

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.5.1) Dach- und Fassadenmaterial	Seite	8
I.A.6) Nutzungen	Seite	9
I.A.7) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	10
I.A.8) Grün- und Freiflächen	Seite	11
I.A.9) 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 Lagebrückstraße	Seite	15
II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Bleichergang	Seite	16
II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Schulweg	Seite	17
II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Reeperbahn	Seite	18
II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gartenstraße	Seite	19
II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung St.-Nicolai-Straße	Seite	20
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Straße	Seite	21
II.4/5.8) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kirchplatz	Seite	22
II.4/5.9) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Rathausmarkt	Seite	23
II.6) Nutzungen	Seite	24
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	25
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite	26
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	27
III.1-3) Städtebau	Seite	28
III.4) Denkmalpflege	Seite	29
III.5.) Gestaltung / Werbeanlagen	Seite	30
III.6) Nutzungen	Seite	31
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite	32
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite	33
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	34
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite	35
Impressum	Seite	36
Anlagen		
Anlage 1 - Tabellen zu Seite 5, 6, 7	Seite	37
Anlage 2 - Tabellen zu Seite 7, 8	Seite	38

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.5.1) Dach- und Fassadenmaterial	Seite	8
I.A.6) Nutzungen	Seite	9
I.A.7) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	10
I.A.8) Grün- und Freiflächen	Seite	11
I.A.9) Zusammenfassung und Bewertungskriterien	Seite	12

I. A Bestandsaufnahme

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



Karte der Innenstadt
M 1:6000

Untersuchungsbereich der Analyse

Lage im Stadtgebiet

Der Untersuchungsbereich "Altstadt - Historische Mitte mit Kirche und Rathaus" umfasst sowohl den prägenden Altstadtbereich mit dem Kirchplatz, dem Rathausplatz, der St.-Nicolai-Straße und der Gartenstraße als auch neuere Bebauungen im Bereich der östlichen Reeperbahn und dem Rathaus. Südlich ist er begrenzt durch den Schulweg, nördlich durch die Langebrückstraße.

Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgt aufgrund seiner Bedeutung für die historische Innenstadt Eckernfördes.

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

Das Teilgebiet "BTG2-": Bisher lagen nur die östliche Bebauung der Reeperbahn sowie die östliche und westliche Bebauung der St.-Nicolai-Str. im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1978. Seit 2016 befindet sich das gesamte Teilgebiet im Bereich der Neufassung der OGS.

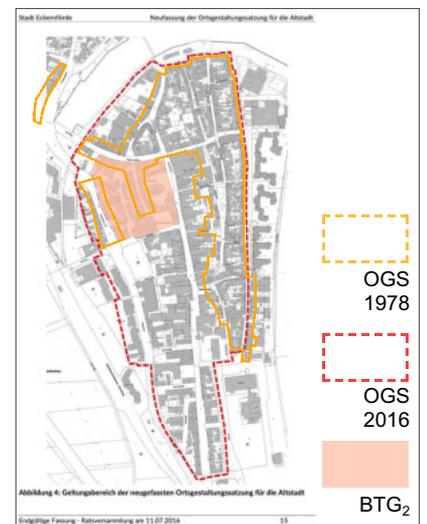
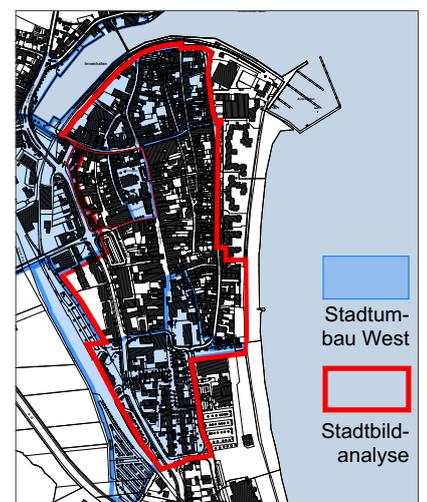


Abbildung 4: Geltungsbereich der neugefassten Originälgestaltungssatzung für die Altstadt

Entgeltliche Fassung - Ratssitzung am 11.07.2016

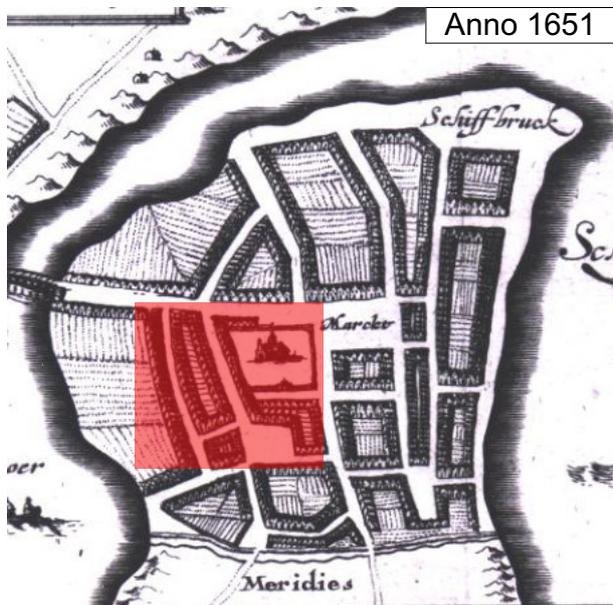
Karten der Innenstadt
M 1:17500



Im Bereich des Maßnahmenpakets "Stadumbau West" liegt die Bebauung östlich der Reeperbahn sowie zwischen der St.-Nicolai-Straße und der Kieler Straße.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig



Stadtansicht aus dem Jahr 1651

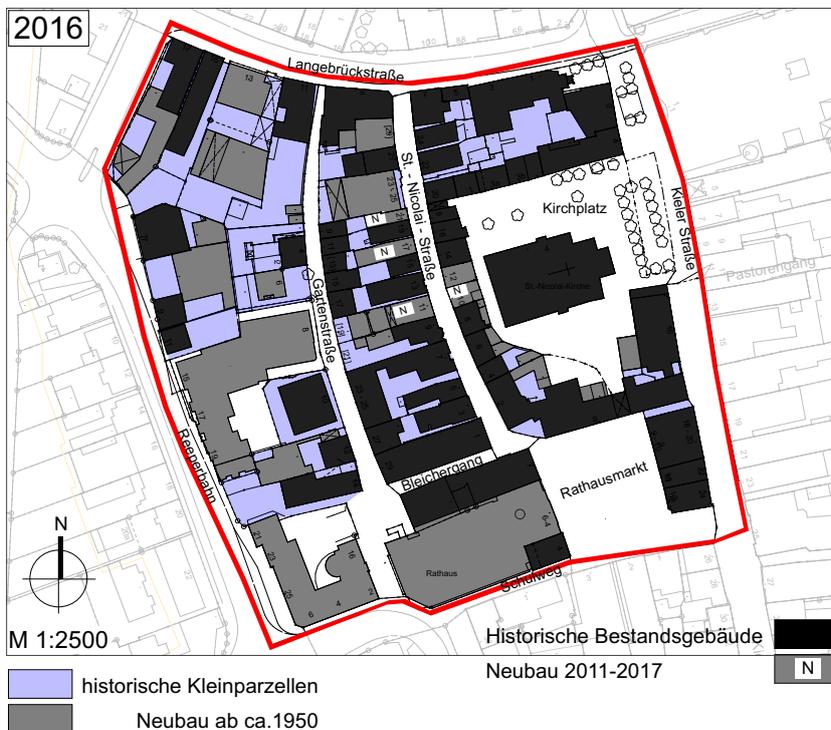
1651 stand die St.-NicolaiKirche in einem baulich eingefassten Kirchhof, der sich gegen die diagonal gegenüber liegende Marktfläche abgrenzte. Die Platzfläche des Rathausmarktes war bereits vorhanden, deren östl. Rand bestand aus einer Blockbebauung. Westlich der Gartenstraße erstreckten sich Felder bis an das Noor.



Bildquellen: Landesamt für Denkmalpflege

Stadtansicht aus dem Jahr 1864

Die Stadtstruktur um die Kirche und den Rathausmarkt entspricht weitestgehend der heutigen - mit Ausnahme der seinerzeit vorhanden Gebäude zwischen Kieler Straße und Kirchplatz. Diese existieren heute nicht mehr. Der Marktplatz gegenüber des Kirchplatzes ist als Blockrandstruktur bebaut.



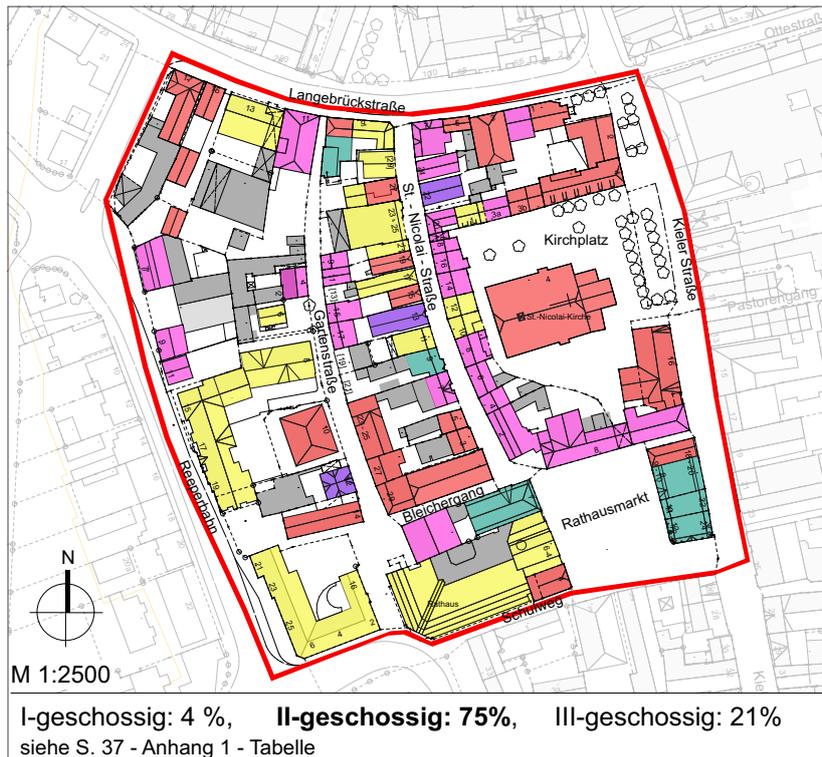
Luftbild mit Ausschnitt Kirchplatz

Stadtstruktur heute

Die Stadtstruktur des Untersuchungsbereiches weist um den Kirchplatz, den Rathausmarkt, die St.-Nicolai-Straße und die Ostseite der Gartenstraße nach wie vor die historische, **geschlossen**e Parzellenstruktur der Eckernförder Altstadt auf. Mit dem Rathausneubau am Schulweg sowie Neubauten aus jüngerer Zeit zwischen Gartenstraße und Reeperbahn sind Parzellen und Baukörper in verhältnismäßig großem Maßstab entstanden. Die historischen Straßen-, Gang- und Platzstrukturen sind nach wie vor 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 vermutlich 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 Verklincern der Fassaden und Neueindecken der Dächer stark verändert worden.

In der St.-Nicolai-Straße sind auf der Westseite noch einige Häuser mit Ornamentgeschmückten Fassaden (Sondertypen) erhalten, denen schlichte Häuser gegenüberstehen (Typ 3). Die höchsten, historischen Gebäude (Typ 4) stehen am Rathausmarkt. Reich an Varianten von Typologien sind die Gartenstraße und die Langebrückstraße.

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° SD, ohne Frontgiebel, Wohn-/Geschäftshaus

Sondertypen:

II+DG., ca. 45°-50° SD, Krüppelwalm, Wohn-/Geschäftshaus,

II., ca. 45°-Satteldach, Ornamente

II+DG., ca. 30°-

SD, Volutengiebel, Wohn-/Geschäftshaus,

Typ 4:

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

Neubauten / Sanierungen aus den letzten Jahren:



Schulweg Rathaus



Schulweg 4 - 6



Langebrückstr. 9



Gartenstr. 8, Rückseite Reeperbahn 15



Kirchplatz 3a



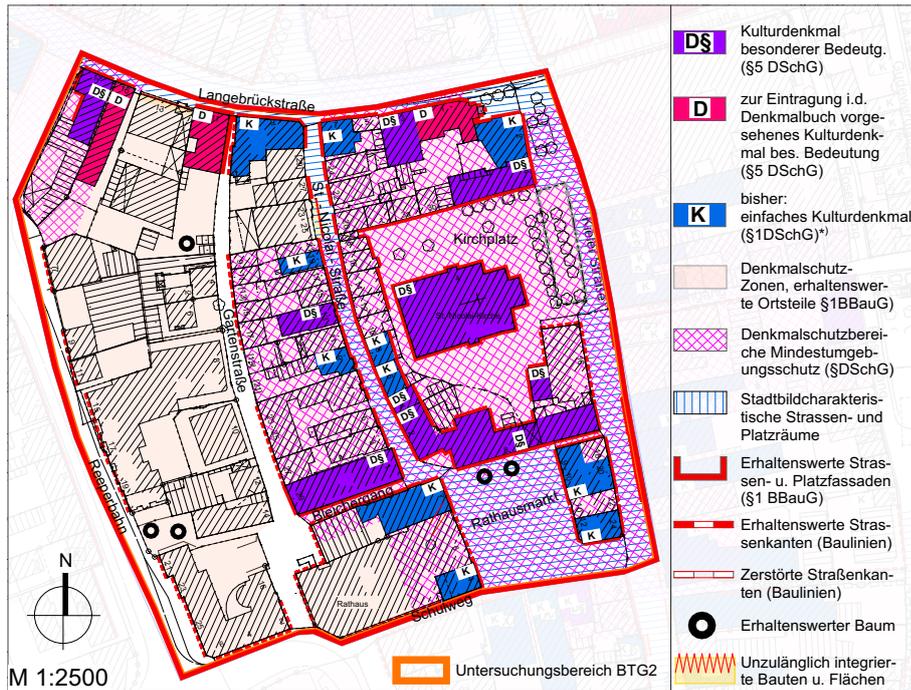
St.-Nicolai-Str. 10

Das Zusammenlegen von kleineren Parzellen zu Hauszeilen in der Zeit um 1984 hat im Schulweg und an der Reeperbahn, deren Rückseiten an die Westseite der Gartenstraße grenzen, zu einem neuen Erscheinungsbild geführt. Hier gelten die Festsetzungen des B-Planes 4/3.1. Die neuen Gebäude sind überwiegend mit rotem Ziegel verblendet, weisen Vor- und Rücksprünge in der Fassade auf und haben ein rotes Pfannendach. Das Rathaus hat seine eigenen Gestaltungselemente in Form von vertikalen Fensterelementen, die bis in's Dach führen.

Eine Sanierung und ein Neubau aus jüngster Zeit (um 2010): kennzeichnend sind vertikal proportionierte, z.T. bodentiefe Fenster, hell geschlämmte Fassade bzw. graues Verblendmauerwerk und mit Zinkblech verkleidete Gauben.

I. A Bestandsaufnahme

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



Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 12.05.2016"

* Hinweis: nach Novelle Denkmalschutzgesetz am 12.12.2014 ist hier die Überprüfung des Schutzstatus notwendig

Das Teilgebiet ist - wie der größte Teil der Altstadt - komplett Denkmalschutzzone als "erhaltenswerter Ortsteil". Der gesamte östliche und größte Teil des mittleren Bereiches liegen im Mindestumgebungs-Schutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale wie Kirche, Rathaus und Museum. Diese Bereiche sind, ebenso wie die Langebrückstraße, sehr alte Stadtgefüge.

So erklärt sich, dass 34% der Gebäude im Untersuchungsgebiet eingetragene Denkmale sind bzw. bisher als einfache Kulturdenkmale eingestuft wurden. Drei weitere Gebäude an der Langebrückstraße sind zur Eintragung vorgesehene Kulturdenkmale.

Neben den geschützten Straßen- und Platzräumen sind auch deren Raumkanten als erhaltenswert festgesetzt.

(siehe S. 37 - Anhang 1 - Tabelle)

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

- Kapitel "Stadtgeschichte" :

"Der kleine **quadratische Marktplatz** mit seiner abgesehen vom Rathaus giebelständigen Randbebauung erscheint als eine planmäßige Anlage. Sie fällt allerdings durch ihre vergleichsweise abseitige Lage im Stadtorganismus, insbesondere durch die große Entfernung zur Schiffbrücke, auf... Es hat den Anschein, als hätte sich die Stadt zunächst am Fördeübergang um die **Langebrückstraße** entwickelt. Für die **Kirche und den Kirchhof** wählte man das höchstgelegene Gelände. In einem weiteren Entwicklungsschritt könnten der **Markt und die Kieler Straße** planmäßig angelegt worden sein. Die Gudewerdstraße und die **Gartenstraße** dienen zunächst nur zur rückwärtigen Erschließung der von der Hauptstraße ausgehenden Grundstücke... Die **Nikolaistraße** könnte im Hinblick auf ihre versetzte Lage zum Markt nach diesem entstanden sein. Sie wurde im 16. Jahrhundert ausschließlich von **Adeligen** bewohnt, die ihre Häuser auf der Westseite hatten. An der Kirchseite befanden sich die zugehörigen **Stallungen**. **Adelshäuser** lagen ferner in der **Kieler Straße** und der **Langebrückstraße**. Ein einziges Adelshaus, Kieler Straße 48, hat sich erhalten."

Ab Mitte 20. Jhd.: - Kapitel "Stadtentwicklung":

"Der wachsende Durchgangsverkehr Kiel - Flensburg machte 1952 eine Umgehungsstraße auf der Noorseite erforderlich. Auch von dem innerstädtischen Verkehr wird die Altstadt nun (1979 A.d.V.) durch eine westliche Kerntangente entlastet, die über den Noorplatz und die **Reeperbahn** verläuft. Die in jüngster Zeit und zum Teil bereits durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen werden auch der Erhaltung und Wiederbelebung des Altstadtgefüges selbst zugute kommen. Über das erhaltenswerte historische Straßennetz hinaus, dem noch die Kleinkörnigkeit der Hausparzellen und eine kleinmaßstäbliche Bebauung entsprechen, sind einige Bereiche für das **historisch geprägte Milieu** der Küstenstadt von besonderer Bedeutung: **der Markt und der Kirchenraum mit der Nikolaistraße** sowie das im Schatten der wirtschaftlichen Entwicklung lange vernachlässigte ehemalige Wohngebiet der Schiffer und Fischer um Kattsund, Fischerstraße und Gudewerdstraße."

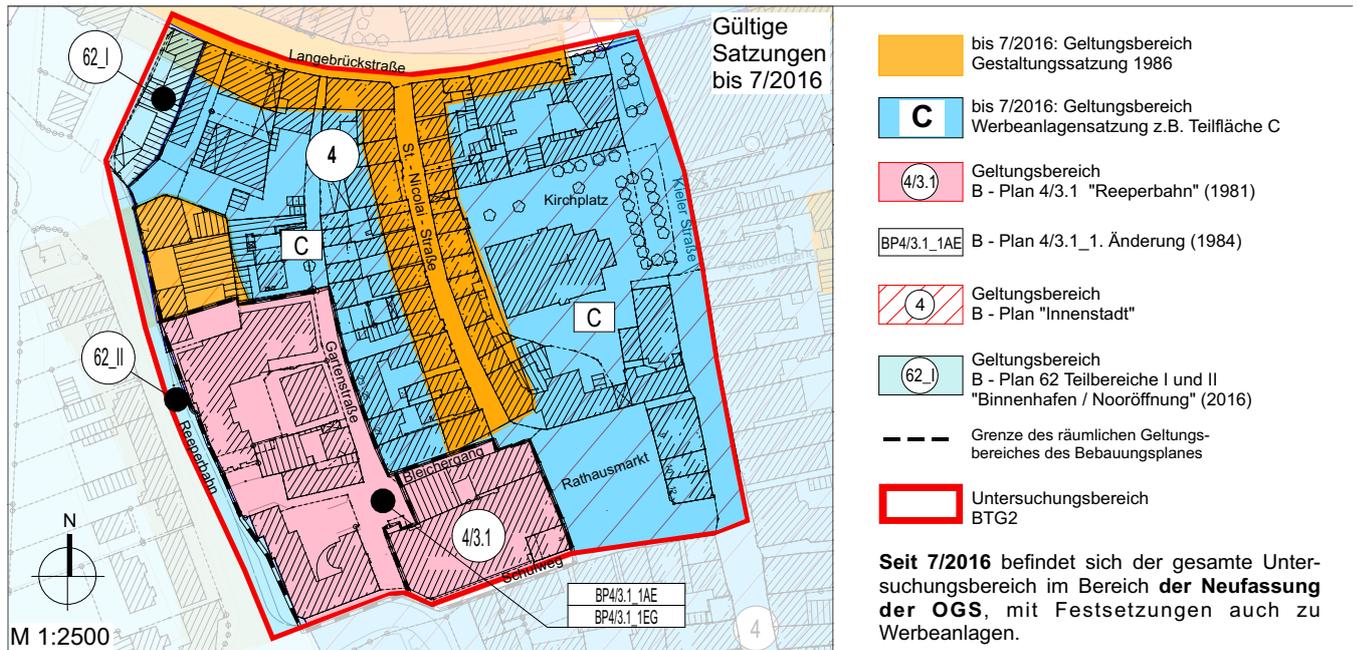
- Kapitel "Denkmalpflegerische Zielsetzungen":

"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."

Laut Denkmalliste: "Mehrheit baulicher Anlagen: Rathausmarkt mit einfassender Bebauung"

I. A Bestandsaufnahme

I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht



Werbeanlagen (s. S.37 - Anlage 1 - Tabelle)

Für den westlichen Untersuchungsbereich Kirchplatz, Rathausmarkt, Kieler Straße galt bis zum Inkrafttreten der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) im Juli 2016 die Werbeanlagensatzung "Teilfläche C". St.-Nicolai-Straße, Langebrückstraße und ein kleiner Abschnitt an der Reeperbahn lagen bis Juli 2016 im Bereich der Gestaltungssatzung 1978 mit Festsetzungen zu Werbeanlagen. Für den Bereich Rathaus und zwischen Gartenstraße und Reeperbahn gilt der B-Plan 4/3.1, der bisher Aussagen zu Werbeanlagen enthielt. Alle genannten Satzungen enthielten übereinstimmende Festsetzungen zur Gestalt und Größe von Werbeanlagen, deren Ziel es sein sollte, dass sich Werbeanlagen in ihrer Größe und Platzierung der Gliederung der Fassade unterordnen. Die größte Anzahl an Werbeanlagen im Untersuchungsgebiet befinden sich in dem Bereich St.-Nicolai-Straße, aber auch Rathausmarkt und Kieler Straße.

Gestaltung (s. S.38 - Anlage 2 - Tabelle)

Gestalterische Festsetzungen waren bis 7/2016, dem Inkrafttreten der Neufassung der OGS, vorhanden in den Bereichen, in denen entweder die Gestaltungssatzung oder der B-Plan 4/3.1 galten. Die blau dargestellten Bereiche waren bis 7/2016 ohne gestalterische Festsetzungen. Die Fotoausschnitte bezeugen, dass es im gesamten Untersuchungsbereich historische Fassaden mit schmückenden Details gibt. Andererseits wurde aber auch mit modernen Detailsausführungen in historische Fassaden eingegriffen, wie z.B. dem Einbau von Dachgauben, Fenstern oder Fassadenverkleidungen. Es ist eine große Vielfalt an Materialien, Farben und Formen festzustellen.



I. A Bestandsaufnahme

I.A.5.1) Dach- und Fassadenmaterial



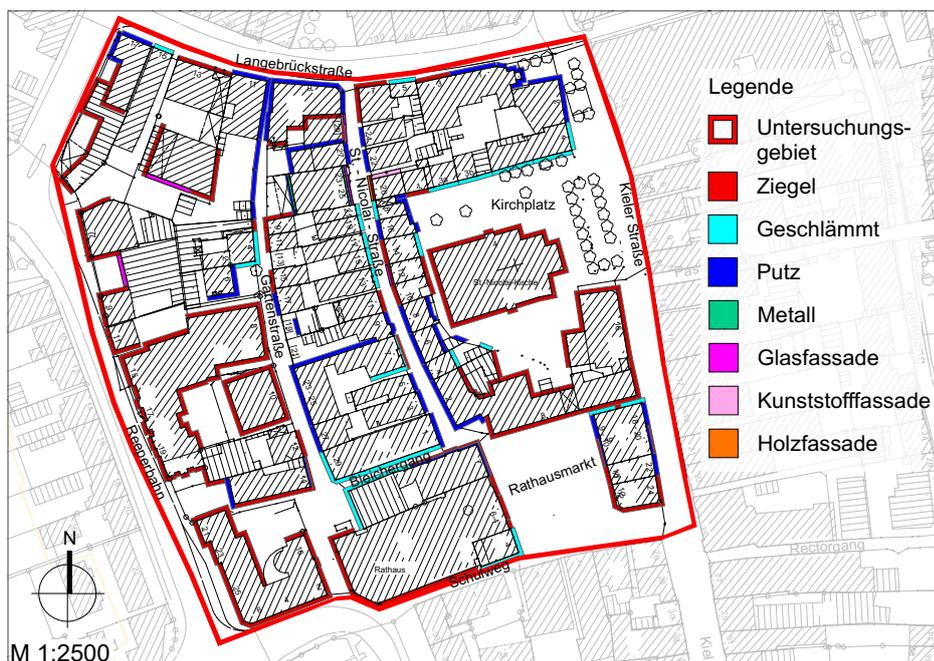
Dachformen- und materialien

Die Dächer im Teilgebiet, bestehend aus Satteldächern zu den öffentlichen Räumen, variieren zwischen traufständig (60%) und giebelständig (31%). Einige Gebäude sind traufständig mit Frontgiebel. Im rückwärtigen Bereich haben die Nebengebäude auch Flach- bzw. Pultdächer.

Auffällig ist, dass alle Häuser auf der Ostseite der St.-Nicolai-Straße und ebenso alle Häuser um die Kirche herum mit der Traufe zum Kirchplatz stehen. Auf der Westseite der St.-Nicolaistraße hingegen stehen mehrere Häuser mit einem Krüppelwalm zum öffentlichen Raum.

Die Farben der Dachziegel variieren: Rot 48%, Schwarz 33%, Braun 13%). Auffällig ist, dass am Kirchplatz die Mehrzahl der Häuser rote Ziegeldächer hat.

(s. hierzu S.38 - Anlage 2 - Tabellen)



Fassadenmaterialien

Im Bereich Gartenstraße, St.-Nicolai-Straße, Rathausmarkt und Langebrückstraße variieren die Fassadenmaterialien zwischen Ziegel, Schlämme und Putz.

Am Kirchplatz dominieren auf der Nordseite die Schlämmfassaden und auf der Südseite die roten Ziegelfassaden.

Im Bereich der Reeperbahn und des Schulweges auf der Nordseite gibt es ausschließlich rote Ziegelfassaden.

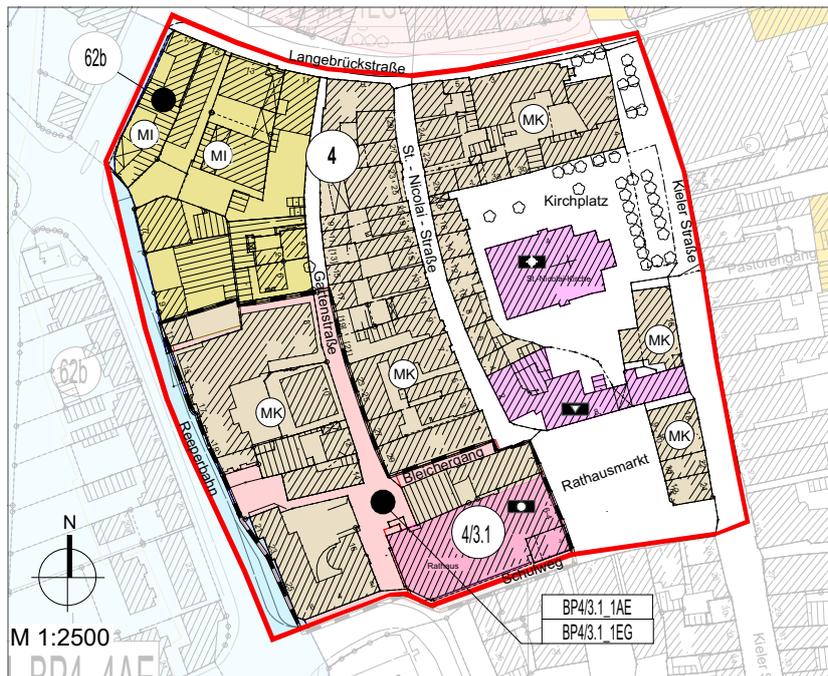
Über das gesamte Teilgebiet betrachtet haben 47% der Häuser (überwiegend rote) Ziegelfassaden, 32% Putzfassaden und 19% geschlämmtes Mauerwerk.

(s. hierzu S.38 - Anlage 2 - Tabellen)

I. A Bestandsaufnahme

I.A.6) Nutzung

Nutzungen gemäß B-Plan / BauNVO



- 4** Bereich gültiger B-Plan Nr. 4
- 4/3.1** Bereich gültiger B-Plan Nr. 4/3.1
- MK** MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
Handelsbetriebe u. zentrale Einrichtungen des städt. Lebens, Wohnen gem. Vorgaben.
- MI** MI Mischgebiete (§6 BauNVO)
Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Bebauungsplan in Aufstellung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche f. Gemeinbedarf, §9(1) Abs.5 BauGB
- Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude
- Kirche
- Öff. Verwaltung: Rathaus

Die **Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung** im Teilgebiet sind festgesetzt durch den B-Plan Nr.4 "Innenstadt" bzw. den B-Plan 4/3.1 "Reeperbahn". Der nordwestliche Bereich, der an die Langebrückstraße bzw. die Reeperbahn grenzt, ist als Mischgebiet (MI) gemäß B-Plan Nr.4 festgesetzt, der übrige Bereich ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Als Flächen für Gemeinbedarf sind die Kirche, das alte und das neue Rathaus und das Museum festgesetzt.

Nutzungen im Einzelnen

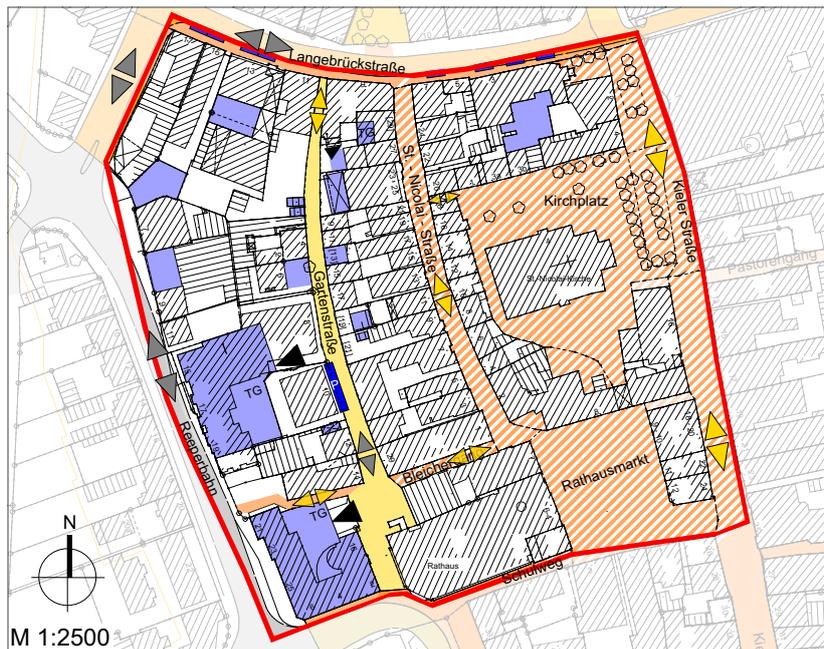


- Gemeinbedarf
- Gastronomie
- Hotel, Ferienwhg., Fremdenverkehr
- Wohnen
- Gewerbe / Einzelhandel
- Büro DL, Bank, Praxen
- Mischnutzungen z.B. Gastronomie, Wohnen, Gewerbe
- Untersuchungsgebiet BTG2

Der östliche und mittlere Bereich des Teilgebietes, aber auch entlang der Langebrückstraße, sind geprägt durch Nutzungsmischung. Sie ist zum großen Teil traditionell auch innerhalb eines Gebäudes vorhanden, z.B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnung(en) im Obergeschoss. Reine Wohnnutzung innerhalb eines Gebäudes befindet sich im überwiegenden Teil der Gartenstraße sowie an der Reeperbahn und vereinzelt in der Langebrückstraße und am Kirchplatz.

I. A Bestandsaufnahme

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



-  Untersuchungsbereich BTG2
-  Erschließungsstraße
-  Fußgängerzone
-  Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
-  private Stellplatzanlagen
-  öffentliche Parkplätze
-
-  TG Zufahrt
-  Fußläufige Erschließung
-  Verkehrserschließung



Reeperbahn - Erschließungsstr.



Gartenstraße - Mischfläche



Langebrückstraße - Mischfläche



TG-Zufahrt in der Gartenstraße



St-Nicolai-Str. - Fußgängerzone



Schulweg



Gang zw. Reeperbahn u. Gartenstr. Höhe Bleichersgang

Verkehrerschließung

Anbindung an Hauptsammelstraßen:

- Richtung Nord-Süd über die Reeperbahn

Sammel-/Anliegerstraßen im Gebiet:

- in Nord-Südrichtung Gartenstraße (Mischfläche)

- in Ost-Westrichtung Langebrückstraße, (Mischfläche)

ÖPNV: führt durch die Reeperbahn,
Haltestellen: Ecke Schulweg

Fußläufige Erschließung

Das Teilgebiet zeichnet sich durch einen großzügigen, innerstädtischen, verkehrsberuhigten Bereich aus. Neben der Fußgängerzone Kieler Straße und St.-Nicolai-Straße sind alle anderen Straßen verkehrsberuhigt bzw. die Gänge reine Fußwege.

Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Teilgebiet nur vereinzelt in der Gartenstraße sowie der Langebrückstraße vorhanden. Auf der Nordseite der Kirche wird ebenfalls geparkt, obwohl die Fläche nicht als Parkplatz ausgewiesen ist.

Private Stellplätze

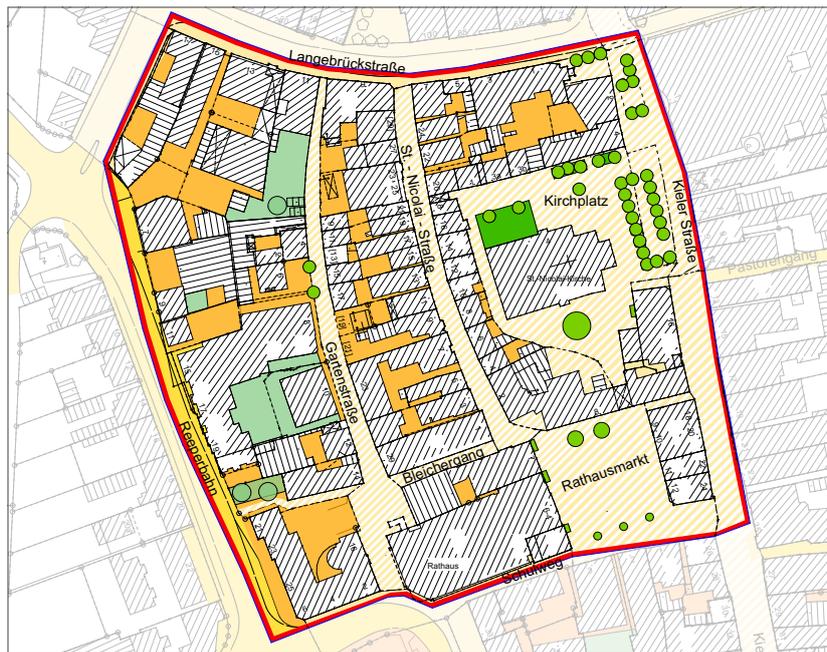
Aufgrund der Bebauungsdichte ist der private Parkraum sehr begrenzt. Ein Großteil der Stellplätze befindet sich in den Hinterhöfen, bei den Neubauten an der Reeperbahn in Tiefgaragen. Die Gartenstraße dient der Anfahrt von Stellplätzen bzw. TG's.



Stellplätze Gartenstraße 13

I. A Bestandsaufnahme

I.A.8.) Grün- und Freiflächen



- Öffentliche Grünanlagen
- private Grünanlagen
- Öffentliche Freiflächen, Straßen, Wege
- verkehrsber. Freiflächen
- private Freiflächen, teilweise für Stellplätze versiegelt
- Untersuchungsbereich BTG2



Öffentl. Freifläche Kirchplatz



Nordseite der Kirche - Öff. Grün in der Gartenstraße
Mülltonnen



Öff. Grün in der Gartenstraße



Öff. Freifl. Rathausmarkt

Öffentliche Grünanlagen:

Sie sind in Form von Bäumen im Bereich Kirchplatz, Kieler Straße Nord und Rathausmarkt vorhanden. Auf der Grünfläche an der Nordseite der Kirche stehen zwei erhaltenswerte Bäume. In diesem Bereich sind Mülltonnen aufgestellt.

Öffentliche Freiflächen:

Der Kirchplatz und der Rathausmarkt sind neben der Kieler Straße und der St.-Nicolai-Straße die prägenden öffentlichen Freiflächen.



Privates Grün Gartenstraße 8



Priv. Freifläche Gartenstr. 13



Private Freifläche Gartenstr. 16



Priv. Grün Reeperbahn 19-21

Private Grünflächen:

Es sind zwei private Grünflächen in Höfen in der Gartenstraße sowie eine kleine Anlage an der Reeperbahn Nr. 19-21 vorhanden. In der Gartenstraße gibt es vereinzelt Bepflanzungen mit Stammrosen an den Hausfassaden.

Private Freiflächen:

In der Gartenstraße dienen die privaten Freiflächen überwiegend als Stellplatzflächen, aber auch als Eingangsbereiche. Die Innenhofflächen sind nicht einsehbar.



Priv. STP Gartenstr. Rückseite St.-Nicolai-Str. 23-25

I. A Bestandsaufnahme

I.A.9) Zusammenfassung und Bewertungskriterien

I.1) Lage im Stadtgebiet

Im Teilgebiet befindet sich der prägende Altstadtbereich um den Kirchplatz herum mit großer Bedeutung für die Innenstadt Eckernfördes. Den Übergang zum Innenstadtrand entlang der Reeperbahn bildet die Gartenstraße.

Kriterium: Sicherung und Stärkung des Altstadt-kerns und der Übergänge zum Altstadt-/ Innenstadtrand.

I.2) Stadtstruktur

Das Teilgebiet umfasst sowohl wesentliche Teile des Altstadt-kerns mit seiner historischen, kleinteiligen Parzellenstruktur als auch neuere, großflächige Parzellenstrukturen und Bebauungen an der Reeperbahn und dem Schulweg.

Kriterium: Sicherung und Stärkung der Qualitäten der historischen Altstadtstrukturen. Integration neuerer Entwicklungsstrukturen in den westlichen und südlichen Randbereichen.

I.3) Städtebauliche Typologien

Das Teilgebiet weist eine Reihe von Typologien auf, die sich in der Geschichte entwickelt haben und auf unterschiedlichen Nutzungsanforderungen beruhen. Ihnen gemein ist die handwerkliche Bau-tradition. Neubauten am Innenstadtrand weisen eine größere Maßstäblichkeit und eine neuere Typologie auf als die historische Altstadt.

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

I.4) Denkmalpflege / Stadtgeschichte

Der gesamte östliche und größte Teil des mittleren Bereiches liegen im Mindestumgebungsschutzbereich der eingetragenen Kulturdenkmale wie Kirche, Rathaus und Museum. Diese Bereiche sind, ebenso wie die Langebrückstraße, sehr alte Stadtgefüge. Ca. 37% der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind eingetragene Denkmale bzw. bisher als einfache Kulturdenkmale eingestuft, deren Schutzstatus überprüft werden muss.

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

I.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Viele der historischen Fassaden im Teilgebiet sind mit schmückenden Ornamenten und Details versehen. Es wurde aber auch mit modernen Detailausführungen in historische Fassaden eingegriffen, wie z.B. dem Einbau von Dachgauben, Fenstern oder Fassadenverkleidungen. Es ist eine große Vielfalt an Materialien, Farben und Formen festzustellen. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet befindet sich die größte Anzahl an Werbeanlagen in dem Bereich St.-Nicolai-Straße, am Rathausmarkt und der Kieler Straße.

Kriterium: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Materialien und Detailausbildung in das Stadtbild. Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.

I.6) Nutzung

Die östlichen, nördlichen und mittleren Bereiche des Teilgebietes sind geprägt durch Nutzungsmischung. Sie ist zum großen Teil traditionell auch innerhalb eines Gebäudes vorhanden, z.B. ein Laden im Erdgeschoss und Wohnung(en) im Obergeschoss. Reine Wohnnutzung innerhalb eines Gebäudes befindet sich im überwiegenden Teil der Gartenstraße, an der Reeperbahn sowie vereinzelt in der Langebrückstraße und am Kirchplatz.

Kriterium: Erhalt der Prägung der Innenstadtbereiche als Misch- bzw. Kerngebiet. Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung in diesen Bereichen.

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

Das Teilgebiet zeichnet sich durch einen großzügigen, innerstädtischen, verkehrsberuhigten Bereich aus. Neben der Fußgängerzone Kieler Straße und St.-Nicolai-Straße sind alle anderen Straßen verkehrsberuhigt bzw. die Gänge reine Fußwege. Aufgrund der Bebauungsdichte ist der Parkraum sehr begrenzt. Ein Großteil der Stellplätze befindet sich in den Hinterhöfen, bei den Neubauten an der Reeperbahn in Tiefgaragen. Die Gartenstraße dient der Anfahrt vieler Stellplätze bzw. TG's.

Kriterium: Erhalt und Stärkung der verkehrsberuhigten Altstadtstraßen sowie der Fußgängerzonen und des Fusswegenetzes innerhalb der Altstadt. Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Straßenraum.

I.8) Grün- und Freiflächen

Prägend sind die öff. Freiflächen in Form zweier Altstadtplätze sowie der Altstadtstraßen bzw. -gänge. Aufgrund der historischen Bebauungsdichte gibt es im Teilgebiet keine öff. Grünflächen, sondern nur Begrünung in Form von Straßen- bzw. Platzbäumen. Privates Grün befindet sich teilweise in den Höfen.

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen. Erhalt und Stärkung der öffentlichen und privaten Begrünungen im öffentlichen Raum.

II. Analyse und Bewertung



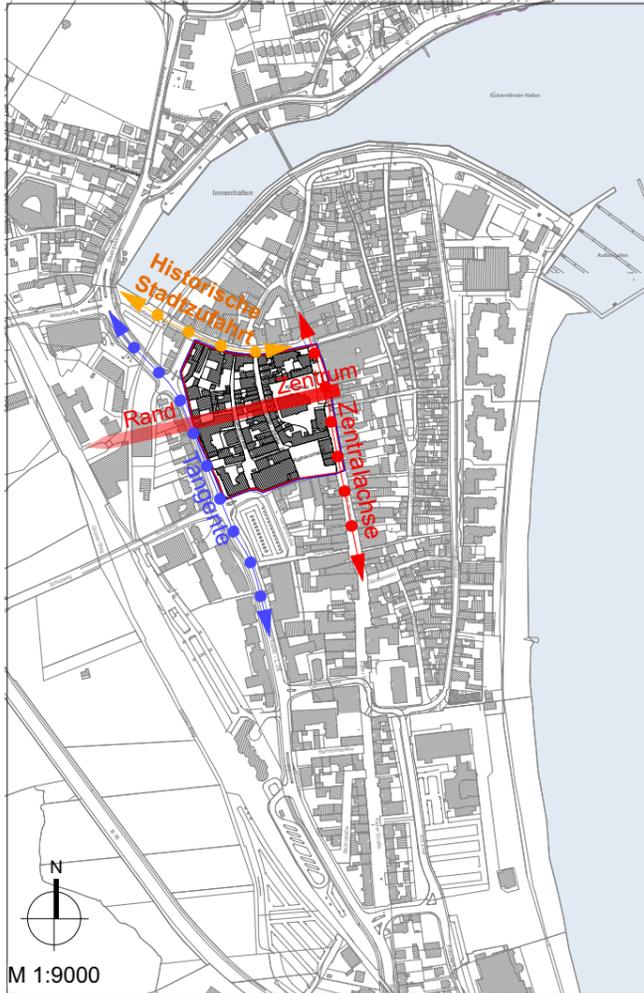
II.1-3) Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie	Seite	14
II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Lagebrückstraße	Seite	15
II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Bleichergang	Seite	16
II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Schulweg	Seite	17
II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Reeperbahn	Seite	18
II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gartenstraße	Seite	19
II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung St.-Nicolai-Straße	Seite	20
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Straße	Seite	21
II.4/5.8) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kirchplatz	Seite	22
II.4/5.9) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Rathausmarkt	Seite	23
II.6) Nutzungen	Seite	24
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	25
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite	26

II. Analyse und Bewertung

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

Ziele: Lage: Sicherung und Stärkung des Altstadt-kerns und der Übergänge zum Altstadt-/ Innenstadtrand.
 Struktur: Sicherung und Stärkung der Qualitäten der historischen Altstadtstrukturen. Integration neuerer Entwicklungsstrukturen in den westlichen und südlichen Randbereichen.
 Typologie: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Übergangsbereich - Altstadtrand.

Städtebauliche Lage:



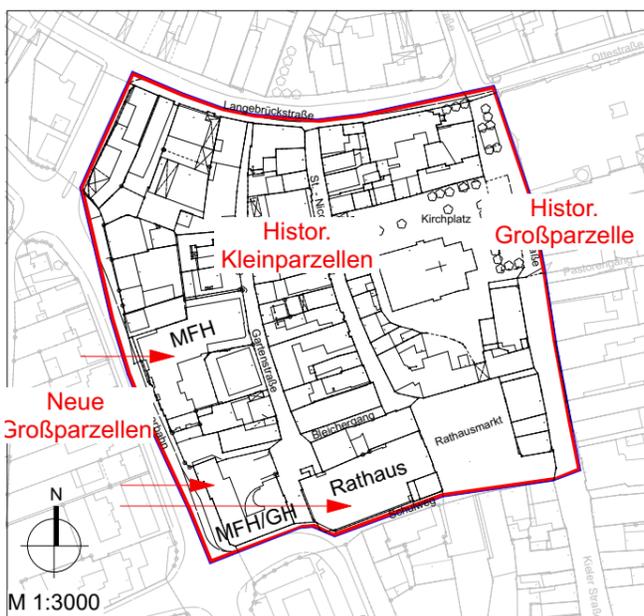
Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen der altstädtischen Zentralachse "Kieler Straße" im Osten und der Tangente "Reeperbahn" im Westen. Entsprechend gestalten sich die Bewegungsabläufe:

- Der **historische, zentrale** Bereich ist fußläufig und hat eine hohe Aufenthaltsqualität auf den beiden Plätzen und in den Altstadtstraßen.
- Der Übergangsbereich "Gartenstraße" ist in seiner Entstehungsgeschichte **jünger**, hat eher private Atmosphäre und die Straße ist eine Anliegerstraße.
- Der westliche Randbereich ist entstehungsgeschichtlich **am jüngsten**, dynamisch, exponiert und dient der übergeordneten PKW-Erschließung.

Die "Langebrückstraße" am nördlichen Rand des Teilgebietes war die **historische Stadterschließung** in Ost-Westrichtung, ist allerdings nicht so "entschleunigt" wie der zentrale, historische Bereich: sie dient heute der PKW-Erschließung zwischen Schiffbrücke und Reeperbahn. Die historische Erschließungsfunktion der Langebrückstraße ist nicht mehr nachvollziehbar, da die Einmündung am Südeende des Innenhafens in die Gaehtjstraße verschlossen ist.

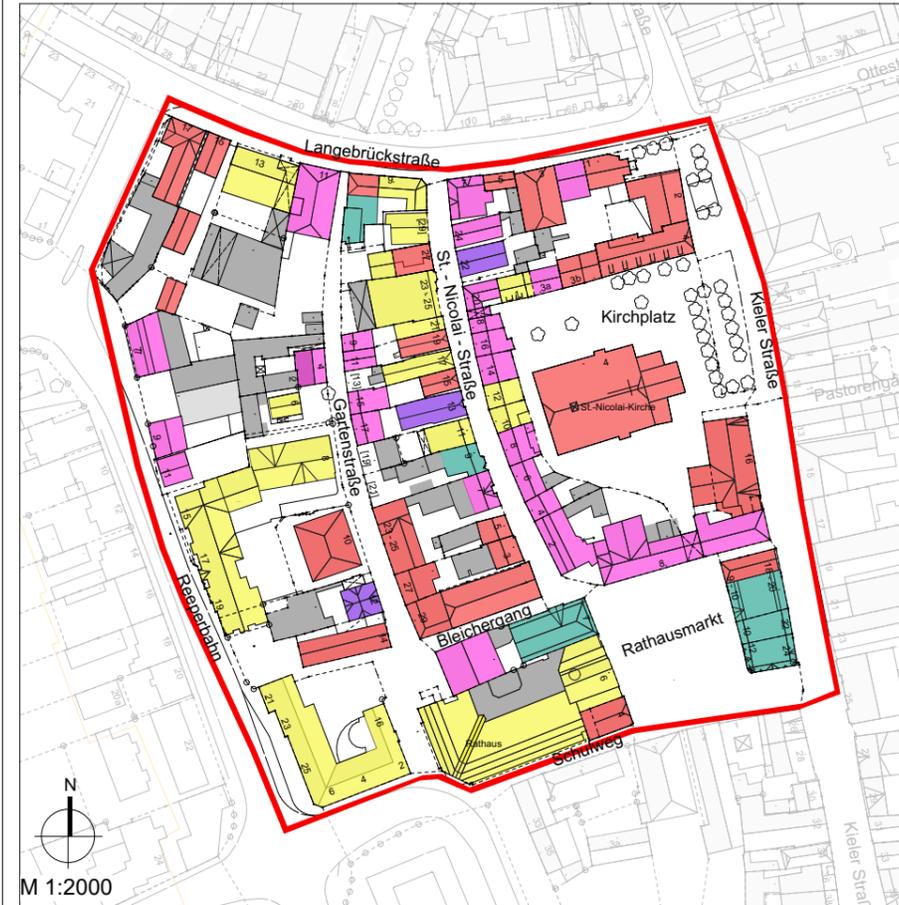
Dieses Teilquartier stellt ein baugeschichtliches Dokument der Eckernförder Stadtentwicklung dar, das es zu erhalten und zu stärken gilt: **die historischen, zentralen Bereiche sind intakt. Im Übergangsbereich "Gartenstraße" stehen historische und neue Strukturen und Architekturen z.T. beziehungslos nebeneinander.**

Städtebauliche Struktur:



Während die historischen Parzellenstrukturen im östlichen und mittleren Bereich des Teilgebietes erhalten und unverändert sind, wurden am westlichen und südlichen Rand **neue Großparzellen** durch Zusammenlegung kleinerer Parzellen geschaffen und mit großmaßstäblichen Gebäuden bebaut. Am Westrand erstrecken sich diese über den gesamten Bereich zwischen Gartenstraße und Reeperbahn. Dadurch wird die Stadtentwicklung aufgrund des Raumbedarfs für Mehrfamilienhäuser (MFH) bzw. Mehrfamilienhaus / Geschäftsstrukturen (MFH/GH) fortgeschrieben. Diese im Altstadtgefüge fremde Bauform ist im baugeschichtlichen jüngeren Bereich entlang der Reeperbahn akzeptabel. Für die "ältere", kleinstrukturierte Gartenstraße bedeuten die Großparzellen allerdings eine gewisse **Verfremdung** des Charakters der Altstadtstraße. Der Konflikt Altstadtparzelle - zeitgemäßer Wohnraumbedarf tritt hier hervor. Das gleiche gilt für die Parzelle des neuen Rathauses am Schulweg. Gleichwohl ist die Platzierung des Rathauses zentral am Rathausmarkt sinnvoll und begründet.

Städtebauliche Typologie:



- Typ 1:** ältester Haustyp, 19. Jhd. I-geschg., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohnhaus
- Typ 3:** II gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus
- Sondertypen:** II+DG, ca. 45°- 50° SD, Krüppelwalm, Wohn-/ Geschäftshaus, oder: II., ca. 45°- Satteldach, Ornamente, oder: I+DG, ca. 30°- SD, Volutengiebel, Wohn-/ Geschäftshaus,
- Typ 4:** III-gesch., ca. 45° SD mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus
- Neubau:** Neubau, II-III-gesch., ca. 40°- 45° SD, Wohnhaus / Geschäftshaus / Rathaus
- Nebengebäude:** Bestand, I-II-gesch., flaches SD oder Flachdach

Der Begriff der "Typologie" ist definiert als eigenständige Hauseinheit, geprägt nicht nur durch die wirtschaftlichen Verhältnisse und unterschiedlichen Nutzungszwecke, sondern auch durch handwerkliche, baumeisterliche Traditionen, die zu dieser Typisierung geführt haben. Historische Haustypen, wie sie in allen Altstadtbereichen zu finden sind, sind auch in diesem Untersuchungsgebiet vorhanden und in unterschiedlichem Zustand erhalten. In der St.-Nicolai-Straße mischen sich Neubauten, die teilweise sehr gut die historische Typologie in gegenwärtige Architektur umsetzen, in die Reihe der historischen Häuser. Die Neubauten an der Reeperbahn bzw. am Schulweg, obwohl gegliedert, nehmen in ihrer Architektur nicht den Bezug auf zu den historischen Typen: die einzelnen Gliederungsabschnitte stellen im definierten Sinn keine eigenständige Hauseinheit dar. In der Gartenstraße beeinflusst, aufgrund der Erschließungsfunktion für die St.-Nicolai-Straße, die Häufung von Nebengebäuden (überwiegend Garagen) sowie Anbauten an die Vorderhäuser mit diversen Dachformen das Altstadtbild negativ.



Gartenstraße: Bebauung von Baulücken mit zurückversetzten Nebengebäuden (Garagen)



Gartenstraße: Anbau an Vorderhaus der St.-Nicolaistr.



Reeperbahn: Wohn- und Geschäftshaus auf einer Großparzelle

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Langebrückstraße (Südseite)

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Materialien und Detailsausbildung in das Stadtbild.

 Unzulänglich integrierte Bauten u. Flächen (gemäß Denkmalpflege)



Die Fassade des historischen Gebäudes ist im Obergeschoss authentisch erhalten. Die Tür- und Fensteröffnungen im EG nehmen die Gliederung der darüber stehenden Fassade auf und sind erneuert worden. Die Brüstungen der Fenster im EG wurden tiefer gesetzt, wobei - vermutlich in Höhe der ehemaligen Brüstung - ein Querriegel angebracht ist. Jedes Fenster nimmt ein kleines Vordach auf. Die Veränderungen fügen sich beispielhaft in die historische Fassade ein.



Trotz Ziegelverblendung und Lochfassade fügt sich dieser Neubau (vermutlich aus den 1970er Jahren) nicht in das Altstadtbild ein. Dazu tragen nicht nur die Fassadenlänge und die sachlich anmutende Gliederung bei, sondern besonders auch die Gestaltung der Tordurchfahrt mit angegliedertem Eingangsbereich in Metallkonstruktion sowie das Vordach und die Verkleidung oberhalb des Vordaches in Sichtbeton.

Bewertung:
Die zwei Beispiele zeigen ein sehr konträres Bild: die behutsame Veränderung und Erneuerung einer historischen Fassade und die den historischen Kontext nicht berücksichtigende Gestaltung einer Neubaufassade.
Fazit:
Neubaufassaden, die sich in ihrer Gestaltung nicht in den historischen Kontext einfügen, stören das Altstadtbild.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

 Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BBauG)

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

 Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

 einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)
Schutzstatus wird überprüft.

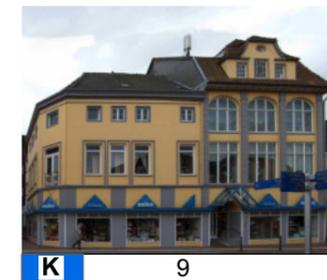


Die Fassaden der drei zur Eintragung als Kulturdenkmale Besonderer Bedeutung vorgesehenen Gebäude sind in einem authentischen, sehr gut erhaltenen Zustand und bereichern das Altstadtbild in der Langebrückstraße. Nr. 11 ist beispielhaft in seiner Typologie als historisches Wohn- und Geschäftshaus. Um so mehr stört der Kontrast, den das unmittelbar angrenzende Geschäftshaus Nr. 13 (s.o.) darstellt.

Bewertung:
Die Kulturdenkmale auf der Südseite der Langebrückstraße sind - mit einer Ausnahme - in authentischem, sehr gut erhaltenem Zustand. Einzelhandelsgeschäfte nutzen die historisch vorhandenen Schaufenster ohne Einschränkung der historischen Fassade.



Die Fassaden der zwei Kulturdenkmale Besonderer Bedeutung sowie des bisher als Einfaches Kulturdenkmal eingestuftes Gebäudes (Nr.7) sind sehr authentisch erhalten und in gepflegtem Zustand. Sie alle stellen einen wertvollen Beitrag zum Altstadtbild dar.



Die historische Fassade dieses bisher als Einfaches Kulturdenkmal eingestuftes Gebäudes ist bedauerlicher Weise durch Farbgebung, nicht unterteilte Fenster in Teilen des Obergeschosses sowie die unpassende Gestaltung der Erdgeschosszone, des Vordaches und der Werbeanlagen in Dreiecksform in seiner Qualität stark gemindert.

Fazit:
Qualitätvolle Integration von Einzelhandelsgeschäften in Kulturdenkmale entsteht dort, wo die historische Fassade ganzheitlich erhalten bleibt. Die Farbgebung der Fassade und Gestaltung von Vordächern bedarf der Zurückhaltung und Unterordnung unter das Fassadenbild. Authentisch erhaltene Kulturdenkmale stellen bedeutsame, baugeschichtliche Dokumente der Eckernförder Stadtgeschichte dar.

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 19.02.2012"

Werbeanlagen

Ziel: Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.



Die Werbeschrift ist harmonisch in Proportionen, Farbe und Schrifttypen in die historische Fassade eingefügt, ebenso die schlanken Schaukästen im Bereich der Pfeiler.



Die Werbeschilder oberhalb des Gesimses nehmen zwar die Gliederung der Fassade auf, allerdings stört deren Dreiecksform das historische Fassadenbild. Die nach oben durch den grauen Anstrich optisch verlängerten Pfeiler zergliedern die Einheit der Fassade zu stark.

Bewertung:
Die Beispiele zeigen einen unterschiedlichen Umgang mit Werbeanlagen auf historisch vollständig erhaltenen Fassaden: stark zurückhaltende Werbung auf der einen Fassade und stark hervortretende Werbung, die als neue Idee über die historische Fassade "gestülpt" wird, auf der anderen Seite.

Fazit:
Werbe- und Farbkonzepte mit zu prägnanter, eigenständiger Gestaltung beeinträchtigen historische, gut erhaltene Fassaden.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Bleichergang

Gestaltung / Fassade / Material

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



Bleichergang Richtung Ost



Bleichergang SW

Der Bleichergang ist geprägt durch historische, in sehr gutem, authentischen Zustand erhaltene Fassaden.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

DS Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

K bisher Einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)



K aus 2016



Rathausmarkt 7



Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal eingestufte Gebäude ist in sehr gepflegtem Zustand und beispielhaft als Bereicherung für das Altstadtbild. Die Schlämme in zu dunkelroter Farbe auf der Fassade des Nebengebäudes schafft allerdings eine gewisse Disharmonie. Eine weiße Fassadenfarbe wäre hier zurückhaltender und harmonischer.



DS Gartenstr. 29



DS St.-Nicolai-Straße 1

Die beiden Kulturdenkmale Besonderer Bedeutung sind in sehr gepflegtem, authentischem Zustand erhalten und beispielhaft als Bereicherung für das Altstadtbild.

Bewertung:
Der Bleichergang ist geprägt durch historische, denkmalgeschützte und in sehr gutem, authentischem Zustand erhaltene Fassaden. Die einzige Ausnahme stellt die Farbigkeit eines schlichten, ehemaligen Neben- oder Wirtschaftsgebäudes dar. Diese Ausnahmehaltung setzt sich in der Farbgestaltung von dessen Werbeanlagen fort. Die Benutzung von Klebefolien für Werbezwecke ist gängig und scheint beliebt, weil relativ einfach und kostengünstig herstellbar. In einigen Fällen könnte die Quantität reduziert werden.

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 19.02.2012"

Werbeanlagen

Ziel: Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.



K Rathausmarkt 7

Die Quantität der Klebefolien mit Werbeaufdruck auf den Schaufenstern der Fassade des Hauptgebäudes ist reduziert und im Sockelbereich gut platziert. Die Einzelnen runden Folien wiederholen sich auf jedem Schaufenster, was als überflüssig erscheint.



Bleichergang Süd Mitte **K**

Das Werbebanner auf der Fassade des Nebengebäudes soll durch seine schrille Farbe Aufmerksamkeit erwirken. Im Bleichergang sind aber alle Fassaden hell, leise, zurückhaltend - schrille Farben stören diese Harmonie und sind überflüssig!



Bleichergang SW



DS Gartenstr. 29

Beispielhaft zurückhaltend und "leise" ist die Werbung in die Fassade eingefügt.

Fazit:
Gut erhaltene, denkmalgeschützte Fassaden entwickeln aufgrund ihrer Qualität eine hohe Authentizität, Atmosphäre und Anziehungskraft. Der Klang ist harmonisch und "leise" - schrille, schreiende Farben stören diese Harmonie und sind überflüssig. Klebefolien zu Werbezwecken können eine positive Wirkung erzeugen, wenn sie maßvoll gestaltet und verwendet werden.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Schulweg (Nordseite)

Gestaltung / Fassade / Material

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



6 4



2



Rathausmarkt 4-6



Rathausmarkt 4-6

Die Gliederung der Fassaden durch Rücksprünge im Dach und leicht vorspringende Erker reichen nicht aus, um die Wirkung einer Zeilenbebauung, die im Altstadtbild untypisch ist, zu verhindern. Dazu trägt in erheblichem Maße auch bei, dass die Fensterproportionen, Materialien und Details bei allen drei Hauseinheiten gleich sind. Ungewöhnlich im Altstadtbild sind die senkrechten Holzverschalungen der Erker und Gauben sowie die Außenjalousien. Der B-Plan 4/3.1 setzt vertikale (mind. 1:1,2) Fensterformate fest, die durch die Einzelfenster eingehalten werden, durch Reihung von zwei Fenstern aber zu horizontaler Proportion führen. Auch das Übereinandersetzen von Schaufenster und Erker mit Holzverschalung stellt keinen "Materialwechsel" dar, der aber im B-Plan 4/3.1 festgesetzt ist.

Das neue Rathaus ist ein Sonderbau (Architektenwettbewerb, Baujahr 1982) und besitzt als solches eine spezifische Gestaltung. Sie ist geprägt durch senkrecht strukturierte Erker aus Stahl und Glas sowie Fassadenplatten.

Die Arkaden des Rathausgebäudes mit höher gelegenem Fußweg stellen eine Sonderbauform dar, die an keiner anderen Stelle in der Altstadt zu finden ist. Im Erdgeschoss findet sich die Materialität der Erker aus Stahl- Glaskonstruktion wieder - auch dies sind in der Altstadt untypische, moderne Materialien. Damit hebt sich der Sonderbau Rathaus von der Altstadtarchitektur ab.

Bewertung:

Die Gestaltung der Neubauten von Anfang 1980 unterliegt den Festsetzungen des B-Planes 4/3.1 von 1981. Die Festsetzungen haben zum Ziel, dass sich Neubauten in die Umgebung einfügen. Der Rathausneubau stellt einen Sonderbau dar, dem eine eigene Gestaltungsidentität zuzusprechen ist. Die Eckbebauung Schulweg-Reeperbahn als Wohn- und Geschäftshaus hält die Festsetzungen des B-Planes mit vielleicht sehr knapper Interpretation ein. Die Wirkung des Neubaukomplexes ist aber ein Zeilenbau und damit großmaßstäblich.

Fazit:

Bei der Gestaltung von Neubauten in der Altstadt ist von Bedeutung, dass gestalterische Festsetzungen, deren Ziel das "Einfügen in die Umgebung" ist, nicht interpretiert, sondern nachvollzogen und verstanden werden!

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

K Bisher einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)
Schutzstatus wird überprüft.



K Rathausm.4 am Schulweg



Nr. 4 am Rathausmarkt

Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal eingestufte Gebäude ist in sehr gepflegtem Zustand. Die Schaufenster mit eingepassten kleinen Vordächern sind gut in die Fassadenteilung eingefügt, so dass die Fassade ganzheitlich wirkt.

Bewertung:

Im Schulweg, der geprägt ist von Fassaden aus jüngerer Zeit (1980er Jahre), stellt die Seitenfassade des als Einfaches Kulturdenkmal eingestuftes Gebäudes ein historisches, gut erhaltenes und gepflegtes, historisches Relikt dar.

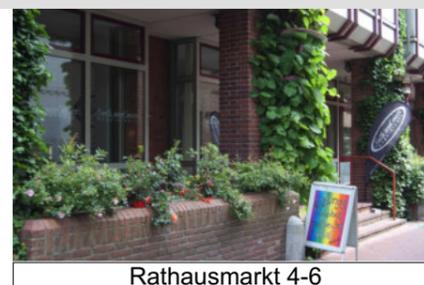
Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 19.02.2012"

Werbeanlagen

Ziel: Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.



6 - 4



Rathausmarkt 4-6

Die Werbetafeln nehmen Bezug auf zu den darüber liegenden Fenstern, die Markisen sind in die Fensterfelder eingefügt, so dass insgesamt eine Ordnung entsteht. Dennoch erzeugt die Summe der Elemente, die gleichmäßig über die gesamte Fassade verteilt sind, einen sehr unruhigen Gesamteindruck (Fenster, Werbeanlagen, Erker, Markisen).

Das Geschäft liegt zurück versetzt unter den Arkaden, so dass die Werbeschilder in / an den Raum des Weges gestellt werden, damit sie wahrgenommen werden. Im Zusammenhang mit der Fassadenbegrünung stellt dies eine der besonderen Situation angemessene Lösung dar.

Bewertung:

Auch bei Neubauten gilt es, Werbeanlagen so zu gestalten und zu platzieren, dass die Fassadenwirkung dadurch in positivem Sinn unterstützt wird.

Fazit:

Die Vorschriften der bis 2016 gültigen Werbeanlagensatzung waren nur bedingt in der Lage, Werbung im Einklang mit der Fassade zu gewährleisten. Dies ist durch die Neufassung der OGS zu Werbeanlagen geheilt, da dort u.a. die Anzahl der Werbeanlagen limitiert ist.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Reeperbahn 7 - 25

Gestaltung / Fassade / Material

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



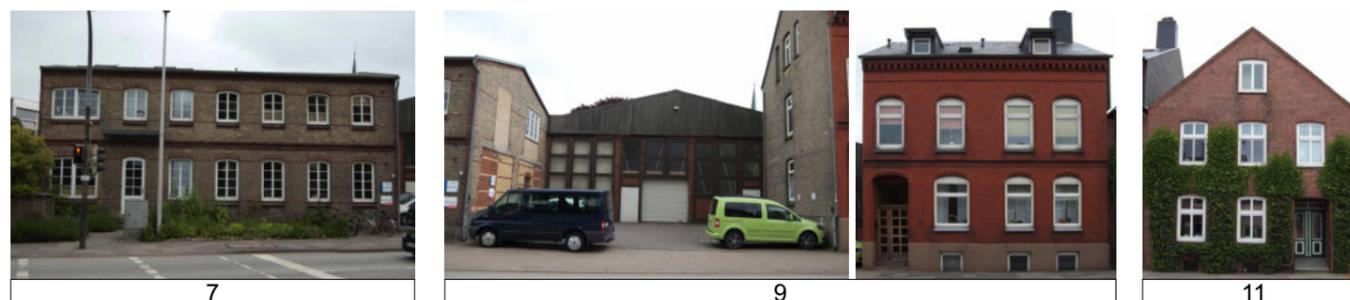
Die Gliederung der Fassaden durch Vorsprünge im Dach und leicht vorspringende Giebel reichen nicht aus, um die Wirkung einer Zeilenbebauung, die im Altstadtbild untypisch ist, zu verhindern. Dazu trägt in erheblichem Maße auch bei, dass die Fensterproportionen, Materialien und Details bei allen drei Hauseinheiten gleich sind. Ungewöhnlich im Altstadtbild sind die Loggien-Balkone sowie die winkelförmigen Fenster. Der B-Plan 4/3.1 setzt vertikale (mind. 1:1,2) Fensterformate fest, die durch die Einzelfenster eingehalten werden, durch Reihung von zwei Fenstern aber zu horizontaler Proportion führen. Es gibt keinen "Materialwechsel" bei den Hauseinheiten, der im B-Plan 4/3.1 festgesetzt ist.

Analyse und Bewertung siehe S. 17 - Schulweg

Bewertung:
Die Gestaltung der Neubauten Nr. 15 - 25 aus den frühen 1980er Jahren unterliegt den Festsetzungen des B-Planes 4/3.1 von 1981. Diese haben zum Ziel, dass sich Neubauten in die Umgebung einfügen. Die Festsetzungen des B-Planes sind nicht zielgerichtet umgesetzt worden. Die Wirkung der beiden Neubaukomplexe ist aber die eines Zeilenbaus und sehr großmaßstäblich.

Fazit:
Durch die beiden zeilenartigen Neubaukomplexe aus den 1980er Jahren hat die Straßensilhouette der Reeperbahn in diesem Abschnitt einen neuen Architekturcharakter bekommen, der keinen Bezug zur Architektur der Altstadt hat. Dieser Ansatz ist allerdings am Innenstadtrand an der Reeperbahn vertretbar.

Die gut erhaltenen drei Altstadt Häuser deuten als "letzte Vertreter" auf die Nähe zur Altstadt und die Eckernförder Baugeschichte hin. Ihr Erhalt und ihre Sanierungen nach historischem Vorbild sind wünschenswert.



Für diese historischen drei Gebäude galt bis 7/2016 die Gestaltungssatzung von 1978/86. Bei dem Wohnhaus Nr. 9 sind die Fenster und die Haustür nicht dem historischen Vorbild gemäß erneuert worden - es fehlt die senkrechte Teilung wie bei Nr. 11. Das Wirtschaftsgebäude bei Nr. 9 ist zweckmäßig gestaltet, allerdings haben diverse Veränderungen an der ursprünglich ruhigen Gliederung dazu geführt, dass die Fassade insgesamt ungestaltet wirkt. Die Öffnungen im Giebel von Nr. 7, der an den Zwischenhof grenzt, wurden teilweise zugemauert mit unterschiedlichen Steinen - und hat dadurch die Wirkung eines "Flickenteppichs" bekommen.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

In diesem Abschnitt der Reeperbahn sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

Werbeanlagen

Ziel: Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.

Anmerkungen zu Werbeanlagen Häuser Reeperbahn Nr. 21 - 25: siehe Schulweg Nr. 6 - 2 (gleicher Gebäudekomplex).

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Gartenstraße

Gestaltung / Fassade / Material

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

Westseite



Zu den analytischen Betrachtungen auf S.17 zu diesem Projekt kommt auf dieser Seite des Baukomplexes die Tiefgarageneinfahrt und Erschließungsanlage hinzu, die im historischen Straßenbild nicht nur eine Lücke auf tut, sondern auch sehr fremd wirkt. Eine Zufahrt von der Reeperbahn bzw. die Überbauung der Lücke hätte dies verhindern können. Hier treten die gestalterischen Folgen und Nachteile des "Durchsteckens" der beiden Neubaukomplexe bis in die Gartenstraße zutage.

Die wenigen erhaltenen historischen Gebäude in der Gartenstraße sind in relativ gut erhaltenem, authentischem Zustand - mit Ausnahme von fehlenden Vertikalteilungen der Fenster bei Nr. 14 und 4. Bei Nr. 12, einem der ältesten Haustypen der Eckernförder Altstadt, wurde die Fassade verklinkert, was den Charakter stark verändert hat. Nr. 14 als ehemalige Tischlerei stellt einen besonderen "Zeitzeugen" dar in seiner Gestaltung und den Fassadendetails, der unbedingt geschützt werden sollte.



Ostseite



Mit Ausnahme des Gebäudes Gartenstraße / Ecke Bleichergang sind auf der Ostseite keine historischen Gebäudefassaden mehr vorhanden. Die Gartenstraße diente, historisch genau wie heute, der rückwärtigen Erschließung der Häuser an der St.-Nicolaistraße. Entsprechend werden mehrere Flächen als Stellplätze bzw. für die Anlieferung genutzt. Die einzelnen Häuser sind, mit Ausnahme Nr. 23-25, überwiegend neu gestaltete Wohnhäuser. Die Diversität der Haustypen mit einer Reihe unterschiedlichster Materialien, Dachformen, Fenster- und Putzfarben ruft ein sehr unruhiges Straßenbild hervor, das keinen Altstadtcharakter hat! Für diesen Bereich galten bis zum Inkrafttreten der Neufassung der OGS 2016 keine Gestaltungsfestsetzungen.



Bewertung:
Die Westseite der Gartenstraße ist geprägt von Neubauanlagen aus den 1980er Jahren (B-Plan 4/3.1) sowie erhaltenen, historischen, meist freistehenden Gebäudefassaden. Die Ostseite ist geprägt von aneinander gefügten, neu gestalteten Wohnhäusern unterschiedlichster Formen, Materialien und Farben ohne historischen Bezug. Die Reihe weist Baulücken auf, die dem Abstellen von PKW dienen bzw. mit zurückgesetzten Garagen bebaut sind. So ergibt sich insgesamt ein sehr unruhiges Straßenbild, das ein großes Spektrum individueller, neuerer Architektur abbildet und nur einen geringen Anteil historischer Fassaden aufweist.

Fazit:
Die Gartenstraße ist "jung" im Altstadtgefüge - sie wurde erst ab Ende 19. Jhd. bebaut. Dann diente sie als Anlieferzone und Bereich für Nebenanlagen der St.-Nicolai-Straße. Sie ist insofern nie eine homogene Altstadtstraße gewesen. Fehlende Gestaltungsvorgaben bzw. Vorgaben zum Städtebau, haben, mit Ausnahme des Bereiches, in dem der B-Plan 4/3.1 gilt, zu dem indifferenten Straßenbild geführt. Seit 7/2016 gilt hier die Neufassung der OGS.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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



Das Kulturdenkmal Besonderer Bedeutung ist in einem authentischen Zustand erhalten und bereichert das Altstadtbild.



Das Gebäude ist zur Eintragung als Kulturdenkmal Besonderer Bedeutung vorgesehen. Die Hoffassade zur Gartenstraße hin ist saniert worden, wurde aber, vermutlich historisch bedingt, im Vergleich zur Fassade an der Langebrückstraße sehr schlicht gehalten.



Ds Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

D zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehenes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 19.02.2012"

Bewertung / Fazit:
Die beiden einzigen historischen Gebäude in der Gartenstraße stehen an den Straßenecken der im Stadtgefüge "alten" Straßen. Sie stellen bedeutende Dokumente der Eckernförder Stadtgeschichte dar.

Werbeanlagen

In der Gartenstraße 9 - 29 und 2 - 16 ist keine Werbung vorhanden.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - St. - Nicolai - Straße

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Materialien und Detailsausbildung in das Stadtbild.



St.-Nicolaistr. 17



10



21



23 - 25



29



20



K 8

Diese drei Neubauten sind unterschiedliche Beispiele für gelungenes Einfügen in das historische Altstadtbild, ohne historisierend zu wirken. Dazu tragen die handwerkliche Qualität und die Materialien ebenso bei wie die Gliederung der Fassaden und der Fenster. Nr. 17 orientiert sich dabei noch stark an historischen Vorbildern, während Nr. 10 sehr modern wirkt. Bei beiden vor 2016 erstellten Neubauten wurden die Vorgaben der bis 7/2016 gültigen Gestaltungssatzung von 1978 eingehalten. Der Neubau Nr. 21 erfüllt die Vorgaben der Neufassung der OGS, allerdings wirken die kontrastierenden, hellen und dunklen Fensterfarben sehr unruhig in einer so kleinflächigen Fassade.

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung 1978, abgelöst durch die Neufassung der OGS 2016, wurden durch diesen Bau aus jüngerer Zeit in Materialwahl (Metall, keine Fensterteilung, dunkle Farbgebung) nicht eingehalten. Die Fassade fügt sich nicht in das Altstadtbild ein.

Hier gilt das Gleiche wie für Nr. 23-25: glatte Fassadenplatten rechts, keine Fensterteilung, drei verschiedene Fassadenmaterialien und grell blaue Metallfenster führen zu einem sehr unruhigen Erscheinungsbild.

Die Verwendung unterschiedlicher Materialien in EG und OG aus Holzschalung / Ziegel führt zur Trennung der beiden Zonen, so dass die Fassade optisch zerfällt. Die fassadenbreite Markise unterstützt diesen Eindruck.

Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal eingestufte Gebäude wird durch die pinkfarbene Farbgebung der Fassade sowie die fassadenbreite Markise nicht in Wert gesetzt.

Bewertung:
Die Beispiele zeigen, dass sich die jüngsten Neubauten Nr. 10, 17 und 21 besser in die Altstadtarchitektur einfügen als die Bauten aus den 1960 - 1990er Jahren.
Fazit:
Unter Einhaltung der Gestaltungssatzung gelingt das Einfügen dann, wenn handwerkliche Qualität und Reduzierung der Materialien bei der Gestaltung beachtet werden. Es bleibt genügend Spielraum für gestalterische Freiheiten hinsichtlich Fensterformaten und Fassadenmaterial, um dem Gebäude eine individuelle, moderne und attraktive Ausstrahlung zu verleihen. Kulturdenkmale sollten durch unangemessene Farbgebung nicht verfremdet und in ihrer historischen Qualität herabgesetzt werden.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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



DS 1

Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ist in sehr gepflegtem Zustand und beispielhaft als Bereicherung für das Altstadtbild. Die Werbeschriftzüge, bestehend aus Einzelbuchstaben, sind direkt auf der Fassade angebracht. Die dauerhaft angebrachten Fahnen sind für den Gesamteindruck positiv zu bewerten.



K 6

Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal eingestufte Gebäude ist in gepflegtem Zustand. Es fehlt die Fensterteilung, was die Qualität des Kulturdenkmals herabsetzt. Die hellgelbe Farbgebung ergibt zusammen mit den benachbarten Fassaden in Pink und Apfelgrün ein unangemessen bunt erscheinendes Straßenbild.



K 19

Das Einfache Kulturdenkmal ist in keinem gepflegten Zustand. Durch fehlende Fensterteilung im OG, dunkelbraune Fenster und Türen mit sehr breiten Profilen im EG und drei verschiedenen Putzfarben ist insgesamt die Qualität des denkmalgeschützten Hauses herabgesetzt.

Bewertung:
Die Beispiele zeigen, dass bisher einfache Kulturdenkmale in ihrer Gestaltung nicht dem historischen Wert gemäß umgestaltet oder saniert wurden.
Fazit:
Auch in der St.-Nicolai-Straße gilt wie in der Frau-Clara-Straße, dass die vorhandenen, bisher als einfache Kulturdenkmale eingestufteten Gebäude genauso authentisch erhalten und als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden sollten wie die Denkmale besonderer Bedeutung.

Werbeanlagen Ziel: Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.



7 - Hausseite im Brandgang

Die Anordnung und Gestaltung der Werbung für eine Ausstellung im Hinterhof ist ansprechend gestaltet und leitet mittels ihrer Anordnung in den Hof. Ein sehr interessanter Beitrag zur Belebung der Altstadt durch Kunst!



7

Die Größe und grellrote Farbe des Werbeschildes, sowie grellroten Klebestreifen auf den Fensterscheiben dominieren das Gebäude. Das EG und die historische Gestalt des OG harmonisieren nicht miteinander.



21

Die Werbeschrift in Einzelbuchstaben harmoniert mit der Fassade. Die Schaufensterbeschriftung wiederholt sich unnötiger Weise.



9

Die Auslagen des Blumengeschäftes im Straßenraum beleben und bereichern - nicht zuletzt aufgrund ihrer harmonischen Gestaltung - das Altstadt-Straßenbild und die Aufenthaltsqualität.



5

Die Werbeanlagen sind sehr positiv zu bewerten: die Werbeschrift in Einzelbuchstaben auf der Schaufensterscheibe erhält die Transparenz und ist zurückhaltend, die überdimensionierten Buntstifte sind eine künstlerisch-individuelle, sinnhafte Art der Werbung für ein Papierwarengeschäft. Auch die Begrünung ist vorhanden.

Bewertung:
Die Beispiele zeigen sowohl individuell gestaltete, inhaltlich und formal sinnhaft abgestimmte als auch "stereotype" Werbeanlagen.
Fazit:
Diejenigen Werbeanlagen, die in ihrer Art und Form eine individuelle "Botschaft" besitzen, bereichern das Altstadtbild. Sie können z.B. sowohl der Verschönerung der Atmosphäre als auch dem Erwecken der Neugier dienen.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Kieler Straße 2 - 24

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Materialien und Detailsausbildung in das Stadtbild.



16

Die massiven Vordächer, die zwar in ihrer Teilung auf die Fassadenstruktur eingehen, bewirken in ihrer Wuchtigkeit aber eine optische Trennung zwischen EG-Schau-fensterzone und der authentisch erhaltenen Fassade des Ober- und Dachgeschosses.



22 - i.J. 2012 vor der Sanierung

Das zuvor mit Kupfer verkleidete Vordach wurde mit weißen Platten ummantelt. Die Schaufenster sind erhalten geblieben. Sie waren schon im Zustand 2012 über die gesamte Fassadenbreite angelegt, so dass die obere Fassade wenig Bezug zur unteren hat und das Gebäude kaum auf dem Boden zu stehen scheint. Es ist anzuerkennen, dass die Sanierungsmaßnahmen zu einer immer noch historisch anmutenden Fassade geführt haben.

Sanierung: Vergleich vorher - nachher:
Die Fassade wurde energetisch saniert, dadurch liegen die Fenster nun tiefer in der Fassade. In der oberen Fensterreihe wurden die Bögen schlichter gestaltet, in der unteren Fensterreihe wurden Fensterbankgesimse hinzugefügt. Am Traufabschluss wurde das vortretende Zierband überdämmt und überputzt, hingegen wurde das Zierband in Geschossdeckenhöhe nachgebildet.



22 - i.J. 2014 nach der Sanierung



18

Das Schaufenster über die gesamte Fassadenbreite bewirkt auch hier, dass die obere Fassade wenig Bezug zur unteren hat und das Gebäude kaum auf dem Boden zu stehen scheint. Die obere Fassade ist noch historisch erhalten, wenn auch den Fenstern im OG die senkrechte historische Teilung fehlt.

Bewertung:
Bei allen historischen Gebäuden sind EG- und OG durch breite Schaufensterflächen bzw. wuchtige Vordächer von einander getrennt. Die historischen Fassaden darüber sind nahezu authentisch erhalten.
Fazit:
Zur Attraktivitätssteigerung dieses Teils der Kieler Straße ist der Umbau einiger Erdgeschossfassaden nötig. Vordächer sowie Schaufensterflächen über die gesamte Fassadenbreite sind schädlich für das ganzheitliche Erscheinungsbild einer Fassade. Mit der Neufassung der OGS 2016 wird bei Um- u. Neubauten künftig die Ganzheitlichkeit der Fassade angestrebt werden.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

D Zur Eintragung vorgesehenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

DS Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)
Schutzstatus wird überprüft.



K 24



K 20

Die Obergeschosse sind authentisch erhalten, während die Schaufenster im EG der beiden historischen Fassaden verändert wurden. Sie haben wenig Bezug zur darüber stehenden Fassade.



DS Rathausmarkt 8



DS St.Nicolai-Kirche

Die beiden Kulturdenkmale Besonderer Bedeutung befinden sich in authentischem Zustand und gut erhalten.



DS 4

Bei beiden historischen Gebäuden sind die Fenster im Erdgeschoss sowie die Eingangstüren in ihrer Aufteilung nicht dem historischen Bild entsprechend gestaltet worden. Dies mindert den Wert der ansonsten sehr gut erhaltenen Fassaden.



K 2



D Langebrückstr.1

Bewertung:
Die Veränderung der historischen, überwiegend denkmalgeschützten Fassaden betrifft in allen Fällen die Erdgeschosszone. Schaufenster ohne Bezug zur historischen Fassade darüber, "moderne" Eingangstüren oder Einzelfenster ohne die historisch vorgegebene Teilung mindern die Authentizität der im übrigen gut erhaltenen Fassaden.
Fazit:
Qualitätvolle Integration von Einzelhandelsgeschäften in Kulturdenkmale entsteht dort, wo auch die EG-Zone Bezug nimmt auf die Gestaltung der darüber liegenden Fassade.

Werbeanlagen

Ziel: Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.



24

Markisen, die nicht auf die Fensteröffnungen eingehen bzw. über die gesamte Fassadenbreite ragen, trennen die historischen Fassaden horizontal. Die Wiederholung desselben Logos und eine Vielzahl von Werbeanlagen stört die historische Fassade.



20-18



4

Die Wiederholung derselben Banderole auf den Fensterscheiben stört die Fassade.



2

Die Werbeschrift in Einzelbuchstaben ordnet sich der historischen sehr schön unter.

Bewertung:
Die Beispiele zeigen die Störung der historischen Fassaden durch Werbeschilder, breite Markisen und aufgeklebte Banderolen.
Fazit:
Bei historischen Fassaden sind Werbeschriften in Einzelbuchstaben und die Reduzierung der einzelnen Werbeanlagen von Vorteil für den Gesamteindruck. Mit der Neufassung der OGS 2016 wird bei Um-, Neubauten und Nutzungsänderungen künftig die Reduzierung der Werbeanlagen zugunsten der Fassadenwirkung angestrebt werden.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.8 Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Kirchplatz

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild.

St.-Nicolaistraße - Rückseiten



Auf der Westseite des Kirchplatzes bilden die Häuser der St.-Nicolaistraße mit ihren Rückseiten den Platzrand. Grundsätzlich trägt die maßstäbliche Parzellierung und Unterschiedlichkeit der Fassaden zu einem sehr lebendigen Altstadtbild bei. Dennoch ist hier ein sehr besonnener Umgang mit der Gestaltung von Nebengebäuden, Hintereingängen, Müllstandorten usw. wünschenswert, weil die Rückseite gleichzeitig die Platzseite - also von öffentlichem Interesse ist. Der gesamte Platzbereich liegt im denkmalpflegerischen Umgebungsschutz der Kirche. Glasbausteinwände, Fassadenverkleidungen mit Blechen (Widerspruch zur Gestaltungssatzung!) sowie öffentlich aufgestellte Mülltonnen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kirchengebäude stellen keine Würdigung des besonderen historischen Ortes dar und tragen auch nicht zur Attraktivitätssteigerung dieses Bereiches bei.



Diese Häuser der St.-Nicolaistraße tragen zu einer attraktiven Atmosphäre des Kirchplatzes bei. Der gelbe Anstrich der Fassade könnte als unpassend bemängelt werden - eine zurückhaltende Farbgebung wäre angebrachter. Die Einbindung der Läden mit ihren Schaufenstern - mit Bezug zum Platz! - ist gelungen und beispielhaft.



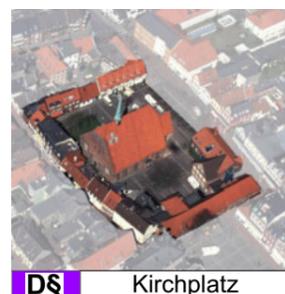
Kirchplatz Nr.1 aus den 1980er Jahren geht in seiner Gestaltung in keiner Weise auf den Ort ein - die Standardgestaltung ist nicht altstadttypisch! Nr. 3a wurde jüngst saniert, stehende Fensterformate und geschlämmte Fassade wirken modern und fügen sich dennoch gut in die Altstadtypologie. Zinkdach und eng aneinander stehende, sehr hohe Gauben dagegen wirken störend.

Bewertung:
Die West- und Nordseite sind geprägt durch eine lebendige Altstadtypologie. Mängel bestehen bei rückseitigen Nebenanlagen, Gebäudesanierungen und dem Neubau aus den 1980er Jahren.
Fazit:
Nebenanlagen und z.B. Standorte von Mülltonnen führen im Bereich Kirchplatz zu einem Erscheinungsbild, das die bedeutende historische Situation entwertet. In Bereichen, die bis 7/2016 ohne gestalterische Festsetzungen waren, treten gestalterische Mängel auf, die der Altstadtypologie widersprechen. Mit der Neufassung der OGS 2016 werden zukünftig auch für diese Bereiche gestalterische Festsetzungen gelten.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

D§ Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG) **K** Bisher einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG) Schutzstatus wird überprüft.



Die Randbebauung des Kirchplatzes ist kleinteilig, heterogen und somit altstadttypisch. Die Kirche als großer Solitär dominiert den Platz.



Die blaue Farbe der Kirchentür und die vier Schaukästen wirken sehr profan und stören den erhabenen Eindruck des Kirchengebäudes



Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ist in seinem gepflegten Zustand eine Bereicherung des Kirchplatzes.



Der Mülltonnenstandort an dem Kulturdenkmal "Altes Rathaus" auf der Seite zum Kirchplatz hin wurde mit einem Zaun vom Platz abgetrennt und begrünt, was sich in den Vegetationsmonaten positiv auswirkt. Im Winter wirkt sich die Bepflanzung weniger stark aus.



Blick auf den Mülltonnenstandort von der Seite aus.



Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ist in seinem gepflegten Zustand eine Bereicherung des Kirchplatzes, wird allerdings durch die Ansammlung von Mülltonnen an der Gebäudeecke entwertet.

Bewertung:
Die eingetragenen Kulturdenkmale prägen den historischen Kirchplatz in besonderer Weise. Der rückwärtige Zweckbau des Alten Rathauses sowie der Südeingang der Kirche würdigen die denkmalgeschützten Gebäude nicht.
Fazit:
Der Kirchplatz mit dem Kirchen- denkmals stellt einen historischen Altstadtbereich dar, der einen sensiblen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz und deren Gestaltung erfordert.

Werbeanlagen

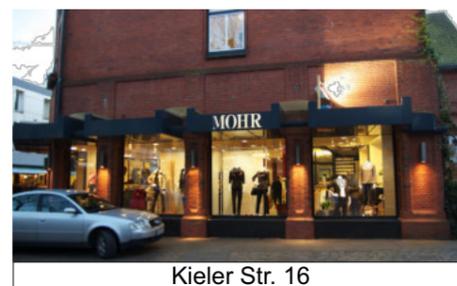
Ziel: Unterordnen der Werbeanlagen in Größe, Form und Platzierung unter die Gliederung der Fassade.



Die Werbeschrift auf der Fensterscheibe ordnet sich der Fassade sehr gut unter.



Der serienmäßige Ausleger, die ungeteilte Markise, die Schaufenstergestalt mit geschlossenem Bogenelement und mit Fotofolie beklebtem Rüstungsbereich widerstreben dem Altstadtbild.



Die schlichten Schaufenster erscheinen angenehm zurückhaltend.

Das stark dimensionierte, schwarze Design-Vordach, welches auch auf der gesamten Fassadenlänge zur Kieler Straße angebracht ist, dient als "Corporate identity" -Träger. Ein gestalterischer oder formaler Bezug zur historisch geprägten Umgebung ist nicht nachvollziehbar.



Die schlichten Schirme (ohne Werbeschrift!) und Möbel sind zurückhaltend gegenüber dem Kulturdenkmal. Sie tragen zur Belebung und Altstadtatmosphäre positiv bei.

Bewertung:
Die wenigen Werbeanlagen am Kirchplatz sind sehr unterschiedlich und mit Ausnahme St.-Nicolaistr. 16 - nicht förderlich für das Altstadtbild.
Fazit:
Die Festsetzungen in der Neufassung der OGS 2016 zu Werbeanlagen streben die Abstimmung und Harmonisierung von Werbung und Altstadtbild an, was wiederum eine gute Werbung für die Altstadt als Ganzes sein wird.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.9) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Rathausmarkt

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Erhalt des historisch geprägten Altstadtbildes unter Integration von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben. Attraktivitätssteigerung der Gestaltung der Geschäftsstraßen.



Der Rathausmarkt ist neben dem Kirchplatz der zentrale Altstadtplatz. Anders als der eher bescheiden wirkende Kirchplatz definiert er sich aus der Geschichte heraus als Standort des Rathauses und als repräsentativer Ort des Handels. Dies bezeugen die umstehenden, überwiegend drei-geschossigen, z.T. reich geschmückten und verzierten Wohn- und Geschäftshäuser. Auch heute verleihen diese als Ensemble unter Denkmalschutz gestellten Häuser dem Platz eine herausragende, exklusive Atmosphäre. Das einzige Gebäude aus jüngerer Vergangenheit ist das Neue Rathaus.



6

Das Neue Rathaus stellt in seiner Gestaltung keinen Anspruch an Repräsentativität. Vielmehr ist die Architektursprache mit abgeschnittener Firstspitze, senkrechtem Fensterband und abgeschragten rechten Winkeln formal. Lediglich das Glockenspiel deutet auf seine besondere Funktion hin. Die Gestaltung resultiert aus dem prämierten Entwurf eines Architekten-wettbewerbs Anfang der 1980er Jahre.



2

Für diesen Bereich galten bis zum Inkrafttreten der OGS 2016 keinerlei gestalterische Festsetzungen. Die zwei Häuser sind im Rahmen des Ensembleschutzes ebenfalls denkmalgeschützt. Ihre meisten, charakteristischen Gestaltungsmerkmale sind noch erhalten und in gepflegtem Zustand - allerdings zeichnet sich besonders in der Erdgeschosszone eine Entwicklung ab, die den historischen Charakter der Fassade verfremdet. Bei Nr. 2 ist es die große, nicht durch Mauerpfeiler geteilte Schaufensterfläche, bei Nr. 11 die ungeteilten Fenster im OG und ganz besonders das mit weißen Platten halb geschlossene Schaufenster im EG.



11

Bewertung:
Der Rathausmarkt ist aus der Geschichte heraus der repräsentative Ort der Altstadt und Handelsplatz. Die Wohn- u. Geschäftshäuser verleihen dem Platz auch heute noch einen exklusiven Charakter. Bei Baumaßnahmen an nicht denkmalgeschützten Gebäuden fällt Sachlichkeit störend auf.

Fazit:
Der Rathausneubau aus den 1980er Jahren wirkt konsequent formal gestaltet. Die vielen historischen Fassaden wirken dagegen mit ihrem Zierrat exklusiv-repräsentativ und geben diesem bedeutenden Platz in der Altstadt seinen Charme.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Ziel: Erhalt der Kulturdenkmale mit ihren Straßen- und Platzfassaden unter Integration von Geschäften und Gastronomiebetrieben. Würdigung ihrer großen Bedeutung für das Altstadtbild.

D§ Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

K bisher: einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG) Schutzstatus wird überprüft.



D§ 1



K 3



D§ 4



K 7



D§ St.-Nicolaistr.2



D§ 8 - altes Rathaus



K 9



K 10



K 12

Bewertung:
Die Vielzahl an gut erhaltenen Kulturdenkmälern prägt den historischen Rathausmarkt in besonderer Weise.

Fazit:
Der Aufgabe der Denkmalpflege zum Erhalt der Kulturdenkmale kommt an diesem besonderen Ort der Altstadt eine außerordentliche Bedeutung zu.

Die Vielzahl der Kulturdenkmale besonderer Bedeutung und auch der bisher als einfache Kulturdenkmale eingestufteten Gebäude sind in ihrem gepflegten Zustand prägend für den herausragenden Charakter des Rathausmarktes.

Werbeanlagen

Ziel: Erhalt des historisch geprägten Altstadtbildes unter Integration der Werbeanlagen von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben. Attraktivitätssteigerung der Gestaltung der Geschäftsstraßen.



D§ 1



K 7



D§ 4



K 10



K 12

Die Beklebung der Schaufenster entspricht bei beiden Gebäuden in der Quantität zwar den Festsetzungen der OGS, stört in der Gestaltung dennoch das sehr besondere Fassadenbild der historischen Gebäude. Auf die Beklebung der Schaufenster sollte daher gänzlich verzichtet werden!

Die einzelnen Vordächer passen sich gut in die Fensternischen ein. Die Wiederholung der Werbeschrift auf jedem der einzelnen Vordächer erscheint übertrieben. Dennoch haben die Werbeanlagen insgesamt einen auf die historische Fassade abgestimmten Charakter.

Ein historisches Gebäude mit Schaufenstern im 1. OG stellt eine Besonderheit in Eckernförde dar. Das Bekleben der Schaufenster im 1.OG stört die historische Fassade! Im EG herrscht schlichte Zurückhaltung.

Die EG-Zone wurde saniert und setzt sich in Material und Form völlig vom OG ab. Auch hier stört das Bekleben der Schaufenster erheblich!

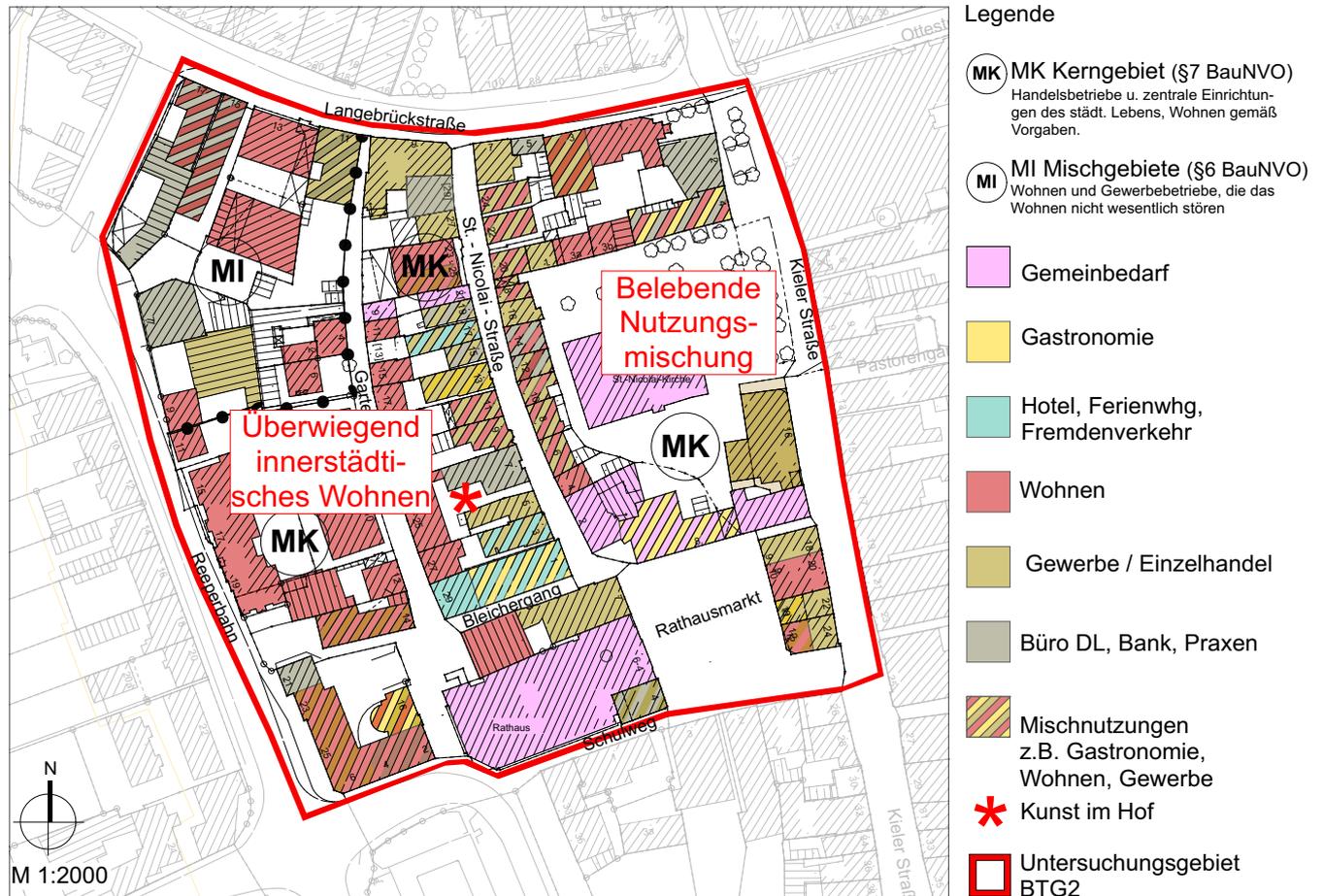
Bewertung:
Die Werbeanlagen am Rathausmarkt stellen sich überwiegend zurückhaltend dar. Das Bekleben von Schaufensterflächen allerdings ist nicht förderlich für die Prägung als repräsentativer Standort. Hier ist Reduktion dringend nötig!

Fazit:
Die Festsetzungen in der Neufassung der OGS 2016 zu Werbeanlagen limitieren das Bekleben von Schaufenstern zu Werbezwecken. Um den hochwertigen Charakter des Platzensembles zu bewahren ist hier - obgleich Bestandsschutz gilt - Handlungsbedarf, der von den Geschäftsinhabern ausgehen muss!

II. Analyse und Bewertung

II.6) Nutzungen

**Kriterium: Erhalt der Prägung der Innenstadtbereiche als Misch- bzw. Kerngebiet.
Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung in diesen Bereichen.**



Im zentralen Altstadtbereich St.-Nicolai-Straße, Rathausmarkt, Kirchplatz und Kieler Straße besteht eine vielfältige Nutzungsmischung, wie sie für ein Kerngebiet typisch ist. Allerdings gibt es auch einen Anteil an Wohnnutzung, der wünschenswert ist, weil er die Altstadt belebt. Im westlichen Bereich Gartenstraße und Reeperbahn - auch Kerngebiet - überwiegt der Anteil an reiner Wohnnutzung, Mischnutzungen bestehen vorwiegend an der Langebrückstraße und dem Schulweg. Dies bewirkt, dass die Gartenstraße einen "privateren" Charakter hat als z.B. die St.-Nicolai-Straße und nicht dem Nutzungscharakter "MK" entspricht. Interessant und sehr zu begrüßen im Sinne der Belebung der Altstadt ist die "Kunst im Hof", der von der St.-Nicolai-Straße zugänglich ist.

Mischnutzung im Altstadt kern:



Am Rathausmarkt

Die Nutzungsmischung führt zur Belebung der Altstadt.



EG: Läden, Café, OG: Wohnen, Ferienapartments in der St.-Nicolai-Straße



Wohnen und Kunst im Hof an der St.-Nicolai-Str.

Wohnnutzung am Altstadtrand:



Reine Wohnnutzung zwischen Reeperbahn u. Gartenstr.



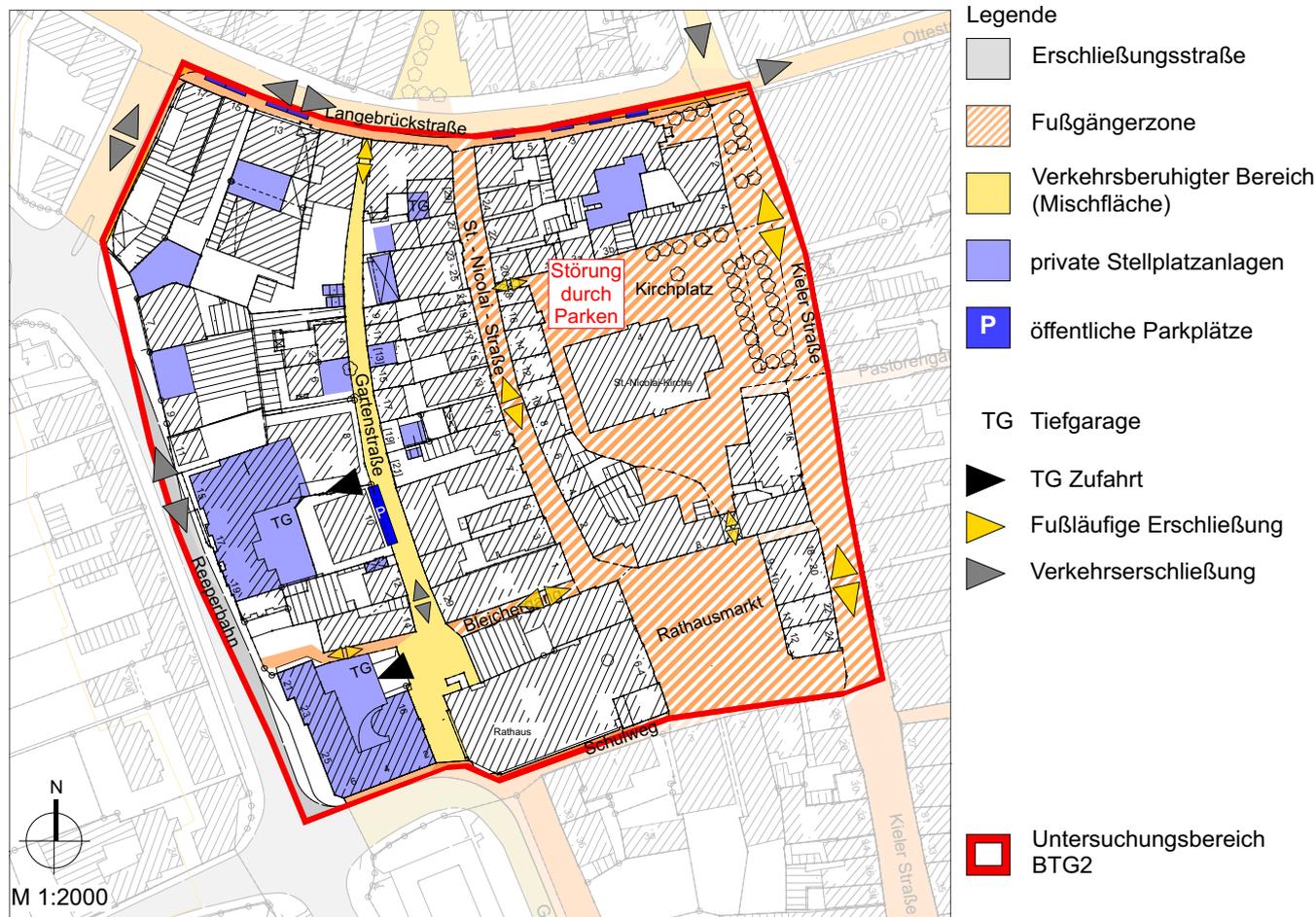
Überwiegend Wohnnutzung i. d. Gartenstraße

Die innenstadtnahe Wohnnutzung in der Gartenstraße und an der Reeperbahn prägt zwar eine "privatere" Atmosphäre, ist aber begrüßenswert, weil sie dazu beiträgt, dass auch nach Ladenschluss in der Innenstadt noch "Leben herrscht".

II. Analyse und Bewertung

II.7) Verkehr, Park- u. Stellplätze

Kriterium: Erhalt und Stärkung der verkehrsberuhigten Altstadtstraßen sowie der Fußgängerzonen und des Fusswegenetzes innerhalb der Altstadt. Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öff. Straßenraum.



Gartenstraße



Parken Langebrückstraße



Garagen Gartenstraße

Verkehrerschließung

Die Verkehrsführung im Teilgebiet und die Anbindung an die angrenzenden städtischen Bereiche ist im Sinne der Verkehrsentslastung der zentralen Bereiche der Altstadt gut geregelt.



Reeperbahn-Gartenstraße

Fußläufige Erschließung

Das Teilgebiet ist sehr gut fußläufig erschlossen. Insbesondere die kleinen Durchgänge sind bedeutsam für die Vernetzung der verschiedenen Bereiche auf kurzem Wege.

Öffentliche Parkplätze

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Untersuchungsgebiet ist auf ein Mindestmaß reduziert, so dass die Altstadtstraßenräume dadurch nicht beeinträchtigt sind. Dies ist positiv zu beurteilen und dadurch möglich, dass in unmittelbarer Nähe zwei große, öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Kirche räumt Kirchgängern das Parken auf der Nordseite der Kirche ein, wobei die Eigentumsrechte der Fläche zur Zeit geprüft werden. Es muss festgestellt werden, dass das Parken besonders hier die Altstadtatmosphäre beeinträchtigt!

Private Stellplätze

Die Unterbringung der privaten Stellplätze bei Neubauten in Tiefgaragen wird begrüßt. Die Stellplatzsituation bei Einzelgebäuden in der Gartenstraße führt in Teilbereichen zur Unterbrechung der Raumkanten. Die Garagengebäude sind sehr unterschiedlich gestaltet und haben teilweise Hinterhofcharakter. Dies wirkt sich wiederum negativ auf das Straßenbild aus.

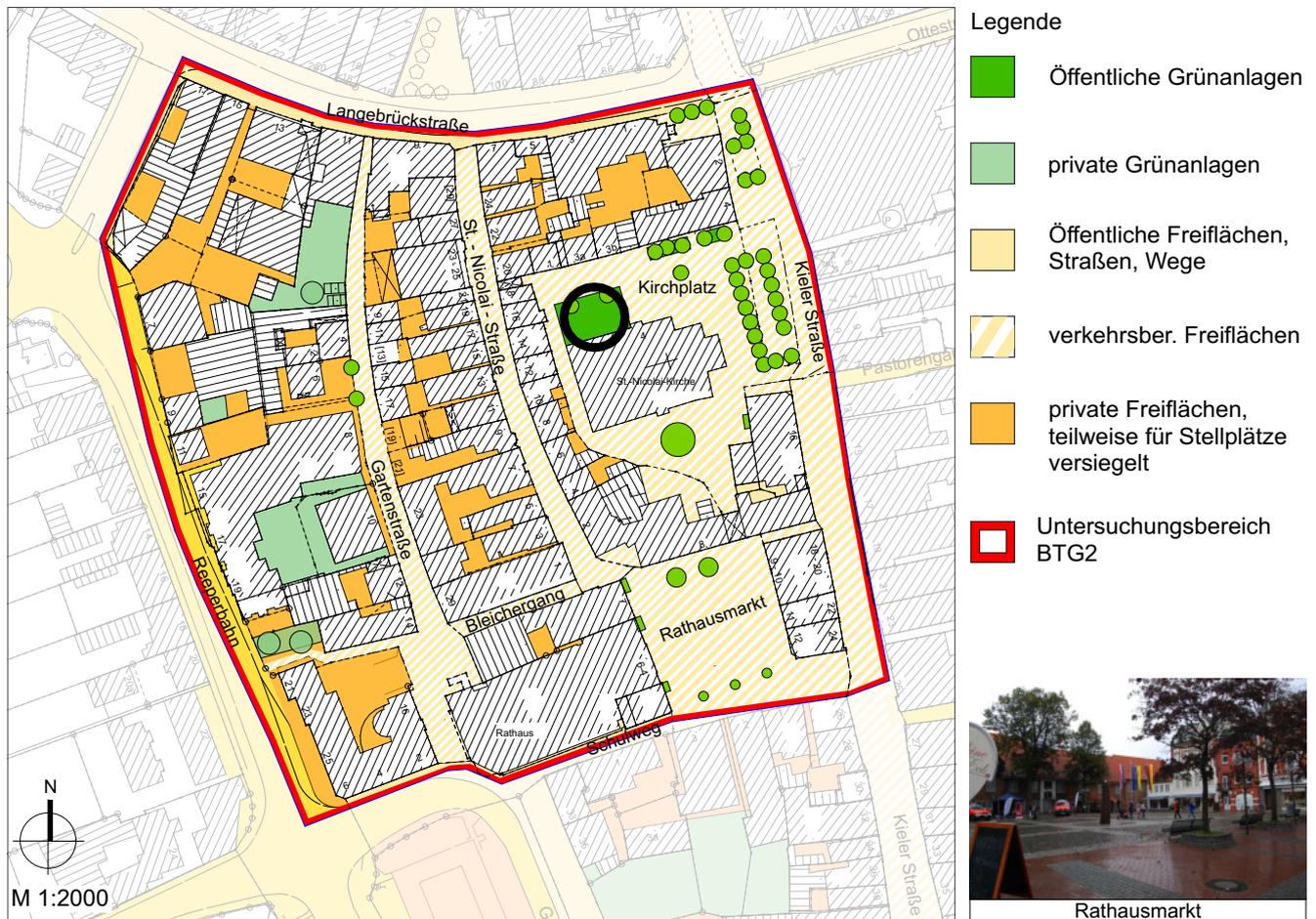
II. Analyse und Bewertung

II.8) Grün- und Freiflächen



Potenzial zur Stärkung der Ziele

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen. Erhalt und Stärkung der öffentlichen und privaten Begrünungen im öffentlichen Raum.



Öffentliche Grün- und Freiflächen

Der Anteil an unbebauten, privaten Freiflächen ist im Teilgebiet sehr gering. Den öffentlichen Grün- und Freiflächen und deren Gestaltung kommt somit eine große Bedeutung zu bezüglich der Aufenthaltsqualität und des Altstadtbildes. Während der Rathausmarkt gestalterisch "intakt" ist, besteht auf dem Kirchplatz Nachholbedarf. Bedingt durch die zentrale Stellung der Kirche gibt es Ränder und Rückseiten, die ungestaltet wirken, an denen Mülltonnen aufgereiht sind und die zu "Schmuddelecken" zu werden drohen. Auch die - außerhalb der Marktzeiten - an verschiedenen Stellen parkenden Autos stören den als Fußgängerzone empfundenen Bereich um die Kirche herum. Hier besteht Abstimmungsbedarf hinsichtlich eines Parkverbotes!

Der Straßenraum der Reeperbahn ist sehr auf den PKW-Verkehr ausgerichtet. Es fehlt eine Baumreihe, die den Aufenthaltswert stärkt.

Private Freiflächen

Die überwiegend befestigten privaten Freiflächen grenzen teilweise an den öffentlichen Verkehrsraum. Ihre überwiegend "pragmatische" Gestaltung als Stellplatzflächen ist dem Stadtbild nicht zuträglich, dennoch gibt es hier keine Lösungsansätze, sie anders zu nutzen, da für diese Stellplätze im Bestand keine anderen Flächen zur Verfügung stehen.



Private Grünflächen

Die einzige einsehbare, private Grünfläche in der Gartenstraße ist sehr schön begrünt. Außerdem sind vereinzelt an Hausfassaden in der Gartenstraße Stammrosen gepflanzt, was das Straßenbild ebenfalls aufwertet.

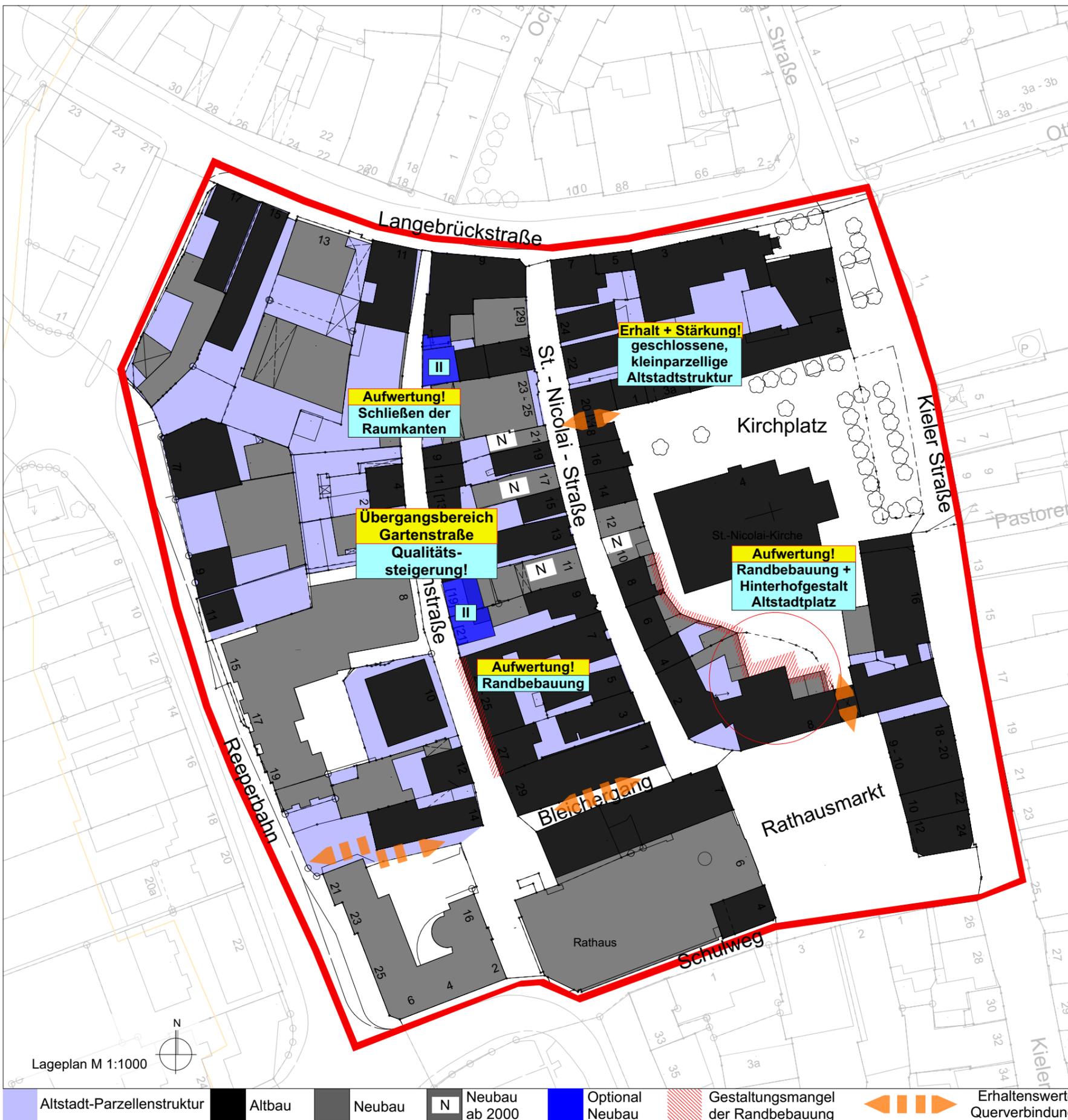
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen



III.1-3) Städtebau	Seite	28
III.4) Denkmalpflege	Seite	29
III.5.) Gestaltung / Werbeanlagen	Seite	30
III.6) Nutzungen	Seite	31
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite	32
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite	33
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	34
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite	35
Impressum	Seite	36

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1-3) Städtebau



Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung:
Der Stadtausschnitt, den dieses Teilgebiet darstellt, erfasst sowohl einen Teil des Altstadtkernes als auch den zeitgeschichtlichen Übergangsbereich Gartenstraße bis hin zum jüngeren Bereich entlang der Reeperbahn. Ziel ist die Stärkung der Qualitäten aller drei Abschnitte sowie der Übergänge zwischen den Abschnitten in ihrer städtebaulichen Lage und Prägung.

Empfehlung:
Wichtig ist hierbei die Qualitätssteigerung des **Übergangsbereiches Gartenstraße** sowie der Erhalt **der Quergänge**, die die Bereiche untereinander verknüpfen.

Städtebauliche Struktur

Ziel der Entwicklung:
Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur einschließlich Gartenstraße Ostseite und Langebrückstraße Südseite. Städtebauliche Aufwertung des Bereiches Gartenstraße.

Empfehlungen:
Gartenstraße:
um die Geschlossenheit und Raumkanten der Altstruktur zu stärken, müssten Baulücken / Stellplatzzufahrten in der Gartenstraße durch adäquate Maßnahmen **geschlossen** werden, z.B. mit Ziegelmauern, handwerklich gearbeiteten Toren bzw. durch II-geschossige Überbauung.

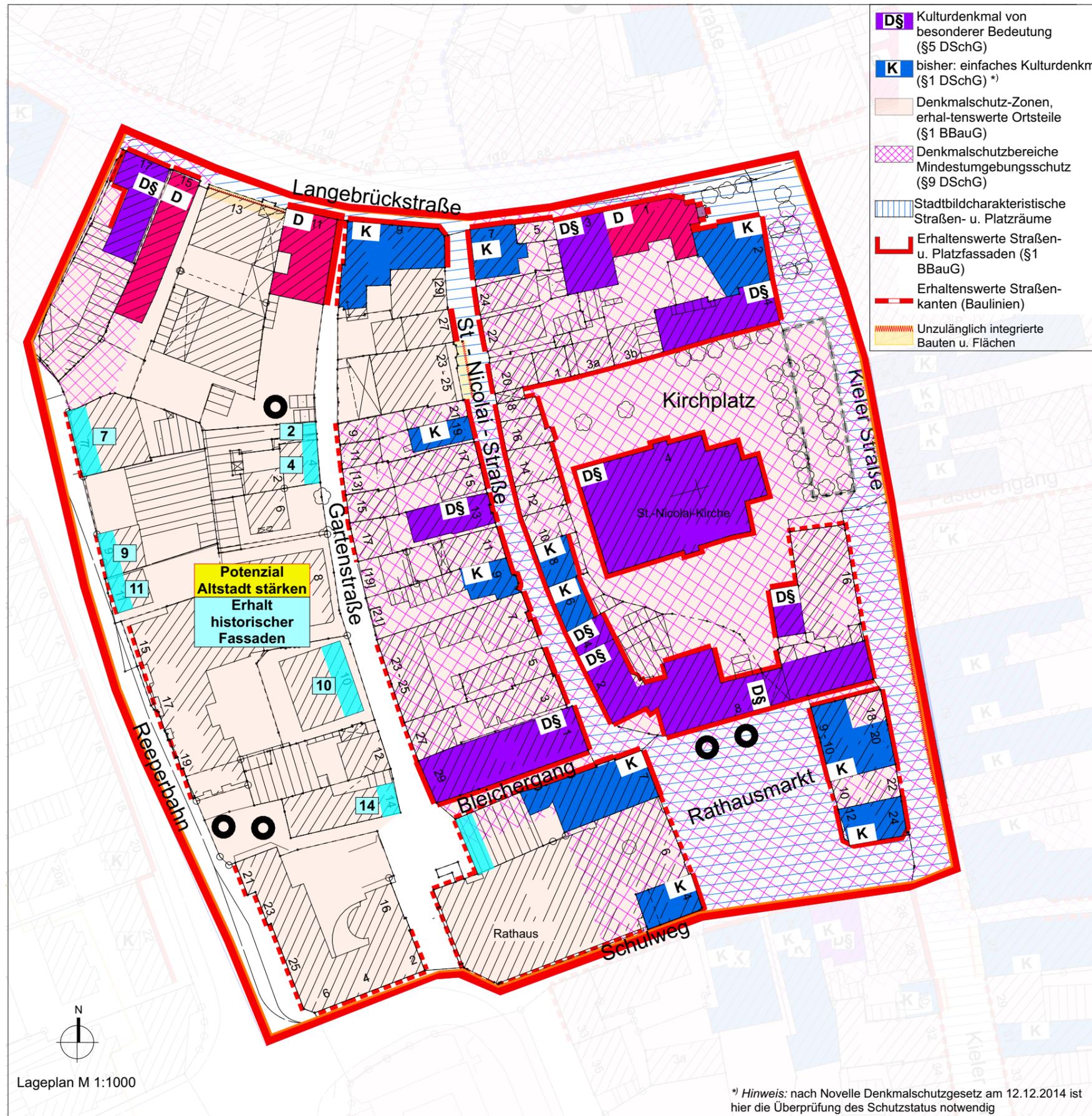
Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:
Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Übergangsbereich - Reeperbahn.

Empfehlungen:
Da die städtebauliche Typologie der Altstadt auf der **Vielfalt historischer Haustypen basiert**, die durch das **Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails** entsteht, sollte diese Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung zum Ausdruck kommen. Der Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinparzellierung sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein, Zeilenbauweise sollte vermieden werden. **Gebäudehöhen variieren** in der Altstadt ebenfalls. Die höchsten Gebäude mit drei Geschossen stehen historisch bedingt in der Kieler Straße (Wohn- und Geschäftshäuser), die niedrigeren mit zwei Geschossen im Bereich Gartenstraße. Die zweigeschossige Typologie findet sich auch bei Neubauten am Altstadtrand an der Reeperbahn wieder. In der Südwestecke des Kirchplatzes entspricht die Gestalt der dort vorhandenen Nebengebäude keinesfalls dem Charakter des Altstadtplatzes. Hier besteht Verbesserungsbedarf! Auf der Ostseite der Gartenstraße besteht bei einigen Haupt- und Nebengebäuden ebenfalls der Bedarf der Aufwertung im Sinne der Altstadttypologie.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.4) Denkmalpflege



- DS** Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)
- K** bisher: einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG) *)
- Denkmalschutz-Zonen, erhaltenswerte Ortsteile (§1 BBauG)
- Denkmalschutzbereiche Mindestumgebungsschutz (§9 DSchG)
- Stadtbildcharakteristische Straßen- u. Platzräume
- Erhaltenswerte Straßen- u. Platzfassaden (§1 BBauG)
- Erhaltenswerte Straßenkanten (Baulinien)
- Unzulänglich integrierte Bauten u. Flächen

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:

- Die bisher als **"Einfache Kulturdenkmale"** in der Denkmalliste geführten Gebäude sollten genauso als **Potenzial** für das Altstadtbild angesehen werden wie die eingetragenen "Kulturdenkmale Besonderer Bedeutung"! Sanierungs- bzw. Veränderungsbedarf bei:
Langebrückstraße Nr.9: Fassadenanstrich, Fenster, Werbeanlagen,
St.-Nicolai-Straße Nr.19: Fassadenanstrich, Fenster; Nr.8: Fassadenfarbe

Kieler Straße + Rathausmarkt:

- eine qualitätvolle Integration von Geschäften und gastronomischen Betrieben in denkmalgeschützte bzw. historische 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,
- Markisen, die die Schaufensterteilung aufnehmen, dominieren historische Fassaden nicht so stark wie massive Vordächer oder Metalldächer, 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!
Sanierungs- bzw. Veränderungsbedarf bei: Kieler Str. Nr. 24 / Rathausmarkt Nr. 12: EG-Zone, Kieler Str. Nr. 20: Werbeanlagen.

- **Erhaltene historische Gebäude, die nicht als Kulturdenkmale** gelistet sind, besitzen ebenfalls **Potenzial** für die Attraktivität des Altstadtbildes. In der Gartenstraße sowie an der Reeperbahn sind folgende historische Fassaden / Häuser vorhanden, die möglichst unverfälscht erhalten bleiben sollten: Gartenstraße Nr. 2, 4, 10, 14, Gebäude Ecke Bleichersgang/Gartenstr., Reeperbahn Nr. 7, 9, 11.

Historische Fassaden in der Gartenstraße:



Historische Fassaden in der Reeperbahn:



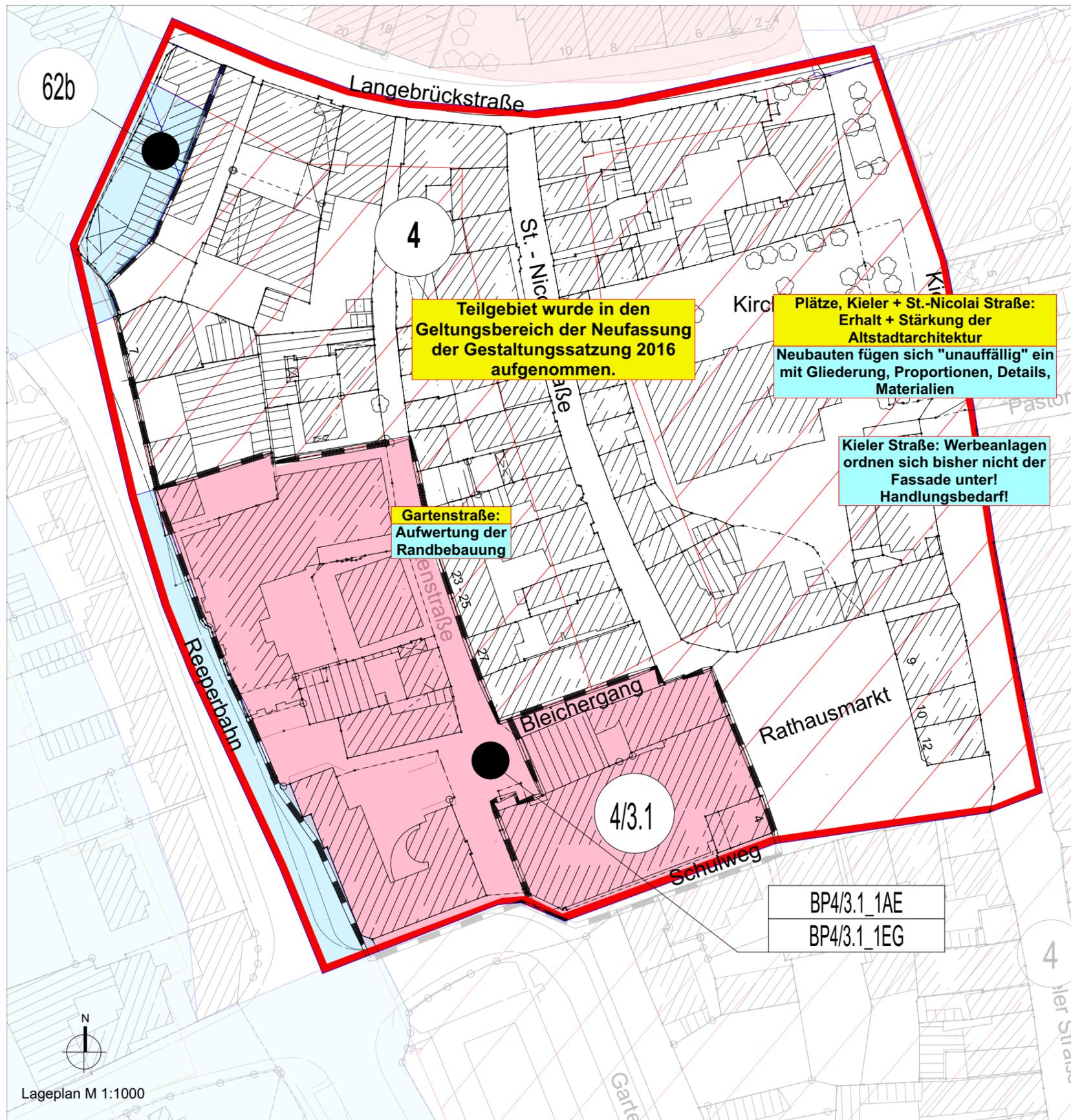
*) Hinweis: nach Novelle Denkmalschutzgesetz am 12.12.2014 ist hier die Überprüfung des Schutzstatus notwendig

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Aktenstand 12.05.2016"

Untersuchungsbereich BTG2
14 Erhaltene historische Fassaden mit zugehöriger Hausnummer (Darstellg. des Verfassers)

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.5) Gestaltung



Ziel der Entwicklung:

Die historischen Fassaden, die sich auszeichnen durch Handwerklichkeit der Materialien und Detailsausbildung, sollten erhalten werden. Neubauten bzw. Sanierungen sollten sich "unauffällig" einfügen in die Kleinmaßstäblichkeit des Altstadtbildes. In der **Kieler Straße** stehen ebenfalls überwiegend historische Gebäude mit Fassaden, die in den oberen Geschossen weitestgehend erhalten sind. Die Erdgeschosszonen hingegen sind, ohne Bezug bzw. getrennt von den darüber stehenden Fassaden, z.T. weit aufgerissen. Ziel sollte die Erlebbarkeit von ganzheitlichen, historischen Fassaden sein, wie es die Neufassung der OGS, die seit 2016 für den gesamten Untersuchungsbereich gilt, vorsieht.

Empfehlungen:

- bei Neubauten Wahl einer Gebäudetypologie, die sich an historischen Gebäuden orientiert und sich "unauffällig" einfügt, aber die Gegenwart dokumentiert. "Historisierende" Fassadengestaltung ist unerwünscht.
- bei Zusammenlegen von Parzellen sollten bestehende Parzellenstrukturen durch Materialwechsel und Wechsel der Fensterformate ablesbar bleiben
- es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien reduziert werden
- keine tiefen Dachüberstände, sondern Orientierung der Traufdetails an denen der historischen Gebäude
- zurückhaltende Farbgebung mit Bezug zum Umfeld
- die Fassaden sollten durch Vertikalstrukturen gegliedert sein
- Umbau bzw. Sanierung einiger Gebäudefassaden, vorwiegend in der Kieler Straße. Hier ist insbesondere der Rückbau einiger Vordächer, die über die gesamte Fassadenbreite reichen, zu empfehlen!
- Zulässigkeit von Verblendziegeln auch in grauen, grau gelben, grauweißen Farben
- Zulässigkeit von Flachdachgauben
- Zulässigkeit von bodengleichen Fenstern, Loggien statt Balkonen auf Rückseiten
- Unzulässig im Altstadtbereich sollten sein:
 - Flachdächer, Fassadensanierungen und Neubauten mit WDVS,
 - Vordächer über die gesamte Fassadenbreite

Gestaltung der Werbeanlagen

Ziel der Entwicklung:

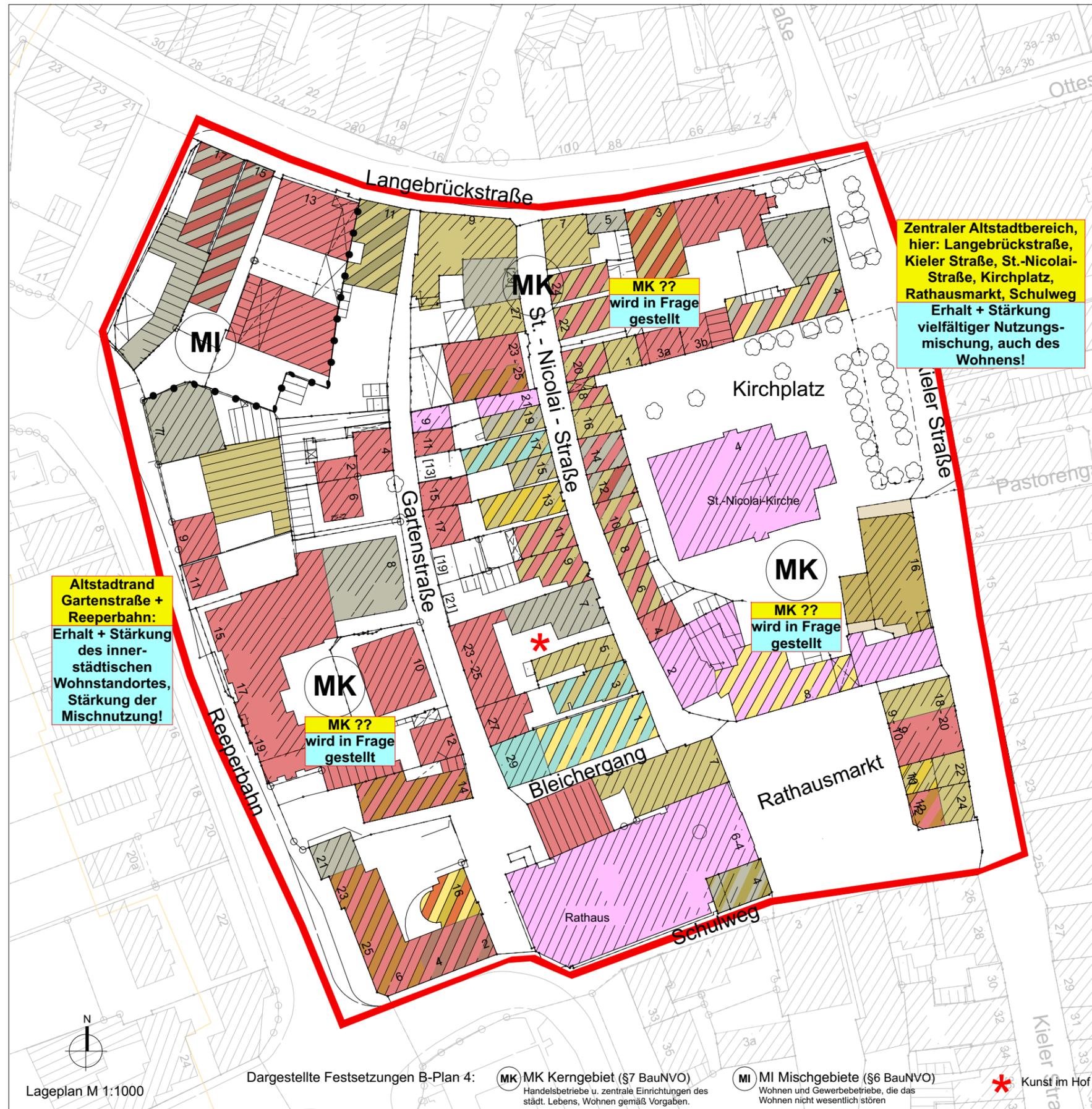
Werbeanlagen sollten **im Einklang mit der Fassade** gestaltet sein und sich ihr unterordnen oder auch sogar ihre Gestaltung stärken!

Empfehlungen:

- Vordächer sollten ausschließlich als Wetterschutz und nicht als Werbeträger dienen
- Einzelbuchstaben anstatt Werbetafeln
- 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 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



Nutzung

Ziel der Entwicklung:

Zentraler Altstadtbereich:

Stärkung der vielfältigen Nutzungsmischung. Erhalt und Stärkung des hier vorhandenen Anteils an Wohnnutzung.

Gartenstraße und Reeperbahn:

Erhalt und Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung. Stärkung der Mischnutzung.

Empfehlung:

Zentraler Altstadtbereich:

Aufgrund der geringen Parzellenbreiten ist die Ansiedlung von Discountern und Ketten im zentralen Altstadtbereich schwierig, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Stattdessen bietet die zu schützende und überwiegend vorhandene, kleinmaßstäbliche Struktur eine gute Voraussetzung, um das Ziel inhabergeführter Läden zu fördern. Auf jeden Fall spielt die Nahversorgung für die Wohnnutzung in der Altstadt eine gravierende Rolle und sollte zukünftig erhalten bleiben.

Da die Wohnnutzung hier historisch bedingt immer vorhanden war und zur Belebung der Innenstadt willkommen ist, ist die Einstufung als "MK" Kerngebiet nicht zutreffend. Vielmehr wird eine Einstufung als "Mischgebiet" als ausreichend betrachtet. Allerdings sollte die seit der Novellierung des BauGB 2017 mögliche Einstufung als "Urbanes Gebiet" (§ 6a) sollte geprüft werden.

Gartenstraße und Reeperbahn:

Vermeidung der Ansiedlung von Gewerbe / Dienstleistungen aber auch Mehrfamilienhäusern, die einen erhöhten Anspruch auf Stellplätze mit sich führen. Stattdessen Stärkung des Wohnens in kleinen Einheiten. Die Festsetzung als "Kerngebiet" im Bereich der Gartenstraße erscheint angesichts der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur überholt und fraglich. Da das Wohnen hier prägend und willkommen ist, wird eine Einstufung als "Mischgebiet" als ausreichend betrachtet. Allerdings sollte auch hier die seit der Novellierung des BauGB 2017 mögliche Einstufung als "Urbanes Gebiet" (§ 6a) sollte geprüft werden.

Allgemein:

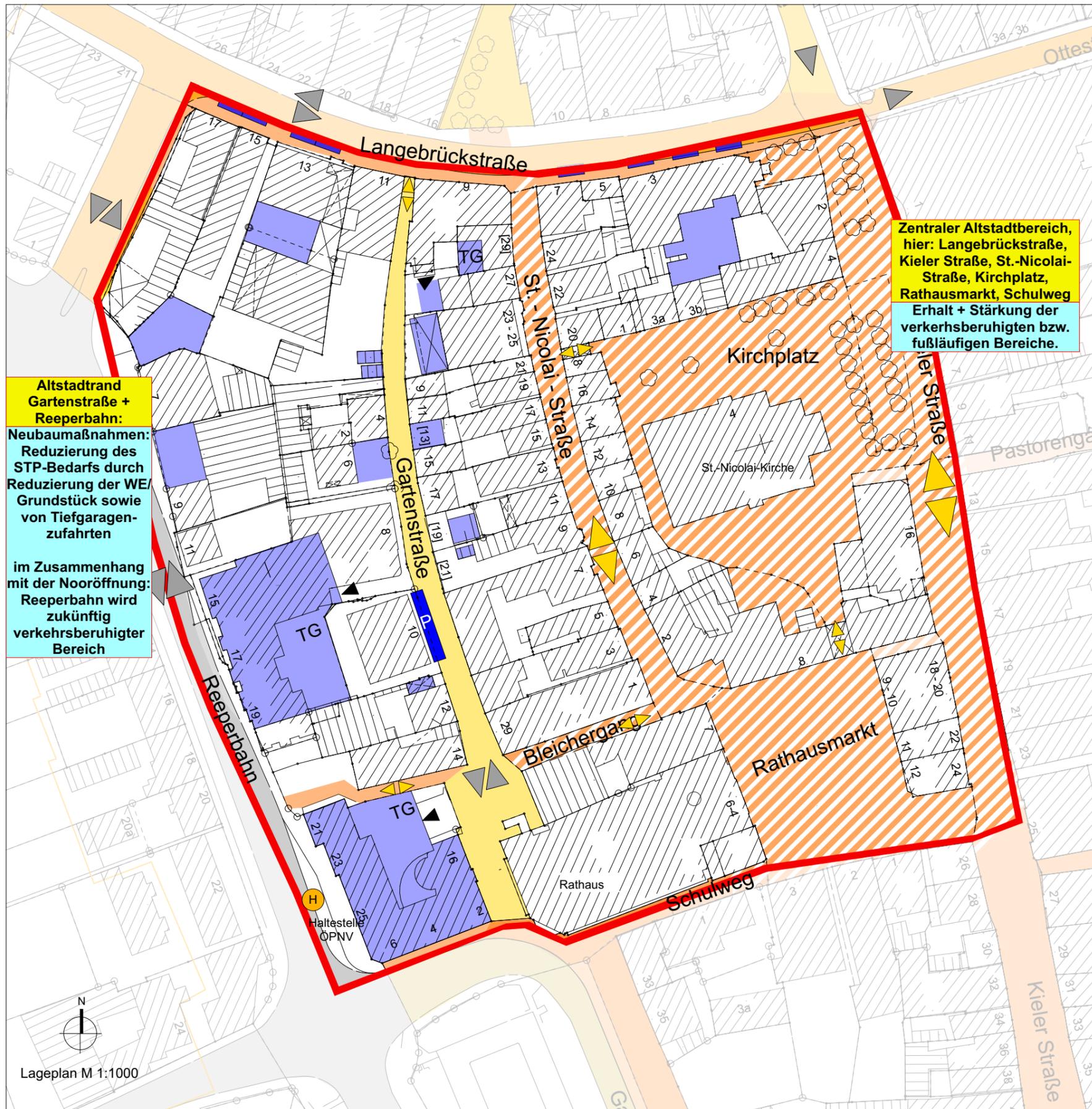
Initiativen, die z.B. Hinterhöfe als Ausstellungsflächen nutzen, tragen zur Belebung der Altstadt bei und sollten auf jeden Fall unterstützt werden!

Lageplan M 1:1000
 Dargestellte Festsetzungen B-Plan 4:
 (MK) MK Kerngebiet (§7 BauNVO) Handelsbetriebe u. zentrale Einrichtungen des städt. Lebens, Wohnen gemäß Vorgaben.
 (MI) MI Mischgebiete (§6 BauNVO) Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 * Kunst im Hof

Untersuchungsbereich BTG2
 Gemeinbedarf
 Gastronomie
 Hotel, Ferienwhg., Fremdenverkehr
 Wohnen
 Gewerbe / Einzelhandel
 Büro DL, Bank, Praxen
 Mischnutzungen z.B. Gastronomie, Wohnen, Gewerbe

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.7) Verkehr, Stell- und Parkplätze



Verkehr

Ziel der Entwicklung:
 Erhalt und Stärkung der verkehrsberuhigten Altstadtstraßen sowie der Fußgängerzonen und des Fußwegenetzes innerhalb der Altstadt.

Empfehlungen:
 Die Verkehrsführung im Teilgebiet und die Anbindung an die angrenzenden städtischen Bereiche ist im Sinne der Verkehrsentslastung der zentralen Bereiche der Altstadt gut geregelt. Die Reeperbahn soll im Zusammenhang mit der Nooröffnung zukünftig - zunächst im Bereich zwischen Steindamm und Schulweg - zum verkehrsberuhigten Bereich werden.

Das Teilgebiet ist sehr gut fußläufig erschlossen. Insbesondere die kleinen Durchgänge sind bedeutsam für die Vernetzung der verschiedenen Bereiche auf kurzem Wege und sollten als öffentlich zugänglich erhalten bleiben.

Ruhender Verkehr

Ziel der Entwicklung:
 Erhalt des Charakters der Altstadtstraßen durch Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Verkehrsraum.

Empfehlungen:

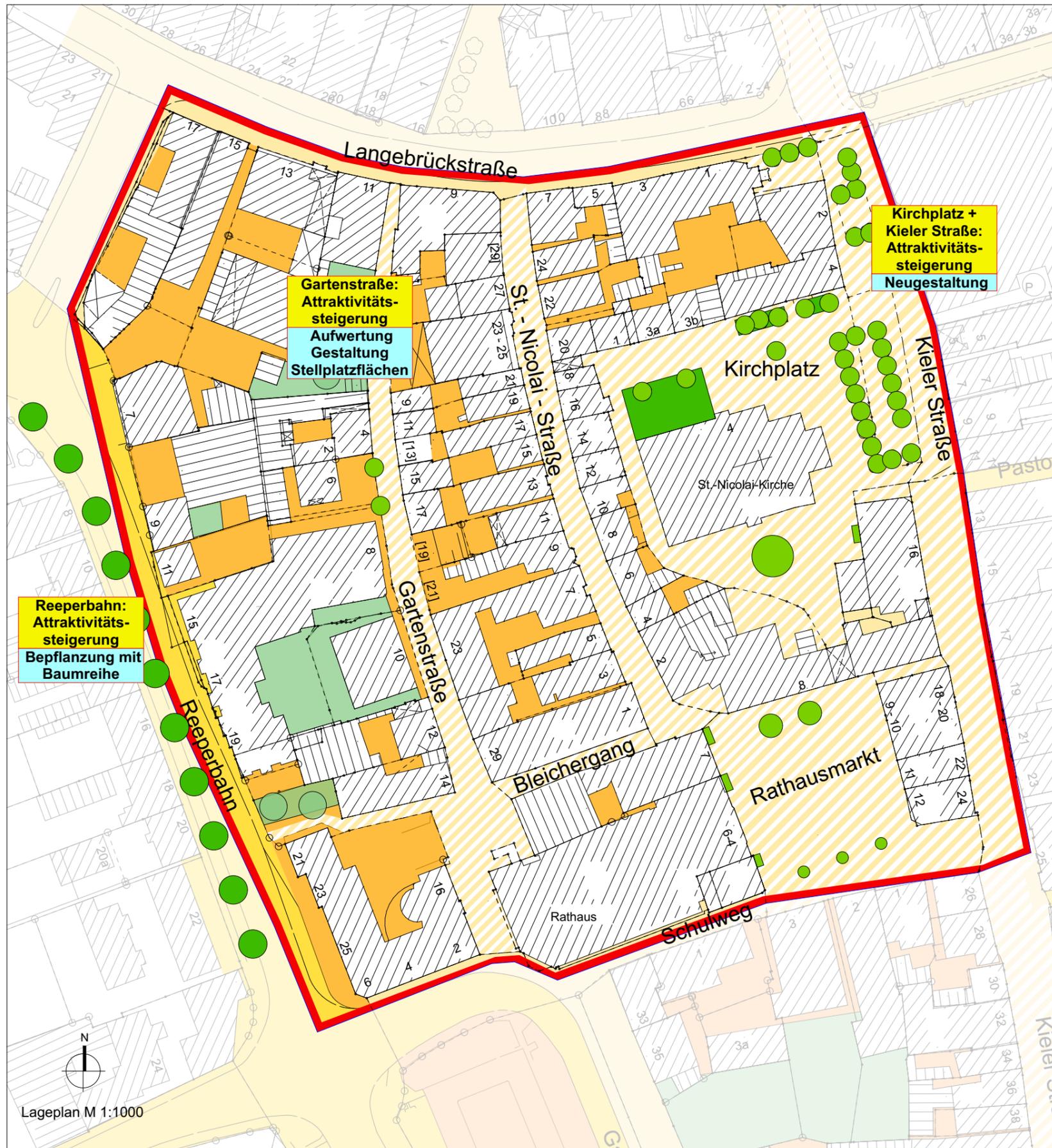
Öff. Parkplätze:
 Um die Altstadtatmosphäre des Kirchplatzes zu stärken, wäre es förderlich, dass hier das Parkverbot eingehalten wird! Dieser Bereich ist Fußgängerzone und darf nur für lade- und Liefervorgänge befahren werden. Im gesamten öff. Verkehrsraum des Teilgebietes sollte darauf geachtet werden, dass sich die Anzahl der parkenden PKW nicht erhöht!

Private Stellplätze:
 Bei Neubaumaßnahmen: Reduzierung des Stellplatzbedarfes durch Reduzierung der Wohneinheiten auf den Grundstücken. Tiefgaragen sind zwar zweckmäßig, deren raumgreifende Einfahrten und Rampen lassen sich aber nicht in Einklang bringen mit dem Bild der Altstadtstraßen. Dies betrifft insbesondere Gebäude an der Gartenstraße und auch der Reeperbahn, weil deren Zufahrten in der Gartenstraße liegen würden.

Lageplan M 1:1000

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.8) Freiflächen, Grünflächen



Öffentliche Grün- und Freiflächen

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen im Sinne eines intakten, attraktiven Altstadtbildes mit hoher Aufenthaltsqualität.

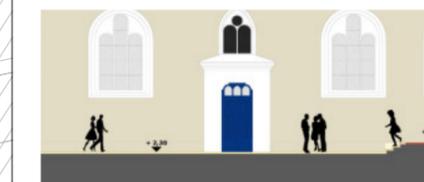
Empfehlungen:

Reeperbahn: Qualitätssteigerung des Straßenraumes in diesem Abschnitt des Teilgebietes im Zusammenhang mit verkehrsberuhigtem Ausbau, Anpflanzen straßenbegleitender Bäume soweit möglich.

Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des historischen Kirchplatzes sowie des Straßenraumes der Kieler Straße.

In diesem Zusammenhang wird hingewiesen auf die bereits erbrachten freiraumplanerischen Entwürfe zu diesen beiden Bereichen aus den Jahren 2007 / 2008:

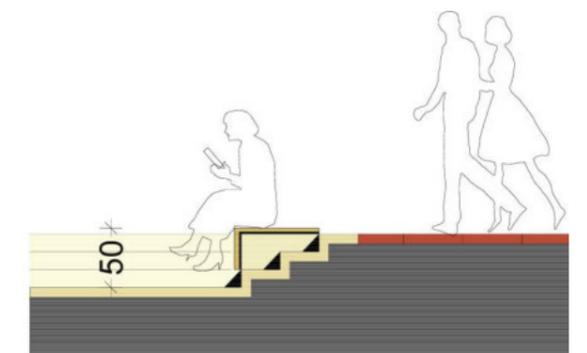
Kirchplatz: Erhalt als Fußgängerplatz ohne parkenden Verkehr. Zu Marktzeiten sind Marktfahrzeuge weiterhin zugelassen.



Querschnitt B-B / Ansicht Nordseite Kirche

Wesentliche Merkmale der Neugestaltung des Kirchplatzes:

- Gestaltung als "Teppich" innerhalb der einheitlichen Pflasterung der Kieler Straße sowie der Randbereiche,
- lineares Abfallen des Platzniveaus von der Kieler Straße hin zum Kircheneingang,
- Ausbildung von Sitzstufen zu den Randbereichen
- Unterbringen von Mülltonnen z.B. in den angrenzenden Gebäuden bzw. in ansprechend gestalteten, kleinen Verwahrungen oder, falls möglich, in unterirdischen Anlagen.



Detail der Sitzstufen

Kieler Straße:



Wesentliche Merkmale der Neugestaltung der Kieler Straße:

- niveaugleiche Pflasterung
- Entwässerungsrinne in Straßenmitte aus Gusseisen mit Fischmotiv

Entwürfe: Zastrow + Zastrow in Arbeitsgemeinschaft mit Brien, Wessels, Werning, Landschaftsarchitekten

Private Grün- und Freiflächen

Ziel der Entwicklung:

Hohe Qualität der privaten Grün- und Freiflächen im Sinne eines intakten, attraktiven Altstadtbildes mit hoher Aufenthaltsqualität.

Empfehlungen:

Steigerung der Gestaltungsqualität der privaten Stellplatzflächen und einsehbaren Freiflächen.

Fassadenbegrünungen an Hausfassaden.

III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1+2) Städtebauliche Lage und Struktur

Ziel der Entwicklung:

Der Stadtausschnitt, den dieses Teilgebiet darstellt, erfasst sowohl einen Teil des Altstadtkernes als auch den zeitgeschichtlichen Übergangsbereich Gartenstraße bis hin zum jüngeren Bereich entlang der Reeperbahn. **Ziel** ist die Stärkung der Qualitäten aller drei Abschnitte sowie der Übergänge zwischen den Abschnitten in ihrer städtebaulichen Lage, Struktur und Prägung.

Empfehlung:

Wichtig ist hierbei die Qualitätssteigerung des **Übergangsbereiches Gartenstraße** sowie der Erhalt **der Quergänge**, die die Bereiche untereinander verknüpfen. Um die Geschlossenheit und die Raumkanten der Altstadtstruktur zu stärken, müssten Baulücken / Stellplatzzufahrten in der Gartenstraße durch adäquate Maßnahmen **geschlossen** werden, z.B. mit Ziegelmauern, handwerklich gearbeiteten Toren bzw. durch II-geschoss. Überbauung.

III.3) Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Übergangsbereich - Reeperbahn.

Empfehlungen:

Da die städtebauliche Typologie der Altstadt auf der **Vielfalt historischer Haustypen basiert**, sollte diese Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung zum Ausdruck kommen. Der Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinparzellierung sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein, Zeilenbauweise sollte vermieden werden. **Gebäudehöhen variieren** in der Altstadt ebenfalls. Die höchsten Gebäude mit drei Geschossen stehen historisch gesehen in der Kieler Straße (Wohn- und Geschäftshäuser), die niedrigeren mit zwei Geschossen im Bereich Gartenstraße. Die zweigeschossige Typologie findet sich auch bei Neubauten am Altstadtrand an der Reeperbahn wieder. In der Südwestecke des **Kirchplatzes** entspricht die Gestalt der dort vorhandenen Nebengebäude keinesfalls dem Charakter des Altstadtplatzes. Hier besteht **Verbesserungsbedarf!** Auf der Ostseite der Gartenstraße besteht bei einigen Haupt- und Nebengebäuden ebenfalls der Bedarf der Aufwertung im Sinne der Altstadtypologie.

III.4) Denkmalpflege

Ziel der Entwicklung: "Erhalt und Pflege des gesamten, historisch geprägten Innenstadtbereichs unter besonderer 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:

Bisher als "Einfache Kulturdenkmale" geführte Gebäude sowie erhaltene historische Fassaden sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung"! Eine Total-sanierung, die dazu führt, dass die historische Fassade aus dem Ortsbild beseitigt wird, sollte vermieden werden!

Kieler Straße: - eine qualitätsvolle Integration von Geschäften und gastronomischen Betrieben in denkmalgeschützte bzw. historische 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, - Markisen, die die Schaufensterteilung aufnehmen, dominieren historische Fassaden nicht so stark wie massive Vordächer oder Metaldächer, 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!

III.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Gestaltung:

Ziel der Entwicklung: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. **Einfügen** von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild, wie es die Neufassung der OGS, die seit 2016 für den gesamten Untersuchungsbereich gilt, vorsieht.

Empfehlung: Bei Neubauten Wahl einer Gebäudetypologie, die sich **an historischen Gebäuden orientiert** und sich "unauffällig" einfügt, aber die Gegenwart dokumentiert. "Historisierende" Fassadengestaltung ist unerwünscht. Bei Zusammenlegen von Parzellen sollten bestehende Parzellenstrukturen durch Materialwechsel und Wechsel der Fensterformate **ablesbar** bleiben. Es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien **reduziert** werden. Keine tiefen Dachüberstände, sondern Orientierung der Traufdetails an denen der historischen Gebäude. **Zurückhaltende** Farbgebung mit Bezug zum Umfeld.

Werbeanlagen:

Ziel der Entwicklung: Einfügen von Werbeanlagen in das Stadtbild. Unterordnung von Werbeanlagen unter die Fassadengestaltung, wie es die Neufassung der OGS, die seit 2016 für den gesamten Untersuchungsbereich gilt, vorsieht.

Empfehlung: Vordächer sollten ausschließlich als Wetterschutz und nicht als Werbeträger dienen, **Einzelbuchstaben** anstatt Werbetafeln, - 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 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.6) Nutzungen

Ziel der Entwicklung:

Zentraler Altstadtbereich: Stärkung der vielfältigen Nutzungsmischung. Erhalt und Stärkung des hier vorhandenen Anteils an Wohnnutzung; **Gartenstraße und Reeperbahn:** Erhalt und Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung. Stärkung der Mischnutzung.

Empfehlungen: **Zentraler Altstadtbereich:** Ansiedlung weiterer "Vollsortimenter" sowie Discounter und Ketten im zentralen Altstadtbereich **problematisch**. Stattdessen bietet die zu schützende und überwiegend vorhandene, kleinmaßstäbliche Struktur eine gute Voraussetzung, um das Ziel **inhabergeführter Läden zu fördern**. Auf jeden Fall sollte zukünftig die **Nahversorgung** für die Wohnnutzung in der Altstadt erhalten bleiben! Da die Wohnnutzung hier historisch bedingt immer vorhanden war und zur Belebung der Innenstadt willkommen ist, wird eine Einstufung als "Mischgebiet" als ausreichend betrachtet. Prüfung der Einstufung als **"Urbanes Gebiet"** gemäß § 6a BauGB.

Gartenstraße und Reeperbahn: Vermeidung der Ansiedlung von Gewerbe / Dienstleistungen aber auch Mehrfamilienhäusern mit **erhöhtem Anspruch auf Stellplätze**. Stattdessen Stärkung des Wohnens in **kleinen Einheiten**. Die Festsetzung als "Kerngebiet" im Bereich der Gartenstraße erscheint angesichts der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur überholt und fraglich. Da das Wohnen hier prägend und willkommen ist, wird eine Einstufung als "Mischgebiet" als ausreichend betrachtet. Prüfung der Einstufung als **"Urbanes Gebiet"**

Allgemein: Initiativen, die z.B. Hinterhöfe als Ausstellungsflächen nutzen, tragen zur **Belebung** der Altstadt bei und sollten auf jeden Fall unterstützt werden!

III.7) Verkehr, Stell- und Parkplätze

Verkehr:

Ziel der Entwicklung: Erhalt und Stärkung der verkehrsberuhigten Altstadtstraßen sowie der Fußgängerzonen und des Fußwegernetzes innerhalb der Altstadt.

Empfehlungen: Die Verkehrsführung im Teilgebiet und die Anbindung an die angrenzenden städtischen Bereiche ist im Sinne der Verkehrsentslastung der zentralen Bereiche der Altstadt **gut geregelt**. Die Reeperbahn soll im Zusammenhang mit der Nooröffnung zukünftig zum **verkehrsberuhigten Bereich** werden. Insbesondere die kleinen Durchgänge sollten als öffentlich zugänglich für die Vernetzung erhalten bleiben.

Ruhender Verkehr:

Ziel der Entwicklung: Erhalt des Charakters der Altstadtstraßen durch **Vermeidung** von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Verkehrsraum.

Empfehlungen:

Öff. Parkplätze: Um die Altstadtatmosphäre des Kirchplatzes zu stärken, wäre es förderlich, hier die Vereinbarung eines **Parkverbotes** mit der Kirche abzustimmen. Im gesamten öff. Verkehrsraum des Teilgebietes sollte darauf geachtet werden, dass sich die Anzahl der parkenden PKW **nicht erhöht!**

Private Stellplätze: Bei Neubaumaßnahmen: Reduzierung des Stellplatzbedarfes durch Reduzierung der Wohneinheiten auf den Grundstücken. Tiefgaragen sind zwar zweckmäßig, deren raumgreifende Einfahrten und Rampen lassen sich aber **nicht in Einklang** bringen mit dem Bild der Altstadtstraßen. Dies betrifft insbesondere die Gartenstraße und auch die Reeperbahn, weil deren Zufahrten in der Gartenstraße liegen würden.

III.8) Freiflächen, Grünflächen

Ziel der Entwicklung: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen im Sinne eines **intakten, attraktiven Altstadtbildes** mit hoher Aufenthaltsqualität. Qualitätssteigerung des Straßenraumes der Reeperbahn in diesem Abschnitt des Teilgebietes.

Empfehlungen: Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des historischen **Kirchplatzes** sowie des Straßenraumes der Kieler Straße. In diesem Zusammenhang wird hingewiesen auf die bereits erbrachten freiraumplanerischen **Entwürfe** zu diesen beiden Bereichen aus den Jahren 2007 / 2008:

Wesentliche Merkmale der Neugestaltung des Kirchplatzes:

Gestaltung als "Teppich" innerhalb der einheitlichen Pflasterung der Kieler Straße sowie der Randbereiche, lineares Abfallen des Platzniveaus von der Kieler Straße hin zum Kircheneingang, Ausbildung von Sitzstufen zu den Randbereichen, Unterbringung der Mülltonnen in Gebäuden, eingehaust oder ggf. in unterirdischen Anlagen.

Wesentliche Merkmale der Neugestaltung der Kieler Straße:

einheitliche, niveaugleiche Pflasterung, Entwässerungsrinne in Straßenmitte aus Gusseisen mit Fischmotiv

III.10) Resümee der Quartiersanalyse

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

Neubauten sollten in ihrer Architektur die Gegenwart dokumentieren. Der Bezug zur Baugeschichte sollte dadurch ablesbar sein, dass die Architektur von Neubauten an der Reeperbahn Modernität ausstrahlt, während im Kern die Altstadtarchitektur gestärkt werden sollte dadurch, dass sich Neubaufassaden einfügen. Neubauten in beiden Bereichen sollten gemeinsam haben, dass sie eine hohe Qualität in Gestaltung und Materialien besitzen.

2) Besonderheiten des Quartiers

Das Teilgebiet repräsentiert, sehr gut ablesbar, einen Querschnitt durch die Zeitgeschichte des Stadtkerns von Eckernförde. Flankiert von der Langebrückstraße als historischem Stadtzugang im Norden, durchquert von der Kieler Straße, der St.-Nicolai-Straße und der Gartenstraße und flankiert im Westen von der Reeperbahn ist es auch ein Stadtausschnitt, der alle Stadtstrukturen beinhaltet, die im Laufe von ca. 470 Jahren gewachsen sind.

Darüber hinaus ist es so, dass es sich bei diesem Stück Stadtkern um einen sehr lebendigen und funktionierenden Innenstadtorganismus handelt, der kontinuierlich an Veränderungen angepasst wurde und zukünftig angepasst werden wird, ohne dass das historische Grundgerüst und die historische Atmosphäre verloren gehen. Gerade dieser "Balanceakt" erfordert zunächst das Bewusstsein für die Bedeutung des Vorhandenen und dann Augenmaß bei anstehenden Veränderungen.

3) Bewertung des Teilgebietes hinsichtlich der Erfordernis einer Gestaltungssatzung

Stadt Eckernförde Neufassung der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt



Abbildung 4: Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt

In der 1. Konzeptwerkstatt zur "Überarbeitung der Gestaltungssatzung" (22.02.2014) wurde u.a. der neue Geltungsbereich der zukünftigen Gestaltungssatzung diskutiert. Am Ende der Diskussionen wurde dann der Geltungsbereich, wie dargestellt, festgelegt.

Der Bereich Langebrückstraße, St.-Nicolai-Straße und ein kleiner Ausschnitt an der Reeperbahn (Nr. 7, 9, 11) lagen bereits im Bereich der bis Juli 2016 gültigen Gestaltungssatzung von 1979/86.

Selbstverständlich war es sehr sinnvoll, die übrigen Bereiche des Teilgebietes "BTG2" in die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung mit aufzunehmen. Nur so kann gewährleistet werden, dass die in diesem Bereich vorhandene Altstadttypologie und damit einhergehend die Attraktivität der Altstadt erhalten und gestärkt werden.

Impressum

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

Die Quartiersanalyse wurde erstellt von:

Zastrow Zastrow +	Adolfstrasse 11 24105 Kiel T. 0 431 - 979966-3 F. 0 431 - 979966-55
Marie-Luise Zastrow Freisch. Architektin + Stadtplanerin Peter Zastrow Freisch. Architekt + Stadtplaner	info@zastrow-architekten.de www.zastrow-architekten.de
Architekten + Stadtplaner	PartGmbB

Bearbeitung:
Marie-Luise Zastrow
Freisch. Architektin und Stadtplanerin

Oktober 2014
Aktualisierung 2018

Anlage 1 -

Tabelle zu Seite 5 - Anzahl der Geschosse / Gebäude

Anzahl der Geschosse	Langebrück 1-15	Bleicher-gang	Schulweg	Reeper-bahn 7-25	Gartenstr.	St.-Nicolai-Str.	Kieler Str. 2-24	Kirchplatz *)	Rathausmarkt	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
I oder I+DG	0	0	0	0	1,5	2	0	1	0	3,5	4%	I oder I+DG
II oder II+DG	9	4	4	10	11,5	20	4	3	5	67,5	75%	II oder II+DG
III oder III+DG	1	2	1	0	2	4	3	2	6	19	21%	III oder III+DG
Anzahl Gebäude	10	6	5	10	15	26	7	6	11	90	100%	Anzahl Gebäude

*) nicht enthalten Häuser St.-Nicolaistr + Rathausmarkt

Tabelle zu Seite 6 - Kulturdenkmale

Kulturdenkmale	Langebrück 1-15	Bleicher-gang	Schulweg	Reeper-bahn 7-25	Gartenstr.	St.-Nicolai-Str.	Kieler Str. 2-24	Kirchplatz *)	Rathausmarkt	Anzahl Merkmal	Prozent	Kulturdenkmale
Eingetragene Denkmale „D§“	2	0	0	1	1	4	1	1	1	10	32%	Eingetragene Denkmale „D“
Einfache Denkmale „K“	3	1	0	0	0	5	3	0	5	17	55%	Einfache Denkmale „K“
Zustand „K“ gepflegt	3	1	0	0	0	5	3	0	5			Zustand „K“ gepflegt
Eingetr. vorgehen „D“	3	0	0	0	1	0	0	0	0	4		
Anzahl D§ + K + D	8	1	0	1	2	9	4	1	6	31	87%	Anzahl D§ + K + D
Anteil % D§ + K + D	80%	0%	0%	10%	13%	35%	57%	17%	55%		34%	Anteil % D§ + K + D
Anzahl Gebäude	10	6	5	10	15	26	7	6	11	90		Anzahl Gebäude

*) nicht enthalten Häuser St.-Nicolaistr + Rathausmarkt

Tabelle zu Seite 7 - Werbeanlagen

Werbeanlagen	Langebrück 1-15	Bleicher-gang	Schulweg	Reeper-bahn 7-25	Gartenstr.	St.-Nicolai-Str.	Kieler Str. 2-24	Kirchplatz *)	Rathausmarkt	Anzahl Merkmal	WA/Anz. Geb. %	Werbeanlagen
horizontale Schilder	2	1	0	0	0	19	7	1	4	33	33%	horizontale Schilder
vertik. Schilder, Ausleger	1	1	0	0	0	2	0	0	0	4	4%	vertikale Schilder
orthogonale Schilder	1	1	0	0	0	7	4	0	0	13	13%	orthogonale Schilder
Als Einzelbuchstaben	1	0	0	0	0	2	0	0	3	6	6%	Als Einzelbuchstaben
Leuchtreklame	3	0	0	0	0	2	4	0	3	12	12%	Leuchtreklame
Fensterreklame	5	0	0	0	0	16	3	1	8	32	32%	Fensterreklame
Anzahl Werbeanlagen	13	3	0	0	0	48	18	2	18	100	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	13%	3%	0%	0%	0%	48%	18%	2%	18%	100,00%		Anteil an WA pro Abschnitt
Außenbereich												Außenbereich
Waren im Außenbereich	0	1	0	0	0	12	2	0	0	15	33%	Waren im Außenbereich
Außen-sitzbereich	0	0	0	0	0	2	1	1	1	4	9%	Außen-sitzbereich
Markise	0	0	0	0	1	13	4	1	3	21	47%	Markise
Schirme		0	0		0	1	0	1	1	2	4%	Schirme
Vordach als Werbeträger	0	0	0	0	0	2	1	0	0	3	7%	Vordach als Werbeträger
Anzahl Anlagen außen	0	1	0	0	1	30	8	3	5	45	100%	
Anzahl Gebäude	10	6	5	10	15	26	7	6	11	90		Anzahl Gebäude

*) nicht enthalten Häuser St.-Nicolaistr + Rathausmarkt

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

Fenster	Langebrück 1-15	Bleicher- gang	Schulweg	Reeper- bahn 7-25	Gartenstr.	St.-Nicolai- Str.	Kieler Str. 2-24	Kirchplatz)	Rathaus- markt	Anzahl Merkmal	Prozent	Fenster
historische Teilung	9	5	1	3	5	10	4	4	9	46	51%	historische Teilung
Nach 1950, un-/geteilt	1	1	4	7	10	16	3	2	2	44	49%	Nach 1950, un-/geteilt
Anzahl Gebäude	10	6	5	10	15	26	7	6	11	90	100,00%	Anzahl Gebäude

*) nicht enthalten Häuser St.-Nicolaistr + Rathausmarkt

Schaufenster	Langebrück 1-15	Bleicher- gang	Schulweg	Reeper- bahn 7-25	Gartenstr.	St.-Nicolai- Str.	Kieler Str. 2-24	Kirchplatz)	Rathaus- markt	Anzahl Merkmal	Prozent	Schaufenster
in die Fassade eingebunden	7	6	5	2	0	19	6	1	5	50	85%	in die Fassade eingebunden
In %	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		63%			
nicht in die Fassade eingebunden	0	0	0	0	0	5	1	0	3	9	15%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Schaufenster	7	6	5	2	0	24	7	1	8	59	100%	Anzahl Gebäude mit Schaufenster
In %										31%		
Vordächer												Vordächer
in die Fassade eingebunden	1	0	1	0	0	0	1	0	0	3	100%	in die Fassade eingebunden
nicht in die Fassade eingebunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Vordach	1	0	0	0	0	0	1	0	0	3	100%	Anzahl Gebäude mit Vordach
Anzahl Gebäude	10	6	5	10	15	26	7	6	11	90		Anzahl Gebäude
Anteil Geb. mit Vordach in %	10%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	3%		Anteil Geb. mit Vordach

Tabellen zu Seite 8 - Gestaltung: Fassadenmaterial, Dachmaterial

Fassaden- material	Langebrück 1-15	Bleicher- gang	Schulweg	Reeper- bahn 7-25	Gartenstr.	St.-Nicolai- Str.	Kieler Str. 2-24	Kirchplatz)	Rathaus- markt	Anzahl Merkmal	Prozent	Fassaden- material
Ziegel, rot,grau	3	1,5	4	10	8,5	6,5	2,5	3	6	42	47%	Ziegel, rot,grau
Mauerwerk, geschlämmt	2	4	1	0	1	5	2	2	2	17	19%	Mauerwerk, geschlämmt
Putz	5	0,5	0	0	4,5	13,5	2,5	1	3	29	32%	Putz
Metall, Schie- fer,Holz,Platten	0	0	0	0	1	1		0	0	2	2%	Metall, Schiefer
Anzahl Gebäude	10	6	5	10	15	26	7	6	11	90	100,00%	Anzahl Gebäude

*) nicht enthalten Häuser St.-Nicolaistr + Rathausmarkt

Dachmaterial	Langebrück 1-15	Bleicher- gang	Schulweg	Reeper- bahn 7-25	Gartenstr.	St.-Nicolai- Str.	Kieler Str. 2-24	Kirchplatz)	Rathaus- markt	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
rote Pfanne	6	3	5	4	6	9	4	4	6	43	48%	rote Pfanne
braune Pfanne	0	1	0	3	2	6	0	0	0	12	13%	braune Pfanne
schwarze Pfanne	4	2	0	2	3	11	3	1	5	30	33%	schwarze Pfanne
Schiefer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	Schiefer
Platten	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	4%	Kupfer
Zink	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0%	Zink
Flachdach	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1%	Flachdach
zu Straße / Platz....												zu Straße / Platz....
traufständig	6	5	5	7	7	14	4	5	6	54	60%	traufständig
Giebelständig	3	1	0	2	6	9	2	1	5	28	31%	Giebelständig
Frontspieß	1	0	0	1	2	2	1	0	0	7	8%	Frontspieß
Anzahl Gebäude	10	6	5	10	15	26	7	6	11	90	100%	Anzahl Gebäude

*) nicht enthalten Häuser St.-Nicolaistr + Rathausmarkt