

STADTBILDANALYSE für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt



Eckernförde

wie Sand am Meer!

**Quartiersuntersuchung
Teilgebiet Borby "TG 80" 2012**

I. Bestandsaufnahme



I.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet.....	Seite 2
I.2) Siedlungsstruktur - historisch und gegenwärtig.....	Seite 3
I.3) Blickbezüge / Topografie.....	Seite 4
I.4) Städtebauliche Typologien - A) Strukturen.....	Seite 5
I.4) Städtebauliche Typologien - B) Auswahl Gebäude.....	Seite 6
I.5) Gestaltung / Fassaden, Materialien.....	Seite 7
I.6) Aspekte d. Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Traditionspflege.....	Seite 8
I.7) Nutzungskataster.....	Seite 9
I.8) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation.....	Seite 10
I.9) Grün- und Freiflächen.....	Seite 11
I.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien.....	Seite 12

Inhalt

I. Bestandsaufnahme

I.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet.....	Seite 2
I.2) Siedlungsstruktur - historisch und gegenwärtig.....	Seite 3
I.3) Blickbezüge / Topografie.....	Seite 4
I.4) Städtebauliche Typologien - A) Strukturen.....	Seite 5
I.4) Städtebauliche Typologien - B) Auswahl Gebäude.....	Seite 6
I.5) Gestaltung / Fassaden, Materialien.....	Seite 7
I.6) Aspekte d. Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Traditionspflege.....	Seite 8
I.7) Nutzungskataster.....	Seite 9
I.8) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation.....	Seite 10
I.9) Grün- und Freiflächen.....	Seite 11
I.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien.....	Seite 12

II. Analyse und Bewertung

"DORFPLATZ"

II.4.1) Städtebaul. Typologie Situation.....	Seite 13
II.4.1) Städtebaul. Typologie - Proportionen.....	Seite 14
II.5.1) Gestaltung	Seite 15
II.6.1) Denkmalpflege u. historische Gebäude...Seite	16
II.7.1) Nutzungen	Seite 17
II.8.1) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 18
II.9.1) Grün- u. Freiflächen	Seite 19

"DORFSTRASSE" Westliche Bergstrasse

II.4.1) Städtebaul. Typologie	Seite 26
II.5.1) Gestaltung	Seite 27
II.6.1) Denkmalpfl. u. histor. Gebäude.....	Seite 28
II.7.1) Nutzungen	Seite 29
II.8.1) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 30
II.9.1) Grün- u. Freiflächen	Seite 31

"VILLEN" Strasse Vogelsang

II.4.3) Städtebaul. Typologie Situation.....	Seite 37
II.5.3) Gestaltung	Seite 38
II.6.3) Denkmalpflege u. histor. Gebäude	Seite 39
II.7.3) Nutzungen	Seite 40
II.8.3) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 41
II.9.3) Grün- u. Freiflächen	Seite 42

"DORFSTRASSE" Östliche Bergstrasse

II.4.1) Städtebaul. Typologie	Seite 20
II.5.1) Gestaltung	Seite 21
II.6.1) Denkmalpfl. u. histor. Gebäude.....	Seite 22
II.7.1) Nutzungen	Seite 23
II.8.1) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 24
II.9.1) Grün- u. Freiflächen	Seite 25

"GEWACHSENE SIEDLUNG" Ronnenbergweg

II.4.2) Städtebaul. Typologie.....	Seite 32
II.5.2) Gestaltung	Seite 33
II.7.2) Nutzung	Seite 34
II.8.2) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 35
II.9.2) Grün- u. Freiflächen.....	Seite 36

"VERSORGUNGSZENTRUM" Prinzenstr.

II.4.4) Städtebaul. Typologie.....	Seite 43
II.5.4) Gestaltung	Seite 44
II.6.4) Denkmalpflege u. histor. Gebäude	Seite 45
II.7.4) Nutzung	Seite 46
II.8.4) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 47
II.9.4) Grün- u. Freiflächen.....	Seite 48

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1) Städtebau.....	Seite 49
III.2) Gestaltung / Materialien / Denkmalpflege.....	Seite 50
III.3) Nutzungen.....	Seite 51
III.4) Verkehr, Stell- u. Parkplätze.....	Seite 52
III.5) Freiflächen und Grünflächen.....	Seite 53
III.6) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen.....	Seite 54
III.7) Resümee der Quartiersanalyse.....	Seite 55
Impressum.....	Seite 56

Anhänge

Einzelhandelsgutachten der CIMA, Juni 2009.....	Seite 57-61
---	-------------

I. Bestandsaufnahme

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

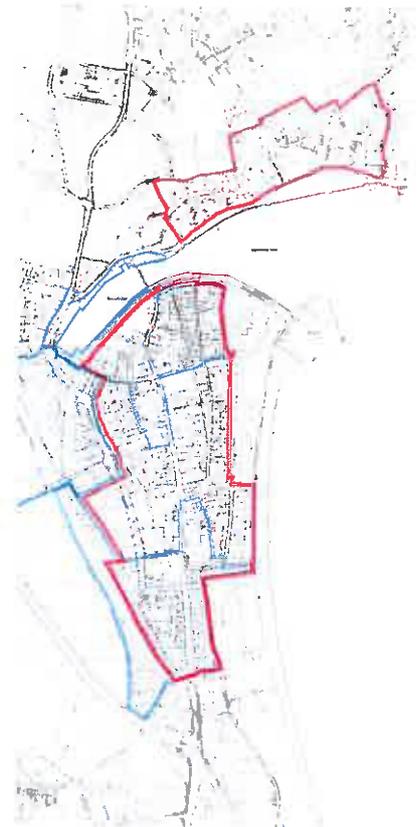


"Stadtbildanalyse"

Die Stadtbildanalyse ist Teil des **PLANWERK INNENSTADT** und gliedert sich in mehrere Teilgebiete.

Das Teilgebiet "TGBO-Borby" liegt im Untersuchungsbereich der Stadtbildanalyse.

Es liegt weder im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungs-satzung von 1978, die für bauliche Anlagen in der Altstadt Eckernfördes gültig ist, noch im Bereich des Maßnahmenpakets "Stadtumbau West".



Lage im Stadtgebiet

Der Untersuchungsbereich "Borby" liegt nördlich der Innenstadt unmittelbar am Eckernförder Aussenhafen und zeichnet sich durch seine topografische Lage oberhalb des Stadtniveaus aus. Untersucht wird das Teilgebiet Borbys, das den historischen Kern darstellt, der sich vorwiegend entlang der Bergstrasse entwickelte. Südlich ist es begrenzt durch die Strasse Vogelsang, die parallel zur Uferpromenade verläuft. Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hafen und zur Altstadt sowie seiner Bedeutung in historischer und die Stadtsilhouette prägender Hinsicht. Auch die Bedeutung als innenstadtnahes Wohngebiet für Einzelhausbebauung ist hervorzuheben und zu sichern.

I. Bestandsaufnahme

I.2) Siedlungsstruktur - historisch und gegenwärtig



Stadtansicht aus dem Jahre 1588

Die Borbyer Kirche in der Bergstraße ist mit dem älteren Teil im 12. Jh. erbaut worden.

Erst in einer Urkunde von 1302 wird Eckernförde zweifelsfrei als Stadt bezeichnet. Somit ist die Borbyer Kirche eines der ältesten Gebäude der Stadt, erbaut noch vor der Stadtgründung.

1588 stand sie noch allein auf der Höhe und war weithin sichtbar. Darüber hinaus gab es unterhalb des Hügels nur ein paar Häuser. Die Strasse entlang des Nordufers, die heutige Strasse "Vogelsang", führte nach Hemmelmark.



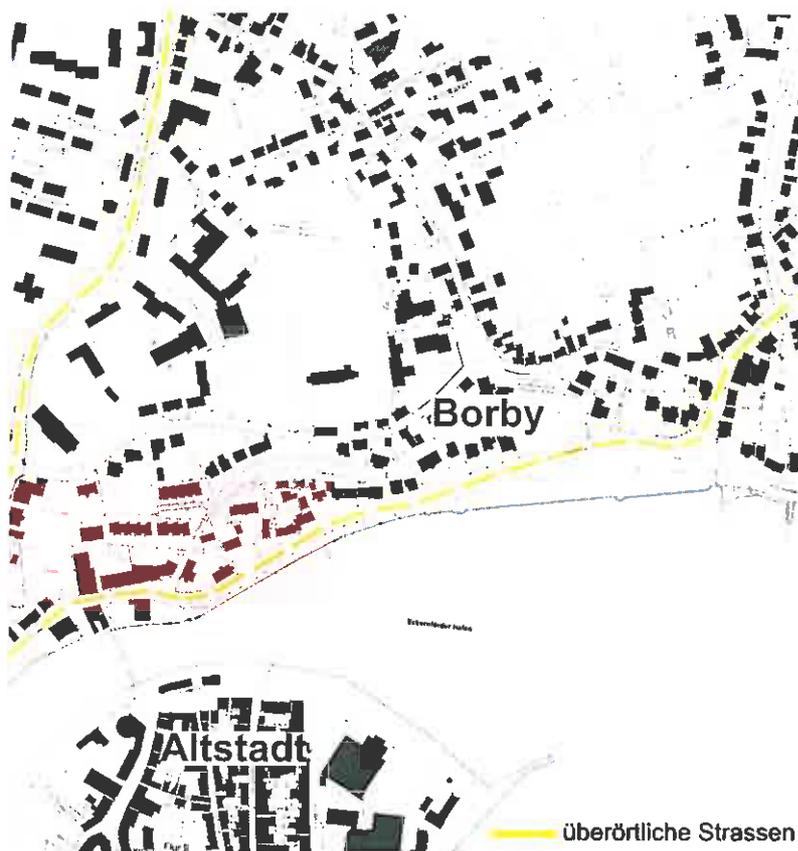
Teilbereich aus der Stadtkarte 1864

Die Besiedelung der Hafennordseite "Vogelsang" bestand zu dieser Zeit aus wenigen einzelnen Gebäuden.

1830 - Seebad Borby

Borby wurde zum Seebad erklärt. Die Villenbebauung entlang der Promenade / Strasse Vogelsang stammt aus dieser Zeit.

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege



Siedlungsstruktur heute

Die Siedlungsstruktur des Stadtteils Borby ist geprägt durch **Einzelhausbebauung**. Sie entstammt der Struktur des Dorfes Borby, das 1934 in das Stadtgebiet eingemeindet wurde sowie der Gründung des "Seebad Borby" 1830.

Dem gegenüber steht die **geschlossene** Baustruktur der Eckernförder Altstadt.

Die HAUPTerschließungsstrassen nach Norden Richtung Rieseby und nach Osten Richtung Hemmelmark / Waabs sind in ihrer Lage erhalten.

Die fussläufige Verbindung des Nordufers mit dem Südufer an der engsten Stelle des Hafens ermöglicht heute kurze Wege zwischen dem Ortsteil Borby und der Altstadt. Diese histor. Fussgängerbrücke ist viel frequentiert und nicht nur touristisch bedeutsam.



I. Bestandsaufnahme

I.3) Blickbezüge / Topografie



Topografie



Schnitt durch die Topografie im Bereich ehem. Hotel "Kaiserhof"



Schnitt durch die Topografie im Bereich "Petersberg"



1. Blick vom Aussichtspunkt Petersberg



3. Grünfläche mit Aussicht am Hangweg



4. Ehem. "Kaiserhof" Fernwirkung / Aussicht



5. Promenade

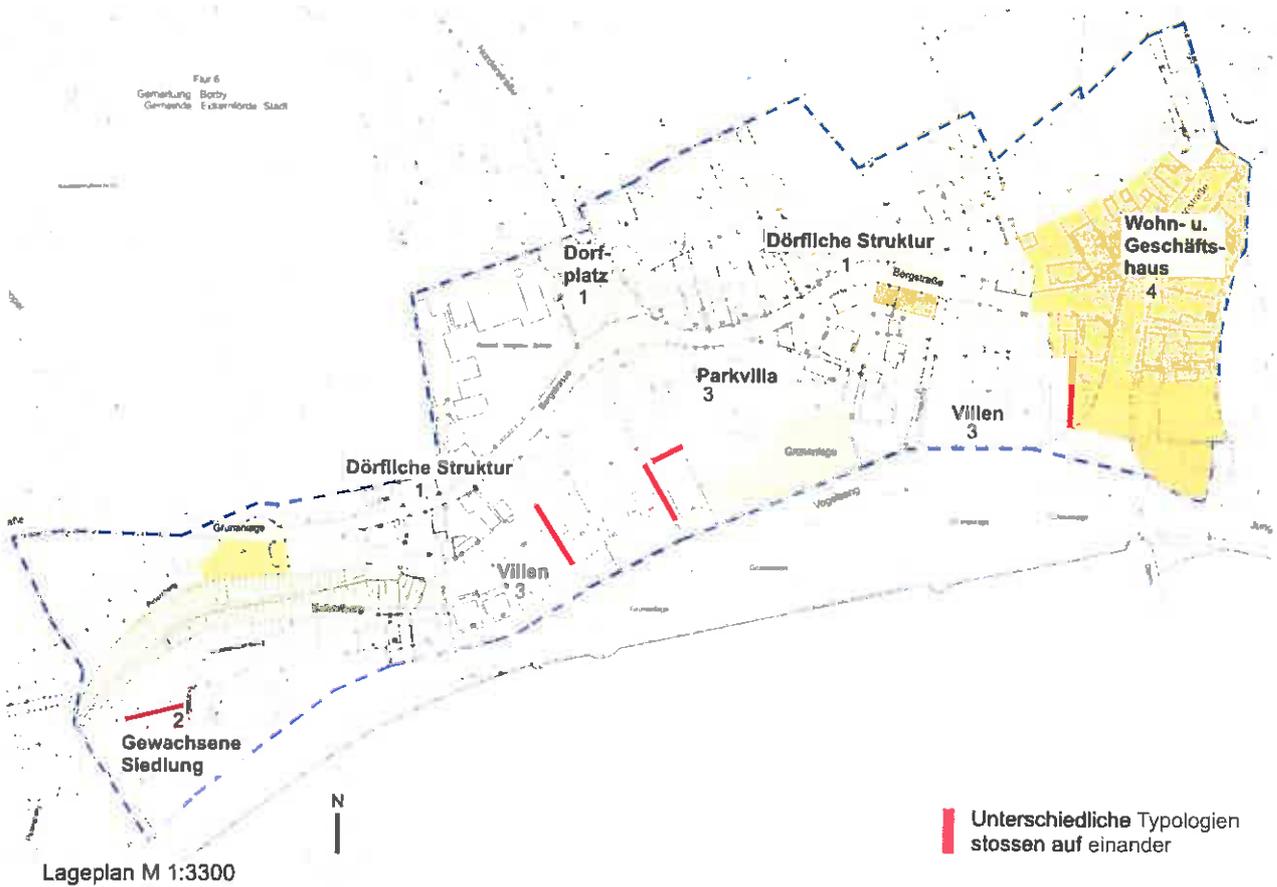
Blickbezüge

Aufgrund der Topografie und der Uferlage ergeben sich Blickbezüge an verschiedenen Standorten im Teilgebiet:

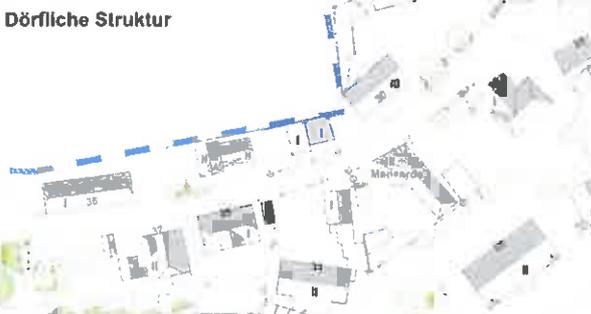
1. Der **Borbyer Kirchturm** ist weithin sichtbar und kennzeichnend für den Stadtteil Borby
2. die **Grünanlage auf der Höhe** des "Petersberg" bietet einen fantastischen Panoramablick auf Förde, Hafen und Altstadt
3. wenig unterhalb dessen bietet eine weitere kleine **Grünfläche am Hangweg** "Ballastberg" einen Panoramablick
4. vom ehemaligen **Hotel "Kaiserhof"** besteht aufgrund der Gebäudehöhe eine Blickbeziehung nach Süden. Das Hotel besitzt eine prägnante Fernwirkung.
5. die **Uferpromenade** bietet Ausblicke auf Förde, Hafen und Altstadt.
6. Darüber hinaus gibt es von vielen Privatgrundstücken auf der Höhe Blickbezüge zum Hafen.

I. Bestandsaufnahme

1.4) Städtebauliche Typologien - A) Strukturen



1. **Dörfliche Struktur** mit **Dorfplatz**, Kirche und Friedhof oberhalb im historischen Kern Borbys
2. **Siedlung** Vogelsang mit gewachsener Struktur
3. entlang der Strasse Vogelsang / Promenade historische **Villentypologie** (Seebadarchitektur)
4. Entree zu Borby im Osten geprägt durch verdichtete Randbebauung mit **Wohn-/Geschäftshäusern**



Einzelhausparzellen entlang schmaler Dorfstrasse, überwiegend I-geschossige Gebäude, auch Villen



Verwinkelte Parzellenstruktur mit aneinander gefügten, unterschiedlichen EFH, I- bzw. II-geschossig



große Grundstücke mit Hanglage, freistehende Gebäude, z.T. sehr enge Abstände, II-geschossig



Tiefe schmale Parzellen, aneinander gereihete Gebäude, z.T. ohne Abstand, große Bebauungstiefe, II-geschossig

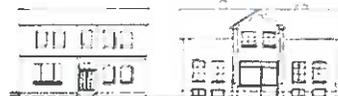
I. Bestandsaufnahme

1.4) Städtebauliche Typologien - B) Auswahl von Gebäuden gegliedert in die vier räumlichen Bereiche mit Angabe der Typologien

(K) = einfaches Kulturdenkmal
 (D\$) = Kulturdenkmal besonderer Bedeutung
 TYP 3 Histor. Gebäudetyp
 Baujahr nach 1950

"Dörfliche Struktur" Bergstrasse

TYP 2



Baujahr 2. Hälfte 19. Jhd. / Anf. 20. Jhd., flaches Satteldach (ca. 25-35°), Frontgiebel, hoher Drempeel I-g / II-g., Wohnhaus, z.T. Geschäft im EG, zu finden: Prinzenstr. 11; Bergstr. 6, 7, 9, 11, 15, 18, 20, 22, 24 als Villa; 23, 29, 33
 Nordenstr. 4, 6, Petersberg 1, 2, 3, 4, 5
 Vogelsang 24, 25, 28, 34, 35, 36

TYP 2



Bergstr. 20, 19. Jhd Wohnhaus, ehemals gewerbl. Nutzg. im EG

TYP 2



Lindenhof, Bergstr. 19, 19. Jhd

TYP 2



EFH, Bergstr. 25, Ende 20. Jhd

TYP 2



EFH, Petersberg, 19. Jhd "Seebad Borby" (gegr. 1830)

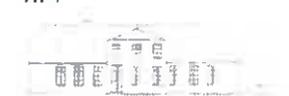
TYP 1



EFH, Bergstr. 35, 1.Hälfte 19. Jhd. "Seebad Borby" (gegr. 1830)

"Gewachsene Siedlung" Ronnenbergweg

TYP 1



Ältester Haustyp, Baujahr 1. Hälfte 19. Jhd., Steiles Walmdach (ca. 40-45°), Frontgiebel, I-geschossig, Wohnhaus, zu finden: Prinzenstr. 2, 6, 13; Bergstr. 5, 12 (D\$), 21, 35, 36 (K) Ronnenbergweg 3 (K), 10, 12; Vogelsang 21, 22, 26, 33

TYP 1



EFH, Ronnenbergweg 3 (K), 19. Jhd.

TYP 1



EFH, Ronnenbergweg, 19. Jhd.

TYP 1



EFH, Ronnenbergweg, 19. Jhd.

TYP 3



MFH, Vogelsang 35, 19. Jhd.

TYP 3



MFH, Vogelsang 36-37, 19. Jhd.

"Villen" Vogelsang u. z.T. Bergstrasse

TYP 3



Baujahr 2. Hälfte 19. Jhd. / Anf. 20. Jhd., steiles Satteldach (ca. 50°), Gauben, Erker, Giebel, Zierrat, z.T. Fachwerk, II-geschg, Wohnhaus, Typologie: Villa mit großen Gartengrundstück, zu finden: Bergstr. 37 (D\$), Vogelsang 38, 39, 49, 50, 51

TYP 3



Vogelsang 37 u. 39, 19. Jhd., sog. "Kapitäns Häuser"

TYP 3



Ehem. Hotel "Kaiserhof", Vogelsang 45, 19. Jhd., D\$, "Seebad Borby" (gegr. 1830)

TYP 3



Vogelsang 49, 19. Jhd., sog. "Kapitäns Haus"

TYP 2



Bergstr. 15, 19. Jhd., denkmalgeschützt, "Seebad Borby" (gegr. 1833)

TYP 2



Bergstr. 23, 19. Jhd., "Seebad Borby" (gegr. 1830)

"Wohn- u. Geschäftshaus" Versorgungszentrum Prinzenstrasse

TYP 4



Baujahr 2. Hälfte 19. Jhd., steiles Satteldach (ca. 50°), Gauben, Erker, Giebel, Zierrat, II-geschg, Wohn- u. Geschäftshaus, zu finden: Prinzenstr. 7, 9, 10
 "KI. Versorgungszentrum"

TYP 4



Prinzenstr. 7 - 13, Ende 19. Jhd., Nr.7 EG Friseur, Nr.9 ehem. Laden

TYP 4



Prinzenstr. 10, erbaut 1898, Prinzenstr. 8, Neubau 2001

TYP 4



Prinzenstr. 5, Apotheke, Neubau 1980

TYP 4



Bergstr. 2 - 4, Praxen, erbaut 1892

TYP 2



Bergstr. 7, EG ehem. Laden, Bj. 19. Jhd., Umbau zu Wohnung 1934

I. Bestandsaufnahme

I.5) Gestaltung / Fassaden / Materialien



Lageplan M 1:3300

Legende Fassadenmaterialien:

- Ziegel, rot
- Ziegel, graugelb
- Putz, z.T. Fachwerk
- Schlämme
- Platten, Holz

1



Typologie "Dorf"
Petersberg 1-5, Ziegelfassaden, Bj. 19. Jhd.
aus der Zeit des "Seebad Borby" (gegr. 1830)

2



Typologie "gewachsene Siedlung", z.B.
Ronnenbergweg 3-7, gemischte Fassaden-
materialien, Baujahre 19. Jhd bis 1970er
Jahre

3



Typologie "Villa", z.B.
Vogelsang 49, Putzfassade, Baujahr 19. Jhd.
"Seebad Borby" (gegr. 1830)

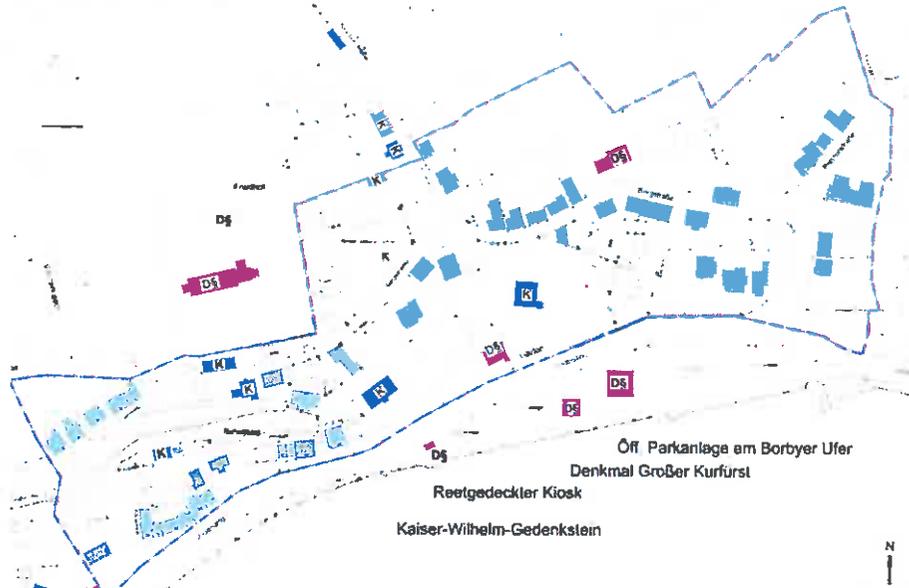
4



Typologie "Wohn- u. Geschäftshaus", z.B.
Prinzenstr. 1-7, Ziegelfassaden, Bj. 1980/83
(1,3,5) bzw. Bj.1929, umgebaut 1980 (7)

I. Bestandsaufnahme

I.6) Aspekte der Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Traditionspflege



Lageplan M 1:3300
 Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 02.02.2012"
 [DS] Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG) [K] einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG) [D] zur Eintragung in das Denkmalsbuch vorgesehenes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

In der "Denkmalpflegerischen Zielplanung des Landesamtes für Denkmalpflege, 1979" werden folgende Aussagen zu Borby gemacht:
 - Kapitel "Stadtgeschichte": die 1305 erstmals als *Kapelle von Borby* erwähnte Kirche stammt aus der ersten Hälfte des 13. Jhds. Die Stadtrechte erhielt Eckernförde 1302. Fuhrleute brachten Getreide aus der Stadt zu *Windmühlen auf dem hohen Ufer von Borby*.
 - Kapitel "Stadtentwicklung": 1830 wurde die Fremdenverkehrstradition mit einem *Seebad in Borby* begründet, an die 1923 mit der gezielten Entwicklung des Kurbetriebes angeknüpft wurde. Der Fremdenverkehr und die Funktion eines Mittelzentrums stellen die heutige wirtschaftliche Grundlage Eckernfördes dar.
 - Ehem. Hotel Kaiserhof. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude Kaiserhof

Ortsbild prägend ist die große Anzahl historischer Gebäude (19 Jhd.). Sie dokumentieren die Geschichte Borbys.
 [hellblau] historische Gebäude, nicht denkmalgeschützt, in gut erhaltenem Zustand [dunkelblau] historische Gebäude, nicht denkmalgeschützt, mit Sanierungsbedarf

Dörfliche Traditionspflege

Die Eingemeindung in das Stadtgebiet Eckernfördes fand 1934 statt. Dennoch werden dörfliche Traditionen im Stadtteil Borby fortgeführt. Dazu zählt das jährliche Fest der *Borbyer Gilde*. Nachweislich lässt sich das Gildegeschehen bis zum Jahre 1746 zurückverfolgen. Bis in die heutige Zeit wurde der Zweck ihrer Gründung, nämlich materielle Hilfen bei Knochenbrüchen und Todesfällen zu geben, erhalten. Die Borbyer Gilde dürfte mit der Mitgliederzahl von 1.312 in ihrer Art die größte Gilde Schleswig-Holsteins sein. Noch bis zum Jahre 1964 weigerte sich die Gilde über die Holzbrücke nach Eckernförde zum Empfang auf das Rathaus zu kommen. Auch jetzt geht es nicht über die Brücke, sondern per Bus zum Rathaus und danach mit den Gästen von der Stadt wieder mit dem Bus zurück in das heimliche Borby. Die Gildefeier beginnt eine Woche nach Pfingsten. Die sogenannten drei tollen Tage in Borby. Traditionell steht die Borbyer Gilde über Jahrhunderte der Kirchengemeinde Borby sehr nahe. Dies ist besonders an den Gildetagen deutlich zu erkennen. Am Gildesamstag besucht die Gilde beim großen Königsmarsch traditionell das Alte Pastorat und wird dort vom Pastor herzlich empfangen. Zu Ehren der Kirchengemeinde Borby wird auf dem Vorplatz die Fahne vom Fahenschwenker geschwenkt.

Quelle: www.borbyer-gilde.de

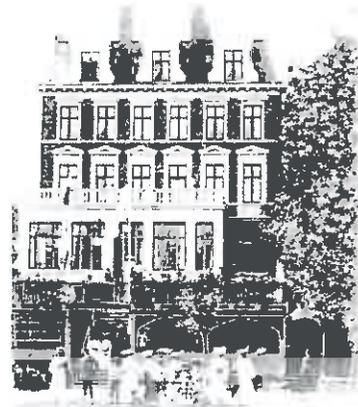
Die Geschichte als Seebad



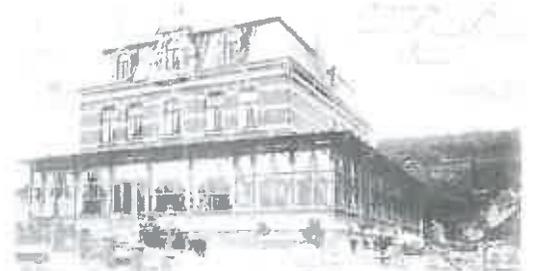
Hotel "Marian-Louisen-Bad" um 1900

Das Badeleben, das vor über 150 Jahren in Borby begann, hatte Ende 1800 / Anfang 1900 seine Blütezeit. Es war auch für hohe Gesellschaftsschichten attraktiv: Nicht nur "Fürstlichkeiten" verbrachten ihre Sommerfische hier, sondern auch seine Kaiser. Hoheit Prinz Heinrich sowie die Kaiserin. Zur Kieler Woche trafen sich hier Segler aus aller Welt, "um bei einem Glase Bier mit dem Kaiser manch bedeutungsvolles Wort zu sprechen."

Das Badeleben war nicht nur auf das "Marian-Louisen-Bad" beschränkt. Es gab weitere Hotels und Restaurants in Wassernähe. Eines der bedeutenden war, neben dem Kaiserhof, das Strandhotel mit eigener Anlegebrücke für Segler. Im Jahre 1872 zerstörte eine schwere Ostseesturmflut neben großen Teilen Eckernfördes auch das Seebad Borby. Das Hotel "Kaiserhof" wurde 1881 wieder aufgebaut und Anziehungspunkt für den Fremdenverkehr.



"Kaiserhof" um 1907

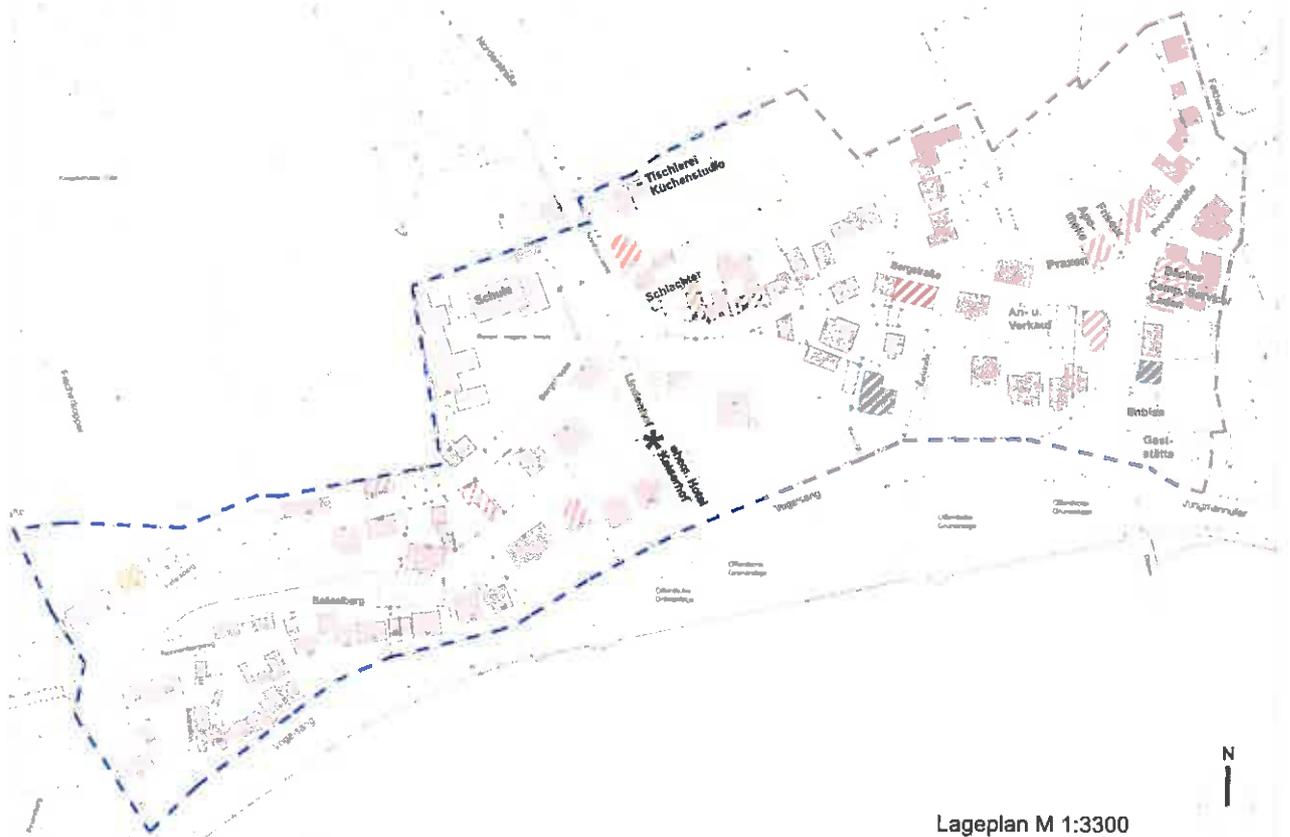


Die Blütezeit des "Strandhotels" endete 1922, als hier die Landwirtschaftliche Schule untergebracht wurde. Von 1934 bis Kriegsende diente es als Jugendherberge. Heute wird es als Seniorenheim geführt. Das Hotel "Marian-Louisenbad" wurde bereits 1919 geschlossen und danach abgessen. Damit wurde auch das Ende der Ära Borbys als Seebad markiert.



Das ehemalige Hotel "Kaiserhof" hat baulich große Ähnlichkeit mit dem damaligen "Strandhotel", entstand in dergleichen Zeit und ist bis heute, wenn auch z.Zt. ungenutzt, erhalten. Neben diesem "Zeitzegen" existieren eine Reihe von Villen entlang der heutigen Strasse Vogelsang / Jungmannufer / Promenade, die in der Blütezeit Borby's als Seebad entstanden und bis heute daran erinnern.

I. Bestandsaufnahme
I.7) Nutzungskataster

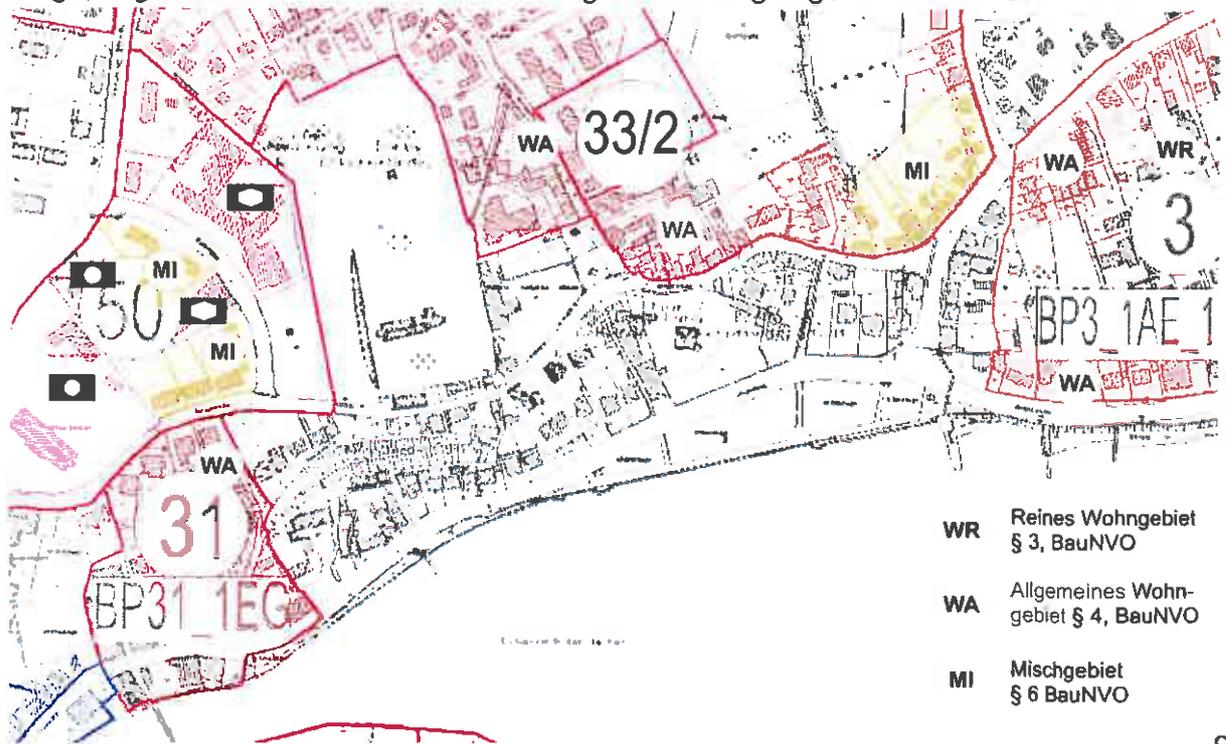


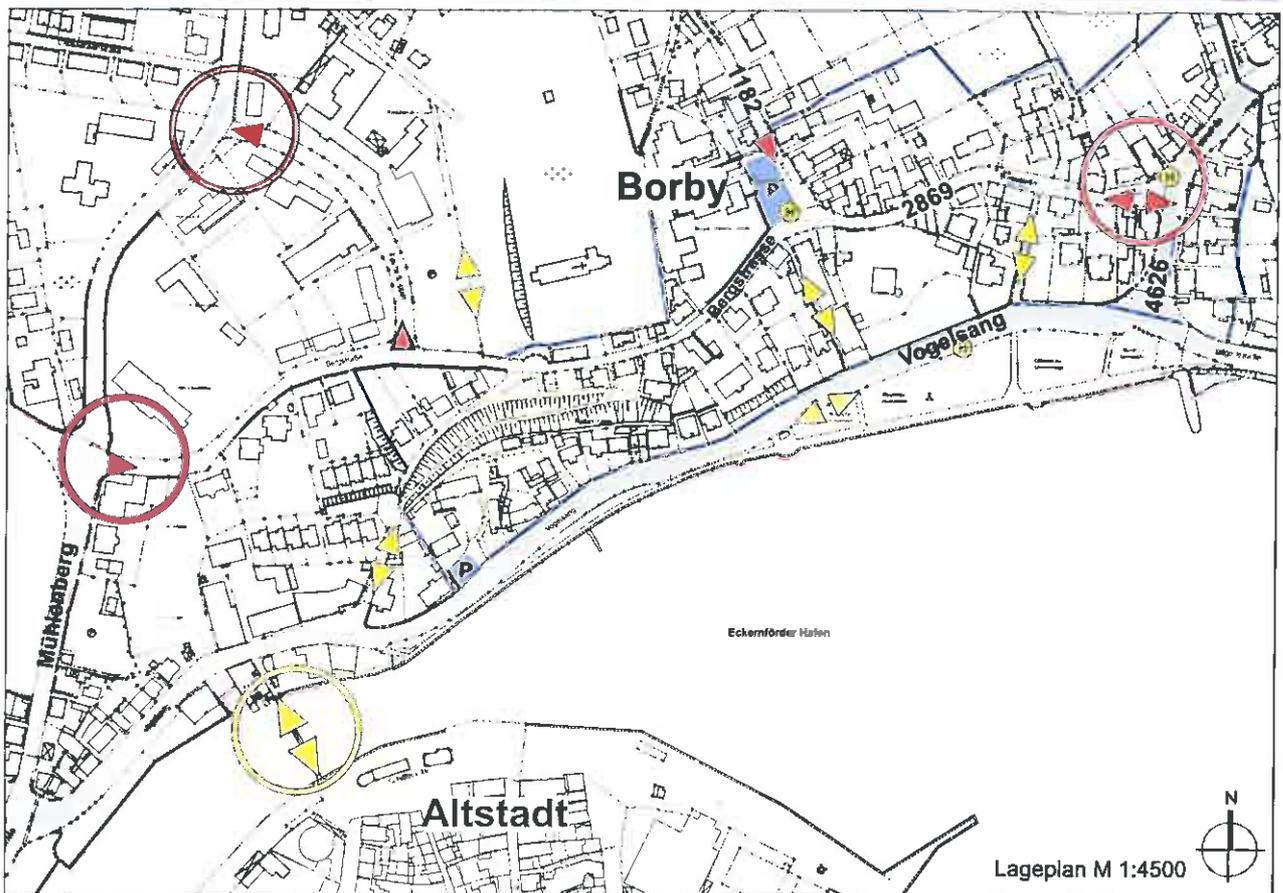
Lageplan M 1:3300

Wohnen	Gewerbe / Einzelhandel	EG Gewerbe OG Wohnen	ehemals EG Gewerbe	Büro DL, Praxen	EG Praxen OG Wohnen	Gastro- nomie	Gemein- bedarf	Hotel, Ferienwhg, Fremdenverkehr

Das Teilgebiet ist geprägt durch überwiegende Wohnnutzung. Eine Mischung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung besteht im Bereich Dorfplatz und im Kreuzungsbereich Bergstr. / Prinzenstrasse. Prägnant ist die historisch bedingte Gastronomie-/Hotelnutzung an der Fusswegachse Zentrum Dorfplatz - Promenade. *

Gültige, angrenzende B-Pläne mit Darstellung der Nutzungen gemäß BauNVO:



I. Bestandsaufnahme**I.8.) Verkehr / Wegeverbindung / Park- und Stellplatzsituation**

Einmündung Bergstr. von Prinzenstr.



Fussweg Petersberg



Fussweg Karlstrasse

Verkehrerschließung

Anbindung an Hauptsammelstrassen:

- Richtung Ost an Vogelsang / Prinzenstrasse
- Richtung West an Mühlenberg

Sammel- /Anliegerstrassen im Gebiet:

- in Ost-Westrichtung Bergstrasse (Tempo-30), teilw. Einbahnstraße
 - aus Nordrichtung Norderstrasse (Einbahnst.), Tempo-30-Zone
- Die Bergstrasse führt topografisch bedingt parallel zum Hang, auf dem der Stadtteil Borby angesiedelt ist.

Verkehrsstärken 2012, PKW/Tag: Bergstrasse Ost 2869, Norderstrasse Süd 1182, Prinzenstrasse: 4626.

ÖPNV: er führt durch die Bergstrasse,

Haltestellen: Kreuzung Prinzenstr., Dorfplatz Bergstrasse Mitte, Mühlenberg

Fußläufige Erschließung

Um die Erschließungswege und die Anbindung an die zentrale Innenstadt für den Fußgänger zu verkürzen, gibt es eine Reihe von Querverbindungen zwischen den parallel verlaufenden Strassen Vogelsang und Bergstrasse. Die Promenade entlang des Vogelsang hat über die Fußgängerbrücke direkte Anbindung an die Altstadt auf der gegenüberliegenden Hafenseite.

Öffentliche Parkplätze

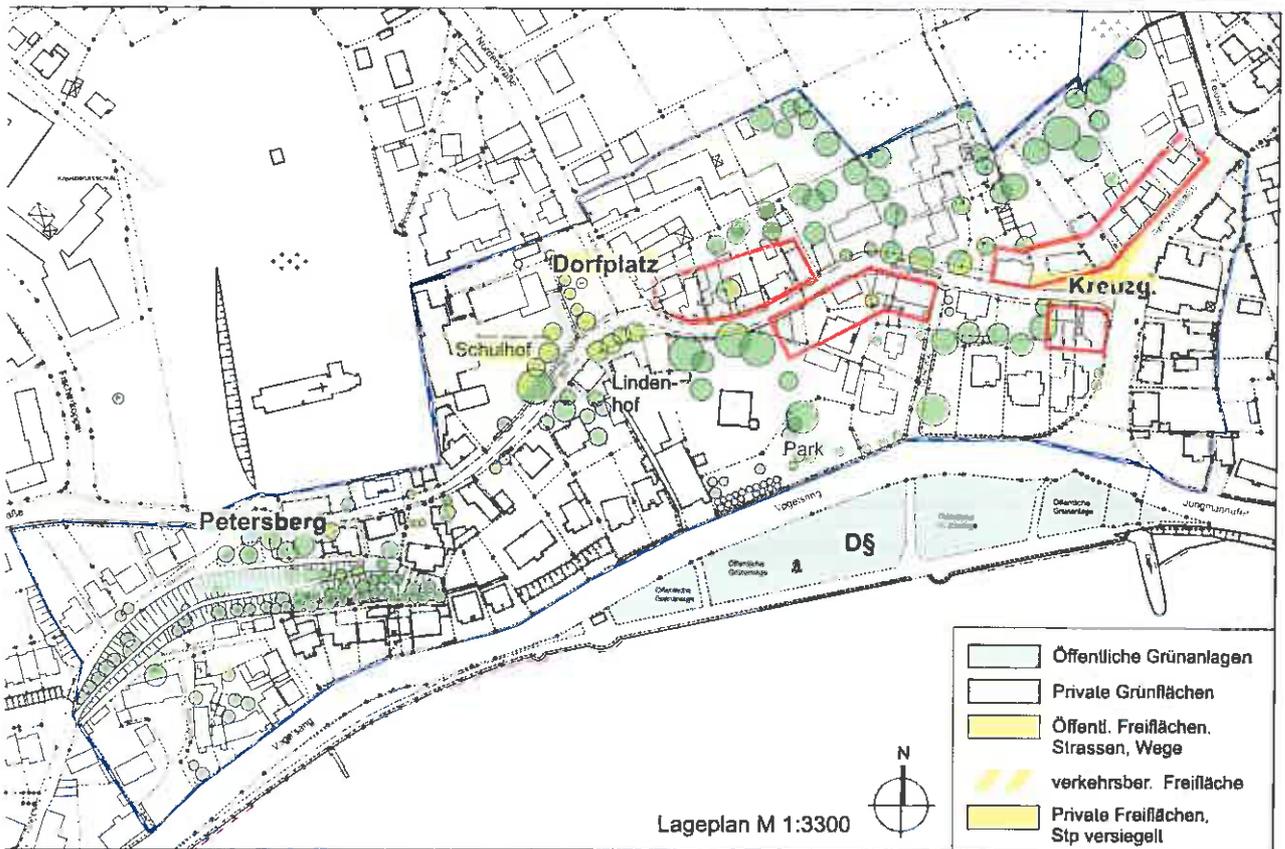
30 (P) auf dem Dorfplatz, strassenbegleitend 4 P Bergstrasse Ost und 4 (P) Prinzenstrasse, ca. 10 (P) Vogelsang 21 / 22

Private Stellplätze

ca.10 Stp auf Grundstück Lindenhof, 25 Stp Rückseite Bergstr. 1, weitere private Stp auf Privatgrundstücken

I. Bestandsaufnahme

I.9.) Grün- und Freiflächen



Öffentliche Grünanlagen: Panoramaplatz auf dem Petersberg, Hangfläche "Ballastberg", (Denkmalgeschützte (D§) Parkanlage am Vogelsang ist öff. Grünanlage, ausserhalb Untersuchungsgebiet.)

Öffentliche Freiflächen: Dorfplatz im Zentrum des alten Borby + Schulhof der Richard-Vosgerau-Schule, Kreuzungsbereich Berg-/Prinzenstrasse

Private Grünflächen: aufgrund der historisch gewachsenen Einzelhausstruktur sind viele private Grundstücke großzügig zugeschnitten und mit Gärten und Bäumen gestaltet. Im Bereich der östlichen Bergstrasse sowie im Kreuzungsbereich Bergstrasse / Prinzenstrasse ist die Bebauungsdichte enger, so dass kaum privates Grün zum Strassenraum hin zu verzeichnen ist. Dies sind gleichzeitig die Bereiche mit einem Anteil an gewerblicher Nutzung.



Öff. Grünanlage auf dem Petersberg



Historische private Parkanlage am Vogelsang



Privatgarten Bergstrasse 29 - Gebäude Denkmalgeschützt (K)



Lindenhof / Bergstrasse

I. Bestandsaufnahme

I.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien

I.1) Lage im Stadtgebiet

Der Ortskern des Stadtteils Borby liegt in unmittelbarer Nähe zum Hafen und zur Altstadt. Er hat Bedeutung in historischer und die Stadtsilhouette prägender Hinsicht und ist ein innenstadtnahes Wohngebiet inklusive Versorgungsfunktionen.

Kriterium: Sicherung der Qualitäten Geschichte, Stadtbildprägung und innenstadtnahes Wohngebiet inkl. Versorgungsfunktionen.

I.2) Stadtstruktur

Die Siedlungsstruktur des Stadtteils Borby ist geprägt durch **Einzelhausbebauung**. Sie entstammt der Struktur des Dorfes Borby, das 1934 in das Stadtgebiet eingemeindet wurde sowie der Gründung als "Seebad Borby" im Jahre 1830.

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen.

I.3) Blickbezüge / Topografie

Aufgrund der Topografie und der Uferlage ergeben sich Blickbezüge zu Förde, Hafen und Altstadt an verschiedenen Orten im Teilgebiet. Das ehem. Hotel "Kaiserhof" sowie einige Villen entlang der Promenade / Vogelsang besitzen eine prägnante Fernwirkung auf die Umgebung.

Kriterium: Sicherung der Qualitäten aufgrund der Topografie und Lage des Ortes.

I.4) Städtebauliche Typologien

Das Teilgebiet weist vier eindeutige Typologien auf, die sich in der Geschichte des Ortes entwickelt haben:

Dörfliche Struktur im Zentrum, gewachsene Siedlung Ronnenbergweg (ehem. Fischersiedlung), "Seebad"-Villen entlang Promenade / Vogelsang, Wohn- und Geschäftshäuser im Kreuzungsbereich Bergstrasse / Prinzenstrasse.

Kriterien: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte als Dorf in der Stadt sowie als historisches Seebad.

I.5) Gestaltung / Fassaden / Materialien

Die Materialien der Fassaden sind häufig historisch begründet und bewegen sich im Spektrum Ziegelverblender, geschlemmter Ziegel, Putze. Einige Putz- oder mit Holz bekleidete Fassaden sind in ortsuntypischen grellen Farben gestrichen.

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte sowie Verwendung ortstypischer Materialien und Farben, auch bei Neubauten.

I.6) Denkmalpflege / Historie

Neben einigen denkmalgeschützten Gebäuden gibt es eine Reihe von gut erhaltenen historischen Wohngebäuden mit dazugehörigen Gärten und Zäunen, die das Ortsbild prägen und Dokumente der Borbyer Geschichte darstellen.

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der historischen Bausubstanz und Grünanlagen.

I.7) Nutzung

Das Gebiet ist geprägt durch Wohnnutzung in überwiegend historischen Einfamilienhäusern. Dies entspricht auch der vorrangigen Wohnnutzung in der angrenzenden Umgebung. Eine Mischung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung besteht im Bereich Dorfplatz und im Kreuzungsbereich Bergstr. / Prinzenstrasse. Prägnant ist die historisch bedingte Gastronomie-/Hotelnutzung an der Fusswegachse Zentrum Dorfplatz - Promenade.

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als innenstadtnaher Standort für individuelles Wohnen. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe (WA bzw. MI gem. BauNVO).

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

Die einzige Erschließungsstrasse durch das Teilgebiet führt topografisch bedingt parallel zum Hang, auf dem der Stadtteil Borby angesiedelt ist. Um die Erschließungswege und die Anbindung an die zentrale Innenstadt für den Fussgänger zu verkürzen, gibt es eine Reihe von Querverbindungen zwischen den parallel verlaufenden Strassen Vogelsang und Bergstrasse.

Kriterium: Erhalt und Stärkung des Charakters der Bergstrasse als Dorfstrasse. Erhalt und Qualitätssteigerung des Fusswegenetzes als Verknüpfung zur Innenstadt.

I.9) Grün- und Freiflächen

Die zentrale öffentliche Freifläche ist der historische Dorfplatz. Östlich stellt der Kreuzungsbereich Prinzenstr./ Bergstrasse eine öff. Freifläche dar, im Westen befindet sich die öff. Grünfläche auf dem Petersberg. Großzügige Privatgrundstücke und Gärten sowie der denkmalgeschützte öff. Park an der Borbyer Uferpromenade charakterisieren das Gebiet.

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Sicherung der gebietsprägenden individuellen Gärten durch entsprechende Grundstückszuschnitte mit geringer Bebauungsdichte.

II. Analyse und Bewertung Bereich "DORFPLATZ"



II.4.1) Städtebaul. Typologie Situation.....	Seite 13
II.4.1) Städtebaul. Typologie - Proportionen.....	Seite 14
II.5.1) Gestaltung	Seite 15
II.6.1) Denkmalpflege u. historische Gebäude...Seite	16
II.7.1) Nutzungen	Seite 17
II.8.1) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 18
II.9.1) Grün- u. Freiflächen	Seite 19

II. Analyse und Bewertung

II.4.1) Städtebauliche Typologie für den Bereich "DORFPLATZ" - Räumliche Situation

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte als Dorf in der Stadt sowie als historisches Seebad.

Bereiche mit Defiziten

Bereiche mit Potenzialen



Prägend für den dörflichen Charakter des städtebaulichen Raumes sind die I-gesch. historische Randbebauung mit Satteldächern sowie die Großbäume am südlichen und westlichen Rand. Platzfläche und flankierende Norderstrasse sind durch unterschiedlichen Befag optisch getrennt. Östl. des Lindenhofs befindet sich eine kleine Freifläche als städteb. Potential.



Die Platzfläche wird als Parkplatz genutzt. Die nördliche Begrenzung des Platzes bildet das Wohnhaus Norderstr. 3 sowie westlich das kleine Reeddachhaus Norderstr. 1. Beide sind einfache Kulturdenkmale. Die parkenden PKW verdecken z.T. die Sicht auf diese Gebäude.



Den westlichen Platzrand bildet die ca. 1,20 m hohe Böschungsmauer des Schulgeländes. Die Wirkung der Feldsteinmauer ist gemindert durch davor stehende Stromkästen und die Bushaltestelle.



Sehr schöne, histor. bedingte Situation: der Giebel des Lindenhofs mit den alten Linden davor liegt in der Blickachse der Platzmitte

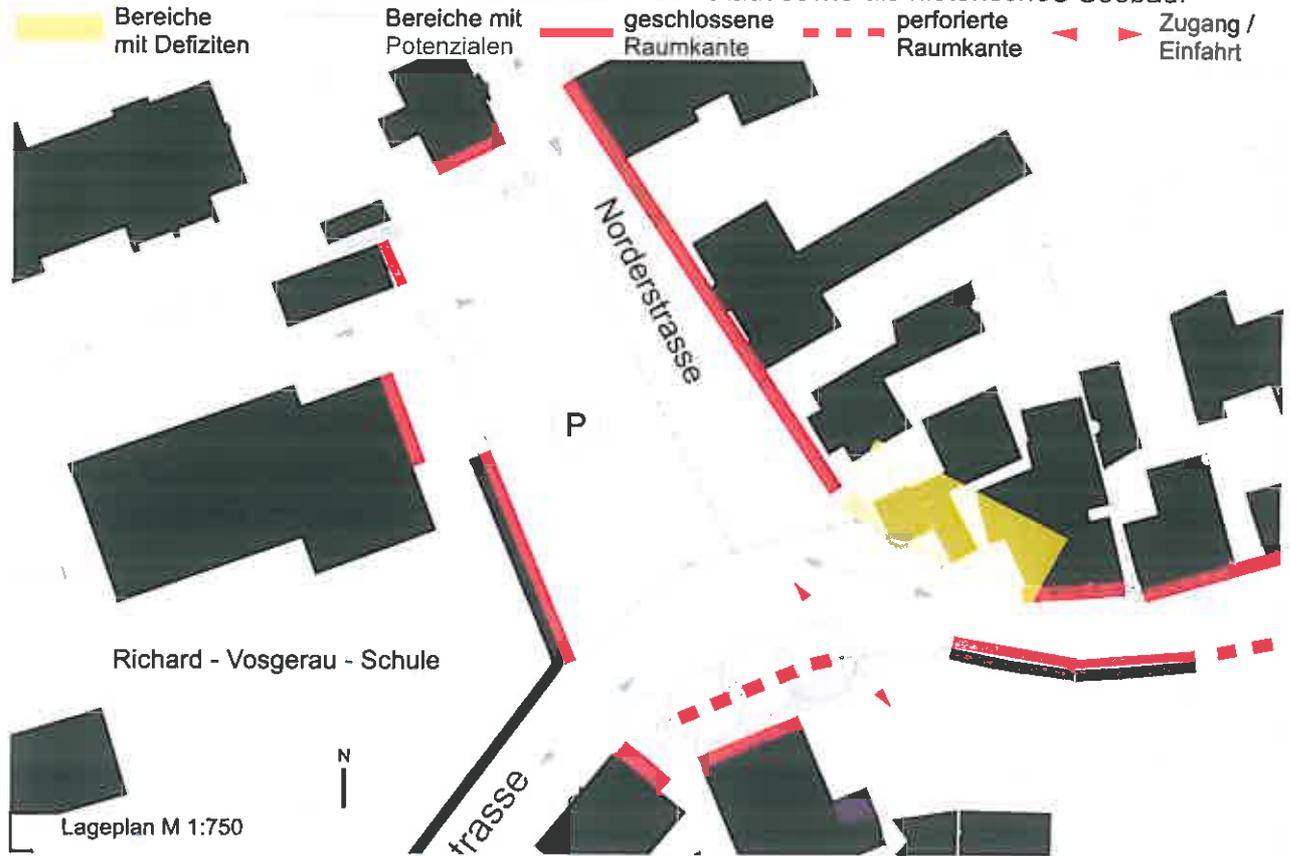


Die östliche Raumkante bilden I-geschossige Einzelhäuser.

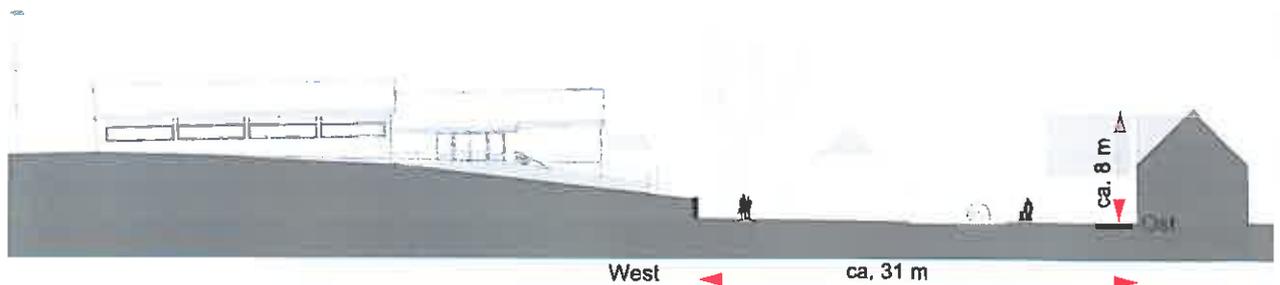
II. Analyse und Bewertung

II.4.1.2) Städtebauliche Typologie für den Bereich "DORFPLATZ" - Analyse der Proportionen

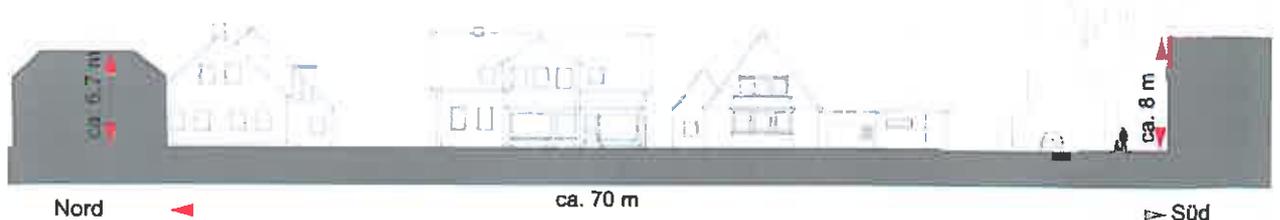
Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte als Dorf in der Stadt sowie als historisches Seebad.



Der Platz ist nach Norden und Osten durch I-geschossige, unmittelbar am Platzrand stehende Gebäude eingefasst und somit als Raum definiert und erlebbar. Nach Westen bildet die Feldsteinmauer mit dem dahinter ansteigenden Gelände und den Schulgebäuden den Raum. Nach Süden ist die Begrenzung durch die Lindenbäume perforiert, die Fassade des Lindenhofes bildet dahinter die optische Grenze. Östlich neben dem Lindenhof gibt es eine Freifläche - hier besteht Entwicklungspotential. In der Südostecke wirkt die Situation dadurch diffus, dass diverse flache Nebengebäude aneinander stehen.



Querschnitt M 1:500 durch Böschung und Platz - das Verhältnis von Platzbreite zu Höhe der Randbebauung vermittelt das Gefühl eines gefassten Raumes



Längsschnitt M 1:500 durch den Platz - das Verhältnis von Platztiefe zu Höhe der Randbebauung vermittelt kaum ein Raum-erlebnis, südliche und nördliche Randgebäude sind zu niedrig. Der Giebel des Lindenhofes mit den hohen Linden davor könnte bei Neubau leicht erhöht und dadurch zur Dominante des Platzes werden.

II. Analyse und Bewertung

II.5.1) Gestaltung im Bereich "DORFPLATZ"

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte sowie Verwendung ortstypischer Materialien und Farben, auch bei Neubauten.



Der Bereich ist geprägt durch historische Gebäude aus dem 19. Jhd. mit einheitlichen Typologien (s. Seite 6). I-geschossige Gebäude stehen direkt am Platzraum, während II-geschossige Gebäude zurückgesetzt auf großen, parkähnlichen Grundstücken stehen.

Neubauten aus dem Ende des 20. Jhds. zeichnen sich dadurch aus, dass sie in Geschossigkeit, Typologie und Materialien keinen Bezug nehmen zur Gestalt der historischen Bebauung bzw. die zuvor beschriebene Regel von Geschossigkeit und Standort nicht einhalten. Dies schwächt das Potential des Zentrums, dass auf seinem ganzheitlichen Erscheinungsbild beruht.

Sanierung / Umbau Bergstr. 30: II-geschossig gem. LBO mit geringem Abstand zur Strasse, Erscheinungsbild ist III-geschg.

Neubau Norderstr. 3a: s.o.

Neubau Norderstr. 2: EFH, ortsuntypische Materialien

An der Westseite des Platzes steht oberhalb der Böschung die 2- /3-geschossige Schule. Zusammen mit dem Schulneubau direkt am Platzrand und dem reetgedeckten historischen Gebäude entsteht ein sehr heterogener Gesamteindruck. Die historischen Gebäude verlieren dabei an Bedeutung.

Die historischen, 1-geschossigen Gebäude an der Norderstrasse stehen vor dem Hintergrund der 2- und 3-geschossigen Neubauten, die in Höhe und Masse den dörflichen Maßstab sprengen.

Ansichten Norderstr. 2 - 6

TYP 2

TYP 2

6

4

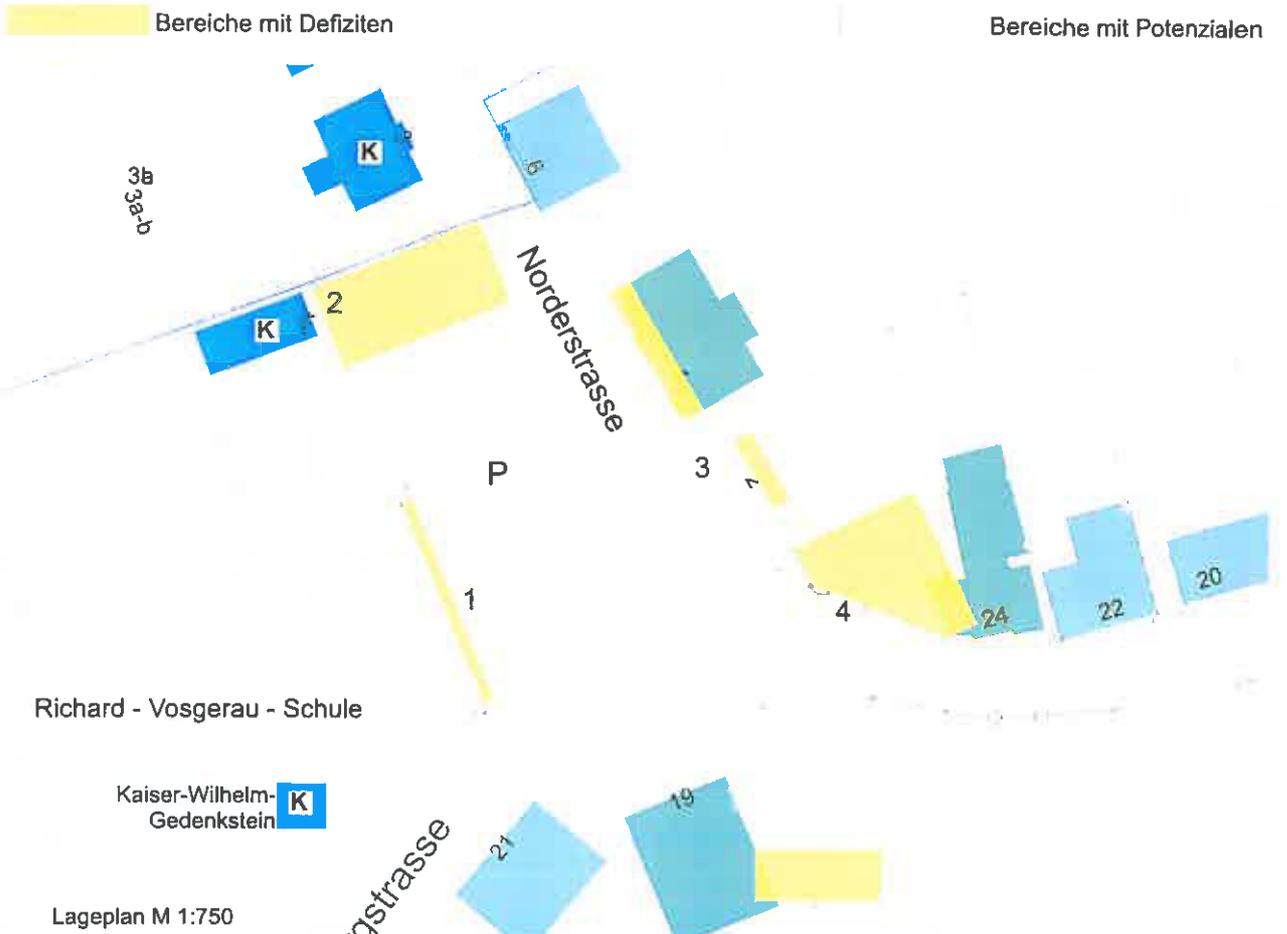
Der Gesamteindruck der I-geschossigen Gebäude an der Ostseite ist dagegen homogener. Alt- und Neubauten stehen mit ihren Giebeln zum Platz. Lediglich die Eckbebauung (südost) mit diversen Flachdachbauten ist diffus gestaltet. Der gelbe Fassadenputz des Hauses Nr. 4 sowie die Holzverkleidung Nr. 2 sind ortsuntypisch.

Südseite des Platzes: Lindenhof und Linden bilden zusammen mit dem historischen, westlich angrenzenden Gebäude in den Proportionen der Fassaden eine homogene Gestaltungseinheit. Die Anbauten des Kruges mit dem Parkplatz davor haben keine überzeugende Gestaltqualität.

II. Analyse und Bewertung

II.6.1) Denkmalpflege und historische Gebäude im Bereich "DORFPLATZ"

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der historischen Bausubstanz und Grünanlagen.

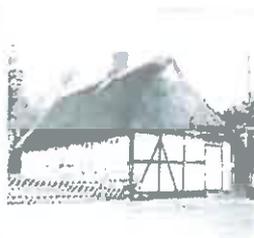


Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 02.02.2012"

- K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)
- historische Gebäude, nicht denkmalgeschützt, in gut erhaltenem Zustand
- histor. Gebäude, nicht denkmalgeschützt, Sanierungsbedarf



1 Die Feldsteinmauer an der Westseite des Platzes prägt den dörflichen Charakter. Diverse davor gesetzte Versorgungsanlagen mindern diese Wirkung.



2 Dateiblatt Denkmalpflege Norderstr.1



3 Das denkmalgeschützte Gebäude wirkt eingezwängt durch seine Umgebungsbebauung. Seine historisch bedeutsame Wirkung ist dadurch abgewertet



4 Die ortsuntypischen Materialien und Farbgebungen der Gebäude stören das Erscheinungsbild des historisch geprägten Platzensembles

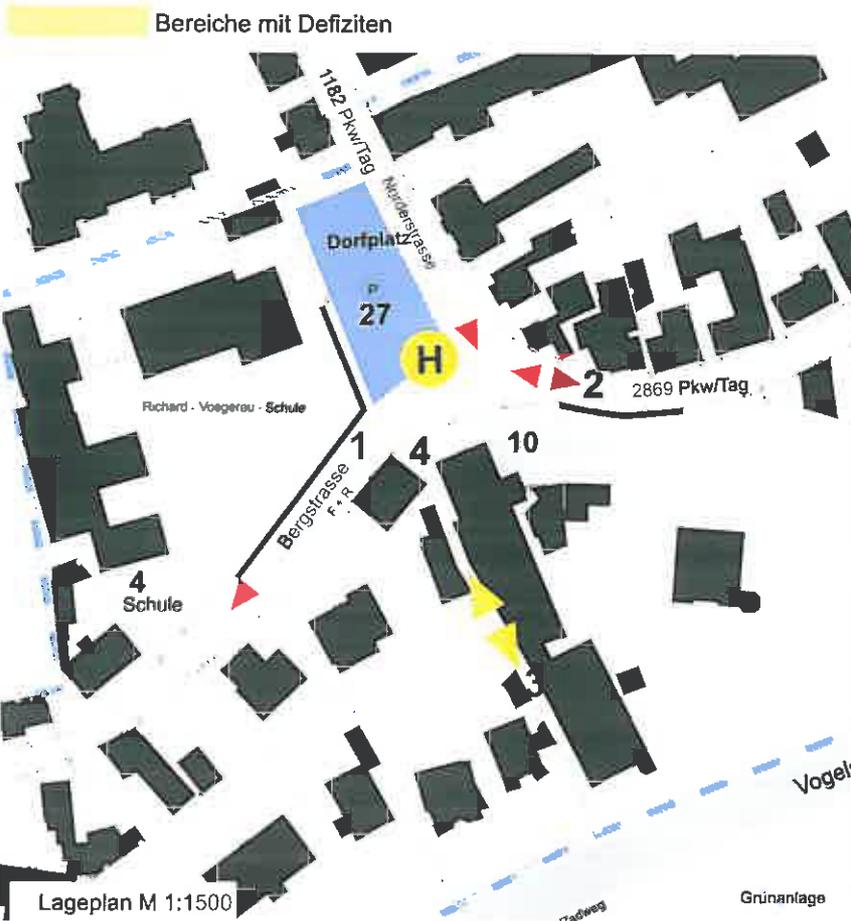


5 Die dem Eckgebäude vorgestellten Nebengebäude mindern durch Anordnung und Gestalt die Qualität des historisch geprägten Platzensembles an markanter Stelle.

II. Analyse und Bewertung

II.8.1) Verkehr / Park- und Stellplatzsituation im Bereich "DORFPLATZ"

Kriterium: Erhalt und Stärkung des Charakters der Bergstrasse als Dorfstrasse.
 Erhalt und Qualitätssteigerung des Fusswegenetzes als Verknüpfung zur Innenstadt.



Lageplan M 1:1500
 Verkehrsstärken 2012, PKW/Tag: Bergstrasse Ost 2869 (= ca. 286 PKW/h)
 Norderstrasse Süd 1182

Verkehrerschließung ▲
 der Bereich Dorfplatz ist Kreuzungspunkt der Gebietserschließung, Bergstrasse (Tempo-30-Zone, nach Westen Einbahnstr.) Norderstrasse (Einbahnstrasse).

Fußläufige Erschließung ▲
 Die Fuss- bzw. Radwegeverknüpfung mit der Umgebung und der Altstadt ist gut. Über den Fußsteig ist der Ortskern Borbys direkt mit der Strasse Vogelsgang / Promenade verbunden. Dessen gestalterische Qualität ist, bedingt durch den baulichen Zustand des Gebäudes Kaiserhof, sehr mangelhaft.

Öffentlicher Parkplatz
 mit 27 Parkplätzen auf dem Dorfplatz - aufgrund der Enge der Bergstrasse und dem Fehlen von öffentlichen alternativen Freiflächen ist die Nutzung nachvollziehbar, jedoch für das Dorfbild unbefriedigend (siehe vorige Seite)

Private Stellplätze
 ca. 10 Stp auf Grundstück Lindenhof, 6 Stp Schule, private Stp auf Privatgrundstücken



1
 Bergstrasse vom Platz Richtg. West - der Charakter einer Dorfstrasse ist gestört durch farblich abgesetzten Radwegstreifen



3
 Zustand sehr mangelhaft: Fußsteig im Bereich Kaiserhof - Promenade



2
 Kreuzung Bergstr./ Norderstr., PKW dominieren, diffuser Gesamteindruck

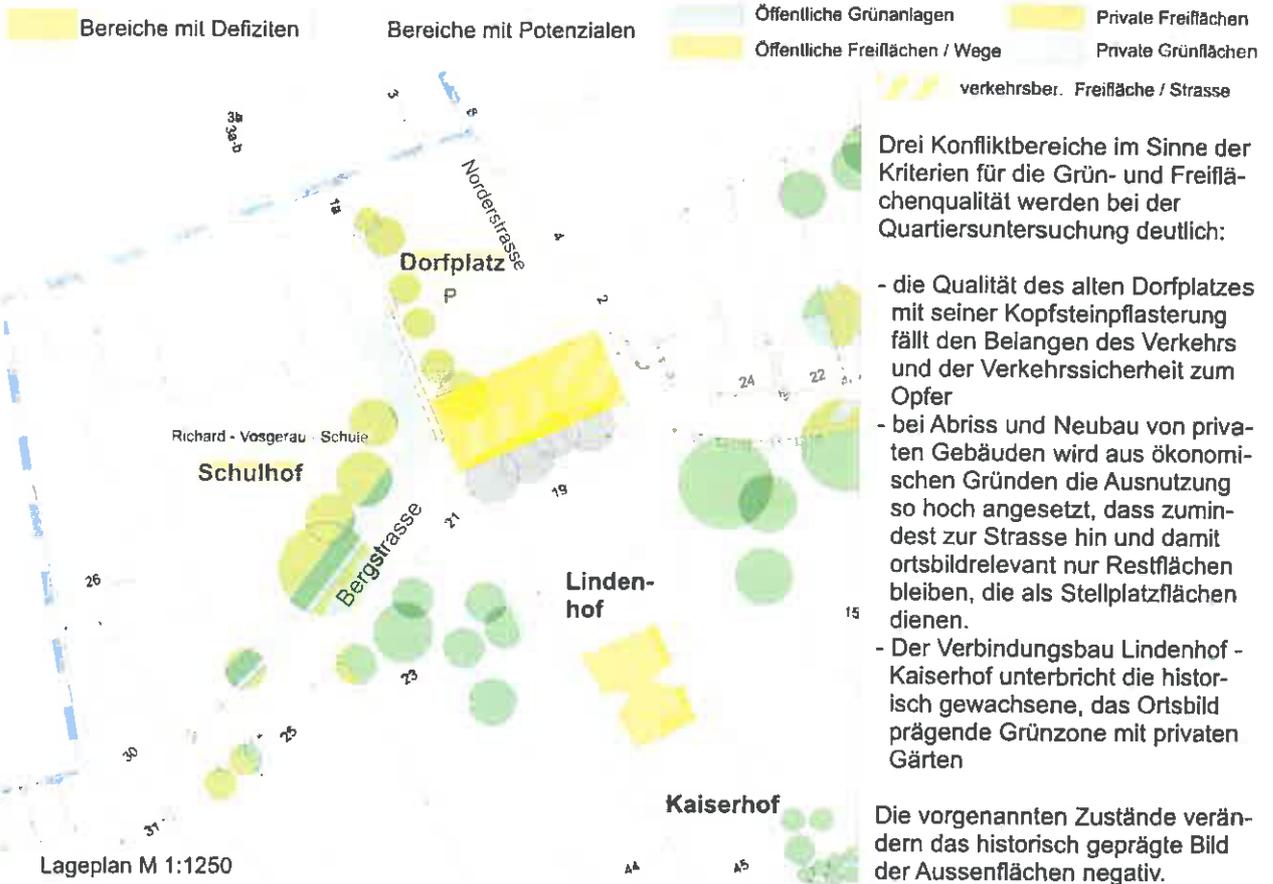


4
 Durchgang öff. Fußsteig vom Platz zur Promenade - schlecht auffindbar

II. Analyse und Bewertung

II.9.1) Grün- und Freiflächen im Bereich "DORFPLATZ"

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Sicherung der gebietsprägenden individuellen Gärten durch entsprechende Grundstückszuschnitte mit niedriger Bebauungsdichte.



4 Alte Linden vor dem Krug stärken das Bild eines Dorfplatzes



Unterschiedlichste Beläge und Absperungen am Dorfplatz / Bergstrasse, Konflikt: Kinder - Parkplatz - Strasse



unterschiedliche Pflasterstrukturen und Farbgebungen dienen nicht der Stärkung des Erscheinungsbildes eines Dorfplatzes.



Stellplätze vor der Schule
Konflikt: Kinder <-> Parkplatz



Der rückwärtige Anbau des "Lindenhof" (Kegelbahn) schließt an den Saalanbau des "Kaiserhof" unmittelbar an, so dass der vorhandene Grüngürtel hier unterbrochen ist.

II. Analyse und Bewertung Bereich "DORFSTRASSE Östliche Bergstrasse"

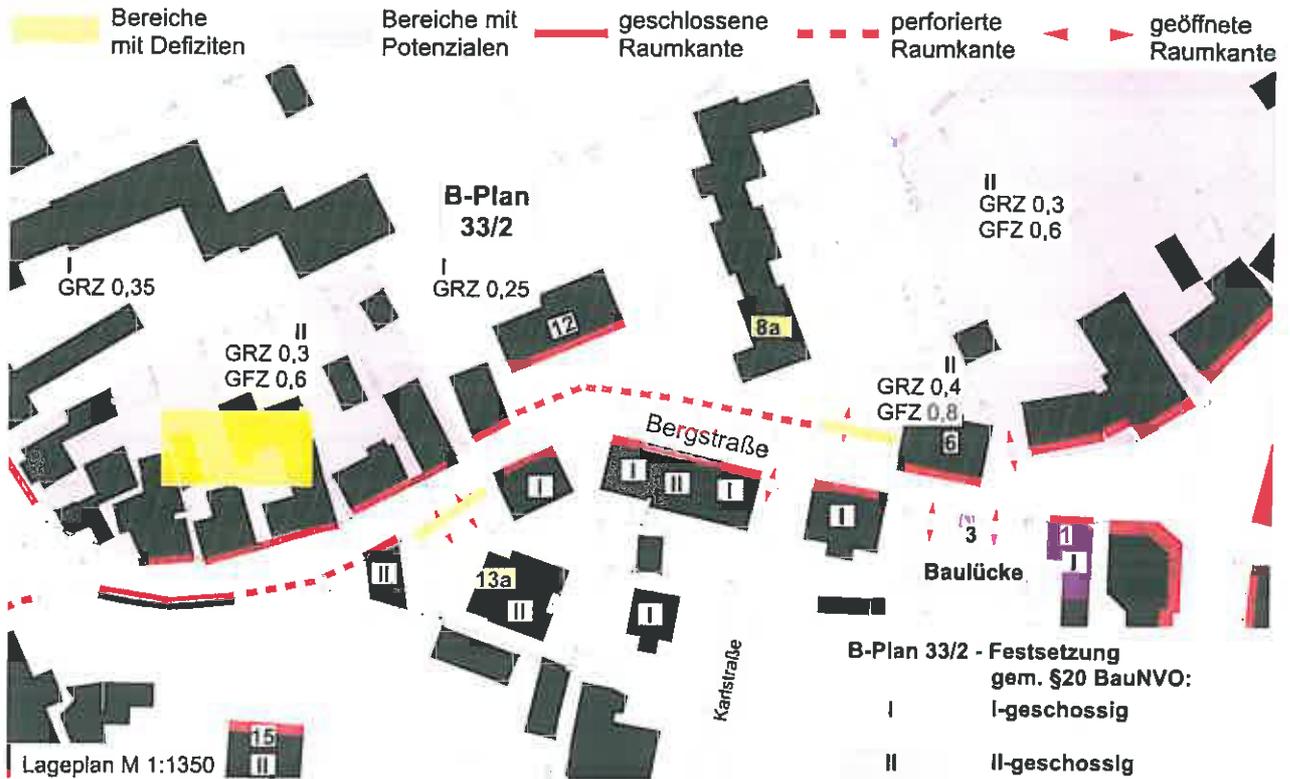


II.4.1) Städtebaul. Typologie	Seite 20
II.5.1) Gestaltung	Seite 21
II.6.1) Denkmalpfl. u. histor. Gebäude.....	Seite 22
II.7.1) Nutzungen	Seite 23
II.8.1) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 24
II.9.1) Grün- u. Freiflächen	Seite 25

II. Analyse und Bewertung

II.4.1) Städtebauliche Typologie im Bereich "DORFSTRASSE" - Östliche Bergstrasse

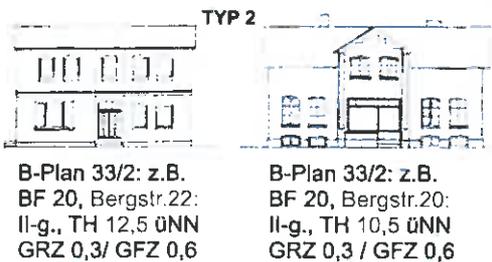
Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte als Dorf in der Stadt sowie als historisches Seebad.



B-Plan 33/2: Für den Bereich auf der Nordseite der Bergstrasse gilt der B-Plan 33/2. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH), die Zahl der Vollgeschosse sowie Baulinien zur Strasse orientieren sich z. T. sehr eng am Bestand. Baugrenzen im rückwärtigen Bereich führen durch Bestandsgebäude. Grundsätzlich besteht das Ziel, das gewachsene Ortsbild zu erhalten, fort. Bei der Aufstellung des B-Plan 66 sollten für zukünftige Baumaßnahmen zeitgemäße Aspekte (z.B. energetische Sanierungen, Erweiterungsoptionen) berücksichtigt und die Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Entscheidend dabei ist der Erhalt der Typologien, die das Ortsbild prägen.

Historische Typologie der Gebäude / Grundstücke:

Der östliche Teil der Bergstrasse liegt topografisch niedriger als der westliche Teil. Hier sind historisch aufgrund des weniger attraktiven Ausblicks schmalere Grundstückszuschnitte mit engerer Bebauung und eher schlichten Häusern entstanden.



Diese Festsetzungen sollten überprüft und ergänzt werden um die Festsetzung der Dachneigung (z.B. 25° - 35°) damit die Typologie der Gebäude gewahrt bleibt.

Die Neubauten (nach 1970) Bergstr. 13a und 8a-c folgen nicht den als ortstypisch und gewachsen identifizierten städtebaul. Merkmalen; 13a und die Reihenhäuser 8a-c stehen zurückgesetzt von der Strassenlinie. Die Grundstückszufahrt generiert eine Öffnung der Strassenraumkante und ist der Unterbringung der privaten Stellplätze geschuldet, verändert aber die sonst durchgängige Typologie des Ortes. Dies wird hier als Defizit beurteilt, um zukünftig bei Abriss und Neubau das Schliessen der Raumkante durch Bebauung oder Bäume zu verfolgen.

Gebäude Nr. 13a ist zudem eine Mischtypologie: II-geschossig zurückgesetzt, aber als Mehrfamilienhaus gestaltet. Es hat auch aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der großen versiegelten Fläche nicht die Typologie einer "Parkvilla". Reihenhäuser wie Bergstr. 8a-c sind ebenfalls ortsuntypisch.

Der Strassenraum:

Die dörfliche Typologie im östlichen Teil der Bergstrasse ist geprägt durch überwiegend alte Häuser aus dem 19. Jhd., die unmittelbar an der Strasse und dicht nebeneinander stehen. Der Strassenraum wirkt dadurch gefasst.

Eine historisch gewachsene Ausnahme bilden die Häuser Bergstr. 12 und 15, beides Baudenkmäler, die zurückgesetzt im Park stehen ("Parkvilla"), sowie der Neubau Bergstr. 8a-c. Die strassenbegleitenden alten Bäume bilden hier - quasi als Ersatzmaßnahme - den perforierten Saum des Strassenraumes. Sie sind zusammen mit den umgebenden Gärten dieser Gebäude die einzigen Grünakzente im ansonsten baumlosen Strassenraum.

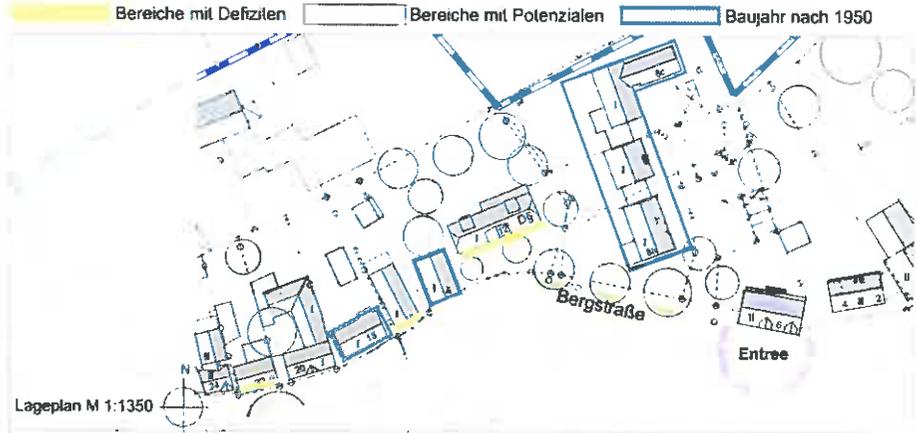


Bergstr. 13a

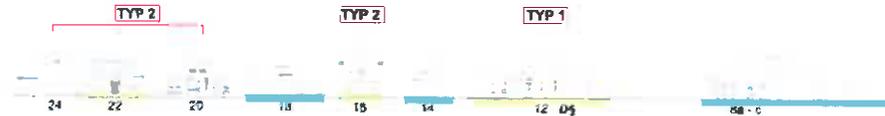
II. Analyse und Bewertung

II.5.1) Gestaltung im Bereich "DORFSTRASSE" - Östliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte sowie Verwendung ortstypischer Materialien und Farben, auch bei Neubauten.



Ansichten östliche Bergstrasse, Nordseite



Die Häuserreihe bildet in Geschossigkeit / Gebäudehöhe ein homogenes Bild und wurde überwiegend im 19. Jhd. errichtet. Die in den 1970/80er Jahren errichteten Häuser Nr. 18, 14 und 8a-c gehen nicht auf die historische Typologie ein: Nr. 18 und 14 sind I-gesch. mit 40°-45° Dachneigung. Reihenhäuser (Nr. 8a-c) sind in ihrem Erscheinungsbild ortstypisch. Haus Nr. 12 ist ein Baudenkm. (Anfang 19. Jhd.) und hat Sanierungsbedarf. Haus Nr. 22 sticht aus der Reihe hervor durch rot geschlämmtes Mauerwerk. Haus Nr. 16 ist stark sanierungsbedürftig.

Bergstr. 6. histor. Typ 2, hat eine gut erhaltene histor. Fassade, stellt in seiner Baumasse und Gebäudehöhe aber eine Ausnahme dar, denn die Traufe liegt ca. 1 m höher als die Oberkante der Fenster des Obergeschosses. Dies sollte nicht zum Maßstab bei Neubauten genommen werden. Auch die hohe Ausnutzung des Grundstücks wird problematisch gesehen hinsichtlich der Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Seine Bauflucht ist nahe an den Strassenrand gerückt. Diese Einengung des Strassenraumes bewirkt an dieser Stelle am Beginn der Bergstrasse eine Entree-Situation, die aus städtebaulicher Sicht positiv bewertet wird.



Bergstr. 22, kirchroter Putz ist wegen der Farbe nicht ortstypisch

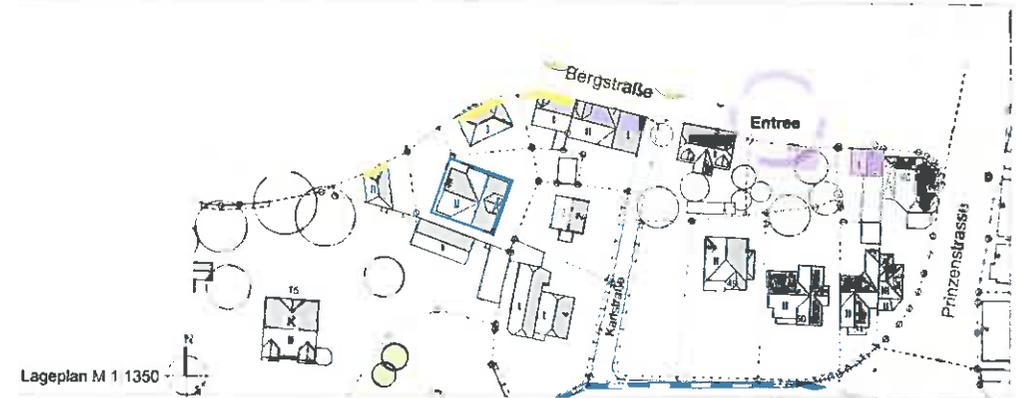


Strassenfront Bergstr. 16, I-geschossig m. Sockel, Fass. geschl. m., Sanierungsbed.

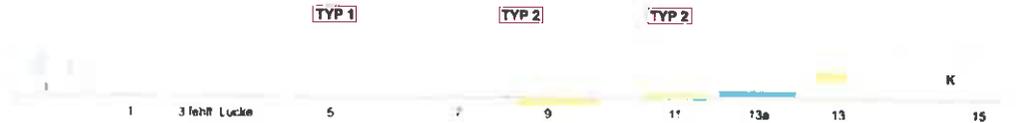


Seite mit Eingang und Zufahrt

TYP... Histor. Gebäudetyp



Ansichten östliche Bergstrasse, Südseite



Die Häuserreihe bildet in Geschossigkeit / Gebäudehöhe kein homogenes Bild mehr. Die historischen drei Typologien: I-gesch. 40°-Walddachhaus, I-II-gesch. Wohn- und Geschäftshaus mit hohem Drempel mit 25°-Satteldach mit Frontgiebel und II-gesch. Parkvilla (K) sind vereinzelt noch vorhanden, davon sind Haus Nr. 9 und 11 sanierungsbedürftig. Haus Nr. 13a (B; 1995) geht nicht auf die historische Typologie ein, es ist II-geschossig mit 45° Dachneigung und hinsichtlich der Kubatur maßstabsprengend an dieser Stelle. Haus Nr. 13 sticht aus der Reihe hervor durch gelb geschlämmtes Mauerwerk. Auf dieser Strassenseite ist bereits und kann zukünftig verstärkt Neubaubedarf durch Lückenschließung bzw. Abriss entstehen. Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück setzt sich aus zwei unterschiedlichen Gebäuden zusammen und erscheint disharmonisch. Die Typologie des Neubaus sollte sich deshalb an nur einer histor. Typologie orientieren: histor Typ 2: II-geschossig mit bis zu ca. 2,3 m hohem Drempel, ca. 25°-35° Satteldach. Die Firsthöhe sollte die Höhe des Nachbargebäudes Nr. 9 nicht wesentlich überschreiten. Auch bei Bergstr. Nr.1 besteht aufgrund sehr geringer und bei Bergstr. Nr.3 aufgrund fehlender Bebauung Neubaupotential. Für beide Grundstücke gilt, Typologie und Maßstablichkeit aus vorgenannten Gründen zu wahren. Grundsätzlich sollte für alle Neubauten gelten, dass nicht historische Gestaltungsmerkmale kopiert werden, sondern eine zeitgemäße Architektursprache in Materialien und Details gefunden wird. Nähere Regelungen sollten durch Festsetzungen im zukünftigen B-Plan getroffen werden.



Bergstr. 7, seit durch Neubau ersetzt werden, besteht aus zwei unterschiedlichen Gebäuden



Bergstr. 9/11, Grundstücksmauer zum Strassenraum in unansehnlichem Zustand.



Bergstr. 11, histor. Fassade hinter Verblendmauerwerk verschwunden dadurch schmucklos geworden.

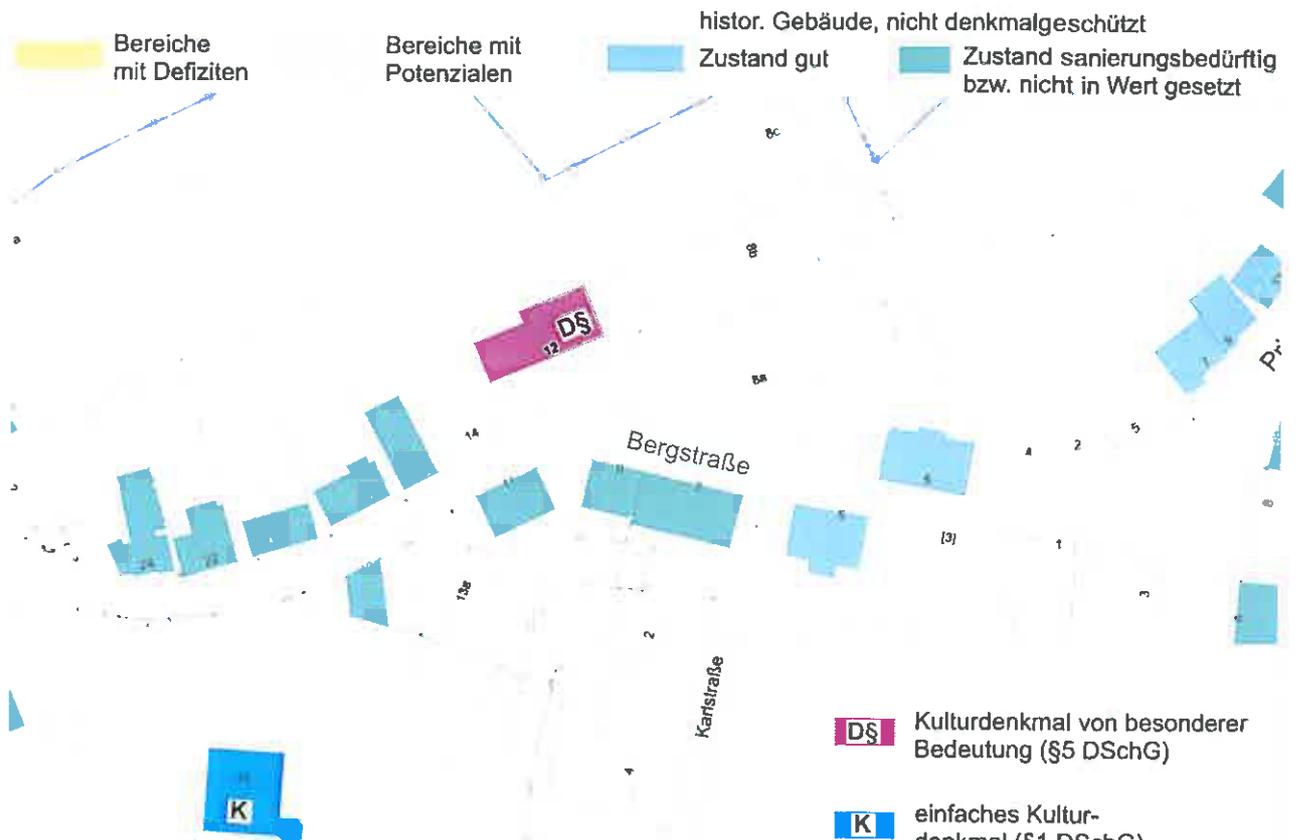


Bergstr. 13, nicht ortstypisch wg. Farbe, Fensterformen, Dachform

II. Analyse und Bewertung

II.6.1) Denkmalpflege u. histor. Gebäude im Bereich "DORFSTRASSE" - Östliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der historischen Bausubstanz und Grünanlagen.



Lageplan M 1:1350

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

Der Bereich östl. Bergstrasse ist geprägt durch historische Bebauung aus dem 19. Jhd. Über die beiden denkmalgeschützten Gebäude hinaus gibt es eine Reihe von Häusern, deren Zustand in Wert gesetzt werden müsste, um die historische Prägung der Dorfstrasse hervorzuheben und erlebbar zu machen. Dann könnte erreicht werden, dass Neubauten Bezug nehmen auf die historische Typologie, diese stärken und durch den Dialog Alt-Neu dem Erscheinungsbild der Bergstrasse neue Vitalität gegeben wird.

nördliche Strassenseite



Bergstr. 12 - D§, sanierungsbedürftig



Bergstr. 20, 19 Jhd., könnte mehr in Wert gesetzt werden

südliche Strassenseite



Bergstr. 5 - gut erhalten

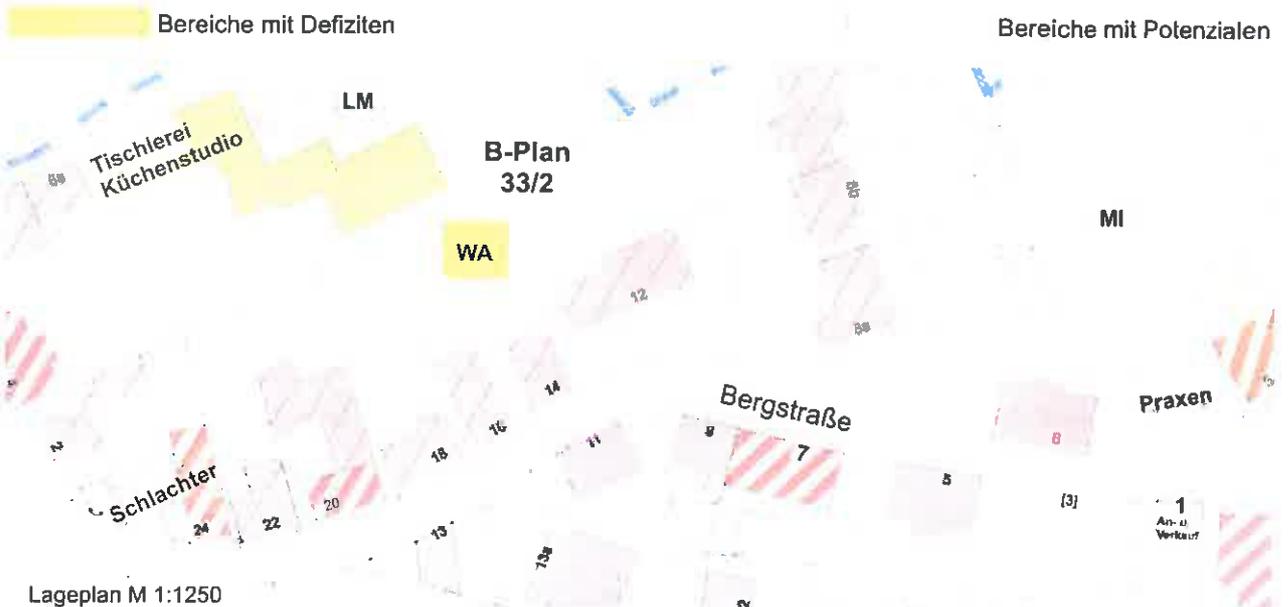


Bergstr. 15, K, gut erhalten

II. Analyse und Bewertung

II.7.1) Nutzungen im Bereich "DORFSTRASSE" - Östliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als innenstadtnaher Standort für individuelles Wohnen. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe (WA bzw. MI gem. BauNVO).



B-Plan 33/2:

Für den Bereich auf der Nordseite der Bergstrasse gilt B-Plan 33/2. Die festgesetzte Nutzung "WA" geht davon aus, dass gewerbliche Nutzungen der Gebietsversorgung dienen und tendenziell rückläufig sind. Ziel sollte sein, den Bestand von Versorgungseinrichtungen zu sichern. Eine gemischte Nutzung, die früher der Versorgung des Gebietes diene und das Wohnen nicht wesentlich störte, könnte optional in erneuerter Form der Revitalisierung des Gebietes dienen. Dafür müsste für diesen Bereich "MI" festgesetzt werden.

Der Erhalt bzw. die Voraussetzungen für den Erhalt der Küchentischlerei an diesem Ort, auch wenn "MI" festgesetzt wird, müsste geprüft werden (Bestandsschutz!). Zudem befinden sich die rückwärtigen Werkstattgebäude dieser Tischlerei in einem Bereich, der im B-Plan als "LM" ("Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") und ausserdem ausserhalb des festgesetzten Baufeldes. Auch diese Festsetzungen müssten geprüft und ggf. neu definiert werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI), § 6, BauNVO

Flächen od. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft § 9 (1) Abs. 20 BauGB

- | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------|
| | Wohnen | | Gewerbe / Einzelhandel |
| | EG Gewerbe
OG Wohnen | | Dienstl. / Praxen |
| | ehemals EG Gewerbe | | Gastronomie |



Bergstr. 20. im EG früher gewerbl. Nutzung

Bergstrasse 1, potentiell höhere Ausnutzung möglich, da in diesem Bereich gemischte Nutzung aus Versorgungseinrichtungen und Wohnen gewünscht ist.



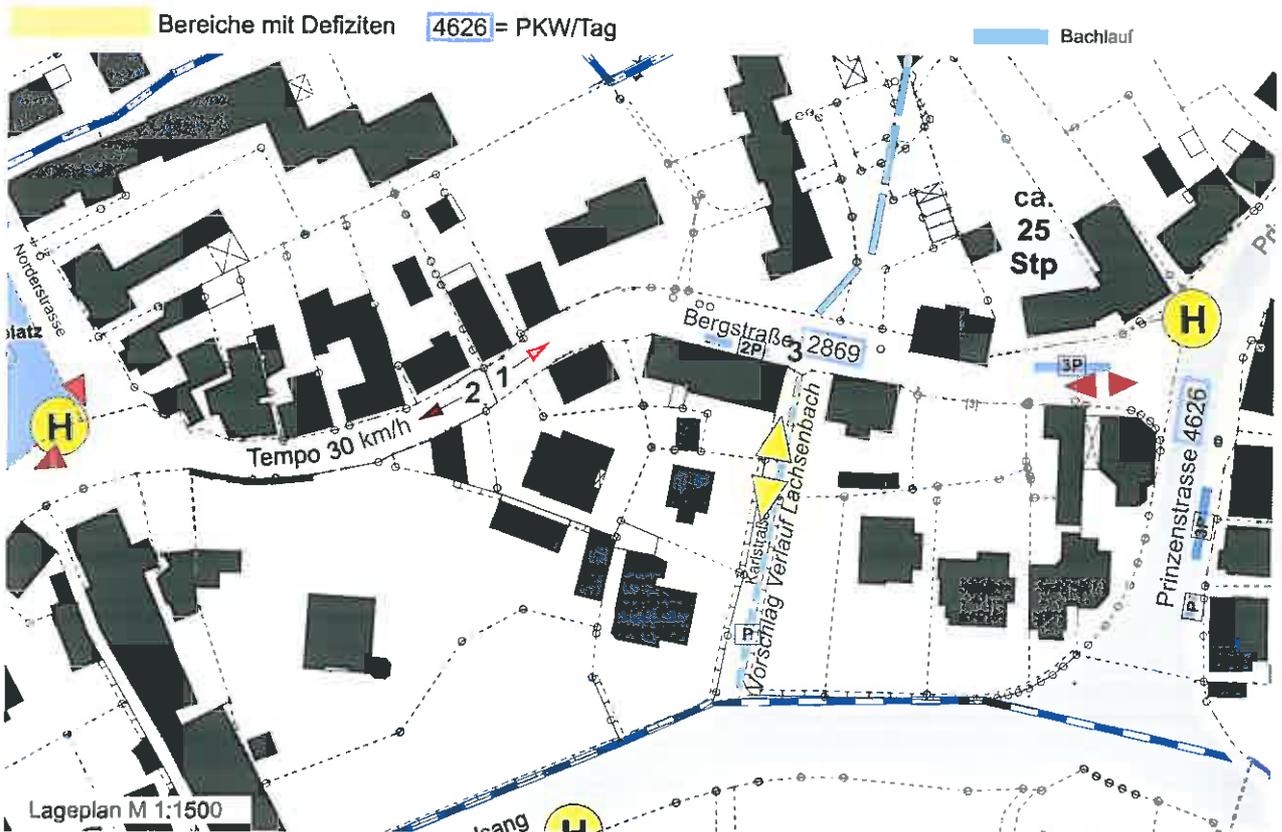
Bergstr. 7 - 11, im EG ungenutzte Gewerbeflächen. Der gesamte, im Zustand sanierungsbedürftige Bereich birgt die Möglichkeit der Nutzungsmischung. Dies sollte bei Ersatzbaumaßnahmen erwogen werden.



II. Analyse und Bewertung

II.8.1) Verkehr, Park- u. Stellplätze im Bereich "DORFSTRASSE" - Östliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Stärkung des Charakters der Bergstrasse als Dorfstrasse. Erhalt und Qualitätssteigerung des Fusswegenetzes als Verknüpfung zur Innenstadt.



1
Besonders in Kurvenbereichen ist bei dem hohen Verkehrsaufkommen langsames Fahren wichtig für die Verkehrssicherheit

Verkehrerschließung

Die Breite der Erschließungsstrasse von ca. 4,50 - 5,00 m sowie die Einstufung als Tempo-30-Zone entsprechen einer Anliegerstrasse. Beidseitige, z. T. sehr schmale Fusswege sichern den Fussgängerverkehr. Eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche würde nicht nur als optische Maßnahme zur Verkehrsberuhigung dienen, sondern auch der gestalterischen Qualitätssteigerung des Strassenraumes dienen. Tempo-30 km/h sollte dabei weiterhin gelten.



2



3

Fußläufige Erschließung

Ausser auf den Bürgersteigen gibt es eine direkte, öffentliche Fusswegverbindung über die Karlsstrasse zu Promenade / Vogelsang, die wichtig ist und unbedingt gesichert werden muss. Bei Öffnung des Lachsenbachs (gemäß Grünordnungsplan) sollte der Bach parallel zur Karlstrasse im Bereich der öffentl. Fläche verlaufen.



Öffentliche Parkplätze

2 (P) strassenbegleitend, Bergstr. 7 - 11 Einangung des Bürgersteigs
4 (P) strassenbegleitend Prinzenstrasse
1 (P) strassenbegleitend Karlstrasse (ggf. Verlegung bei Öffnung des Lachsenbachs)

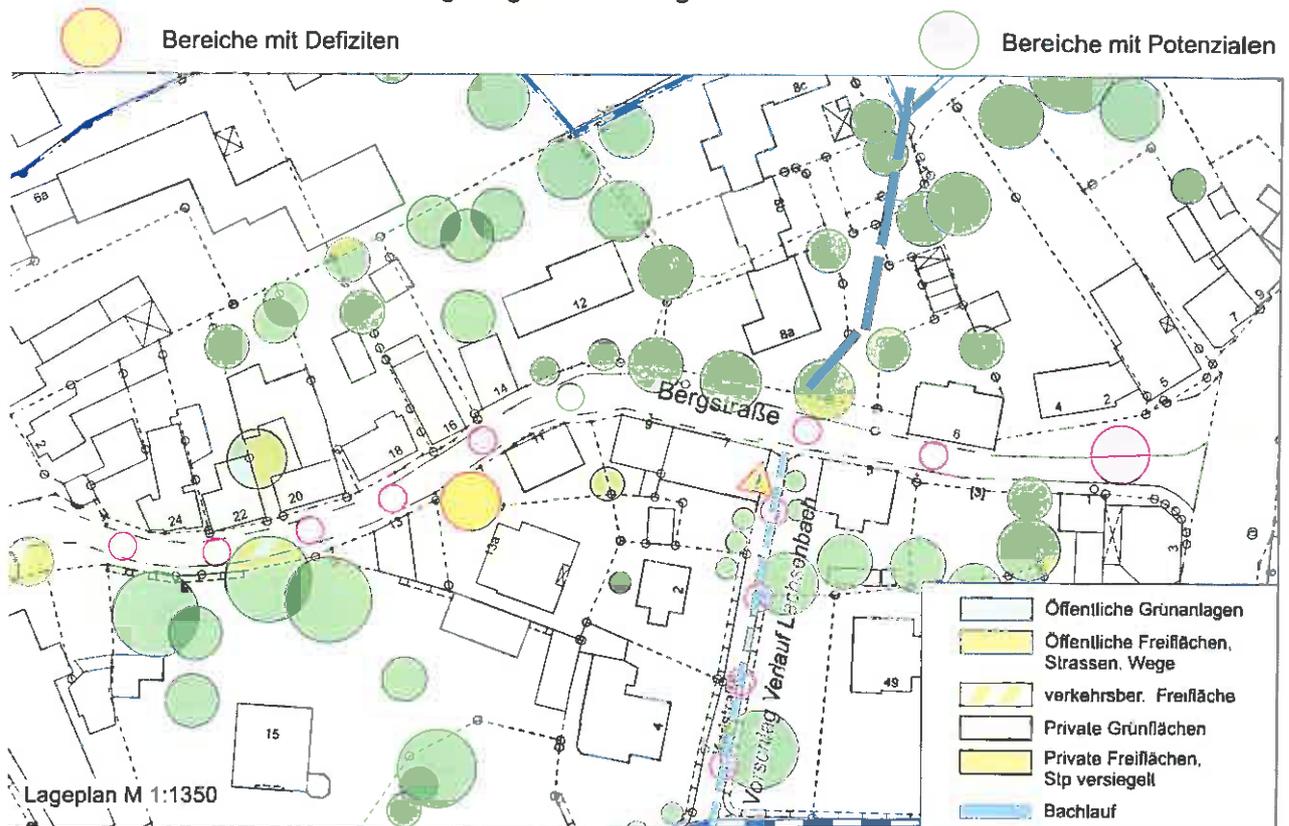
Private Stellplätze

ca. 25 Kundenplätze auf der Rückseite Bergstr. 2 - 4,
private Stp auf Privatgrundstücken, Sammelanlagen bei Neubauten

II. Analyse und Bewertung

II.9.1) Grün- und Freiflächen im Bereich "DORFSTRASSE" - Östliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Sicherung der gebietsprägenden individuellen Gärten durch entsprechende Grundstückszuschnitte mit geringer Bebauungsdichte.



Grünflächen

Das Gebiet ist geprägt durch zwei Typologien: größere, stark begrünte Grundstücke und kleine Grundstücke mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche, die nur im rückwärtigen Bereich kleine Gärten aufweisen. Nur im Bereich der großen Grundstücke stehen Bäume an der Strasse. Diese Mischung aus dörflichen Gartengrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken auf diesem Abschnitt der Bergstrasse ist in der Geschichte Borbys begründet. Um dies weiterhin erkennbar zu halten, sollte der Charakter der einzelnen Grundstücke nicht verändert werden. Das bedeutet, dass z.B. Gartengrundstücke, die mit alten Häusern bebaut sind, durch zu hohe bauliche Ausnutzung und Versiegelung für Wohnbebauung und deren Stellplätze ihre Qualität verlieren könnten. Die dörfliche Struktur und die Eigenart des Ortes wird dadurch zerstört.

Freiflächen

Die öffentliche Freifläche ist die Bergstrasse, an deren Einfahrt zur Prinzenstrasse sich eine platzartige Aufweitung befindet. Der Strassenraum bietet überhaupt keine dörfliche Atmosphäre oder Aufenthaltsqualität. Eine niveaugleiche Pflasterung des gesamten Strassenraumes und Baumpflanzungen könnten diesen Charakter erheblich stärken.

Lachsenbach

Die im Grünordnungsplan vorgesehene Öffnung der Verrohrung des Lachsenbachlaufs könnte - bei Erhalt der Karlstrasse - die dörfliche Atmosphäre dieses Bereichs stärken. Sollte die Führung des Bachlaufs parallel zur Karlstrasse auf der öffentl. Fläche erfolgen, müsste geprüft werden, ob im Falle eines Neubaus Bergstr. 7 das Baufeld von der Strassenkante zurück gesetzt werden sollte. Andernfalls wäre die Einmündung der Karlsstrasse eingengt.



Das heterogene Bild zweier privater Freiflächen von Neubauten: Bergstr. 8a: der Garten des EFH reicht bis an den Strassenraum, Bergstr. 13a: die gesamte private Freifläche ist zur Strasse hin versiegelt. Die hohe Ausnutzung kleiner Grundstücke erfordert Fläche für Stellplätze. Dies beeinflusst den Gebietscharakter negativ.

II. Analyse und Bewertung Bereich "DORFSTRASSE Westliche Bergstrasse"

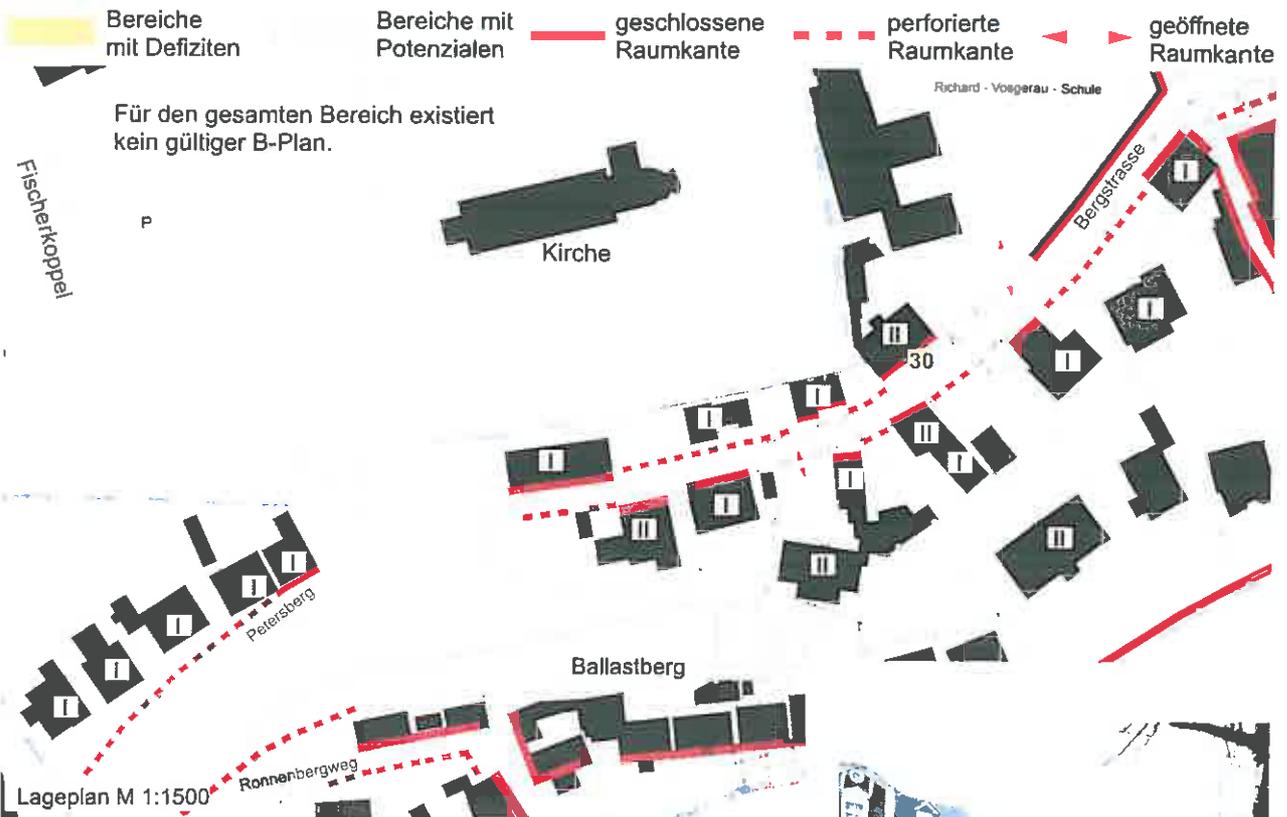


II.4.1) Städtebaul. Typologie	Seite 26
II.5.1) Gestaltung	Seite 27
II.6.1) Denkmalpfl. u. histor. Gebäude.....	Seite 28
II.7.1) Nutzungen	Seite 29
II.8.1) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 30
II.9.1) Grün- u. Freiflächen	Seite 31

II. Analyse und Bewertung

II.4.1) Städtebauliche Typologie im Bereich "DORFSTRASSE" - Westliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte als Dorf in der Stadt sowie als historisches Seebad.



Der Strassenraum:

Die dörfliche Typologie des Strassenraumes ist geprägt durch freistehende Häuser mit Gärten. Die Häuser stehen, mit Ausnahme einiger Villen, unmittelbar an der Strasse bzw. haben einen sehr geringen Abstand dazu. Der relativ schmale Strassenraum ist gefasst entweder durch die Hausfronten oder Hecken und Zäune der privaten Gärten und durch vereinzelte Bäume. Damit ist die dörfliche Atmosphäre wesentlich intakter als in der östlichen Bergstrasse.



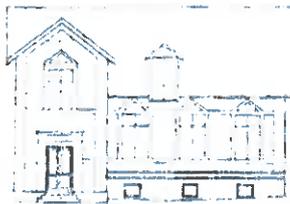
Historische Typologie der Gebäude / Grundstücke:

Die westliche Bergstrasse liegt topografisch höher als die östliche. Hier sind im 19. Jhd auf der Südseite der Bergstrasse und am Petersberg aufgrund des attraktiven Ausblicks eine größere Anzahl von freistehenden Bürgerhäusern auf großen Grundstücken entstanden und in gutem Zustand erhalten. Die wenigen Grundstücke auf der Nordseite sind sehr klein und grenzen an den Friedhof an. Da die GRZ über der Grenze gem. § 17 BauNVO für WA liegt (0,4), bedarf es hier einer besonderen städtebaulichen Begründung im zukünftigen B-Plan.

Die Gebäude-Typologie entspricht der der östlichen Bergstrasse:



Nr.21: 19.Jhd, l-g., ca. 45-48° Satteldach mit Krüppelwalm



Nr. 23: 19.Jhd, l-g. + Sockel +hoher Drempel, ca.35° Dach. Frontgaube



Nr.37: Anfg.19.Jhd, D§, l-g. + Sockel + hoher Drempel, ca. 48°-50° Satteldach mit Krüppelwalm, div. Gauben/Erker

Neubau



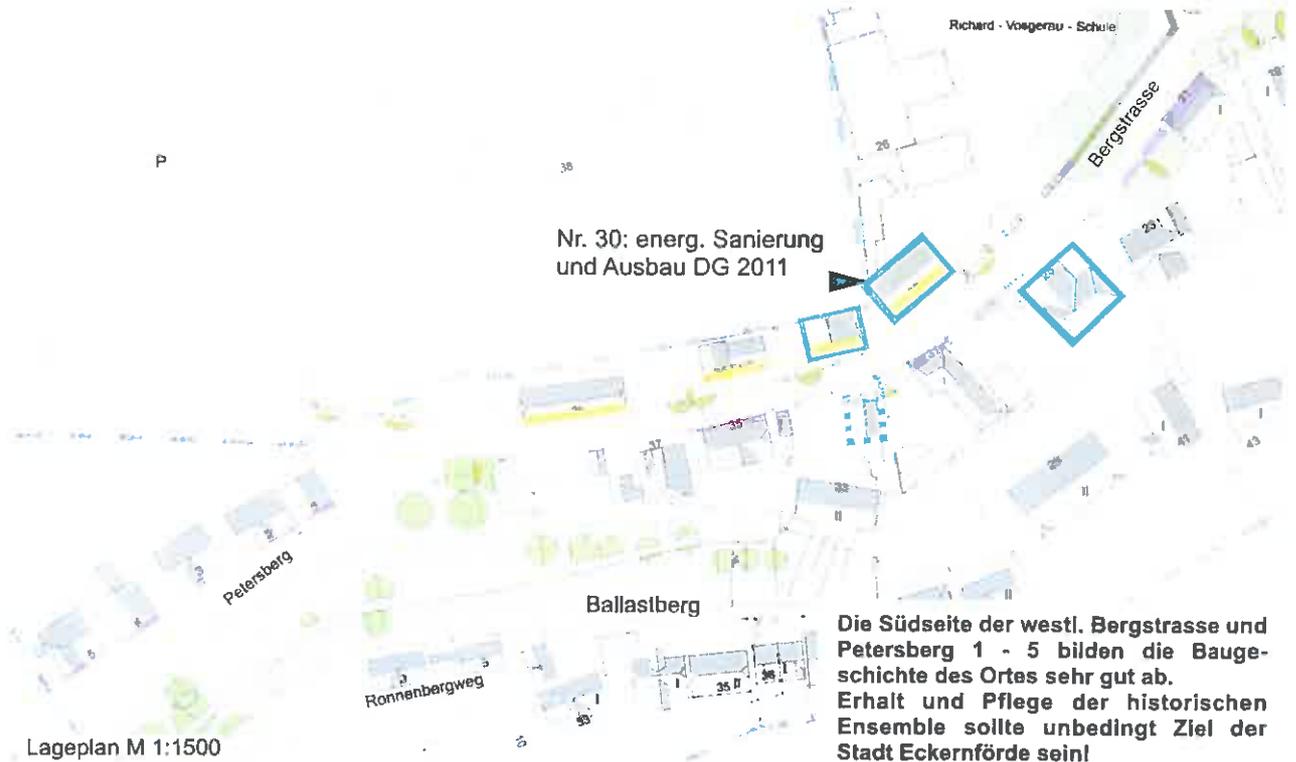
Das sanierte Haus Bergstr. 30 (Bj.1899/ San.2011) hat histor. bedingt eine hohe Ausnutzung des Grundstücks. Der aktuelle Stellplatzbedarf führt zur Versiegelung eines großen Teils der Restfläche. Zinkverkleidungen, Fensterstellungen u. Glasbrüstung d. Balkons wirken ortsfremd.

II. Analyse und Bewertung

II.5.1) Gestaltung im Bereich "DORFSTRASSE" - Westliche Bergstrasse

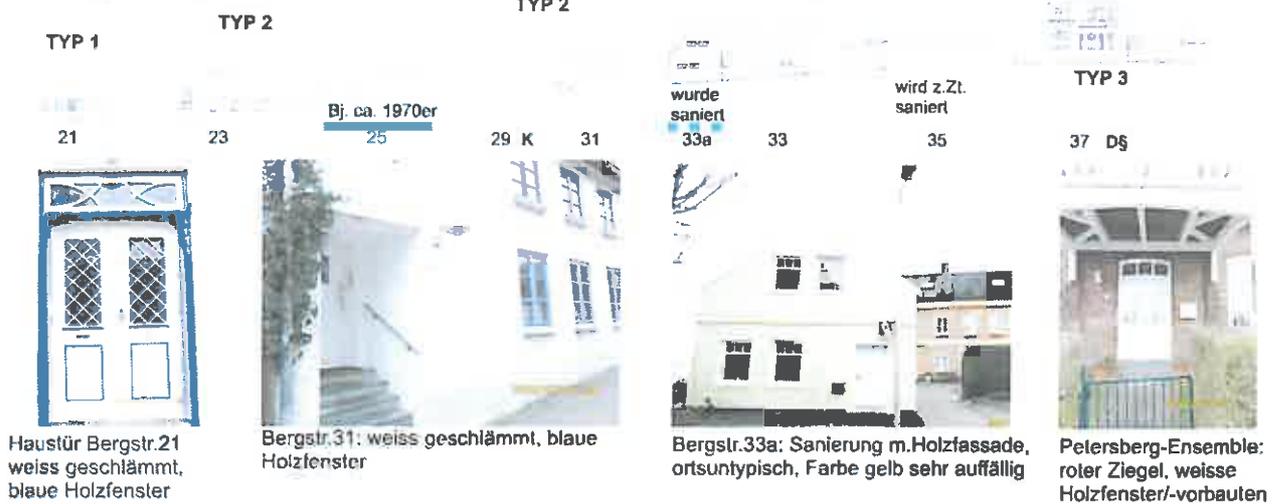
Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte sowie Verwendung ortstypischer Materialien und Farben.

Bereiche mit Defiziten
 Bereiche mit Potenzialen
 Baujahr nach 1950
 TYP ... Histor. Gebäudetyp

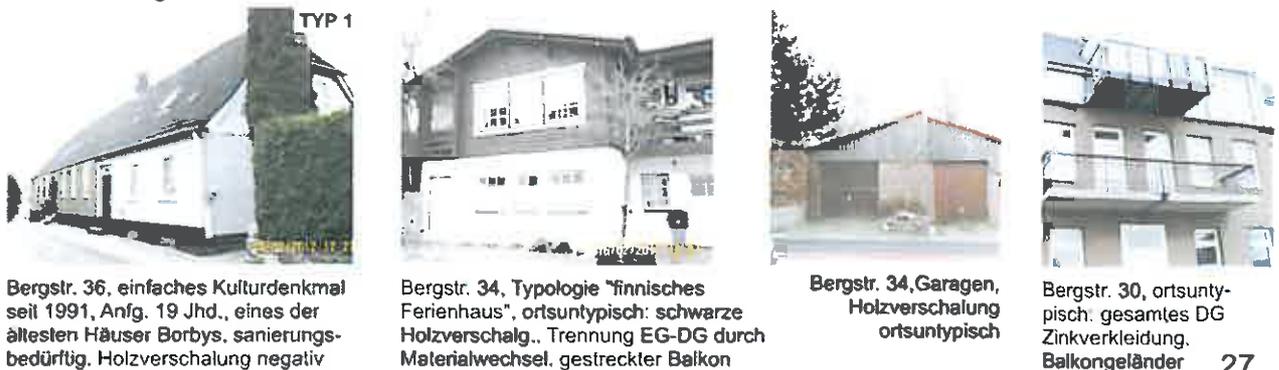


Die Südseite der westl. Bergstrasse und Petersberg 1 - 5 bilden die Baugeschichte des Ortes sehr gut ab. Erhalt und Pflege der historischen Ensemble sollte unbedingt Ziel der Stadt Eckernförde sein!

Südseite Bergstrasse / Petersberg



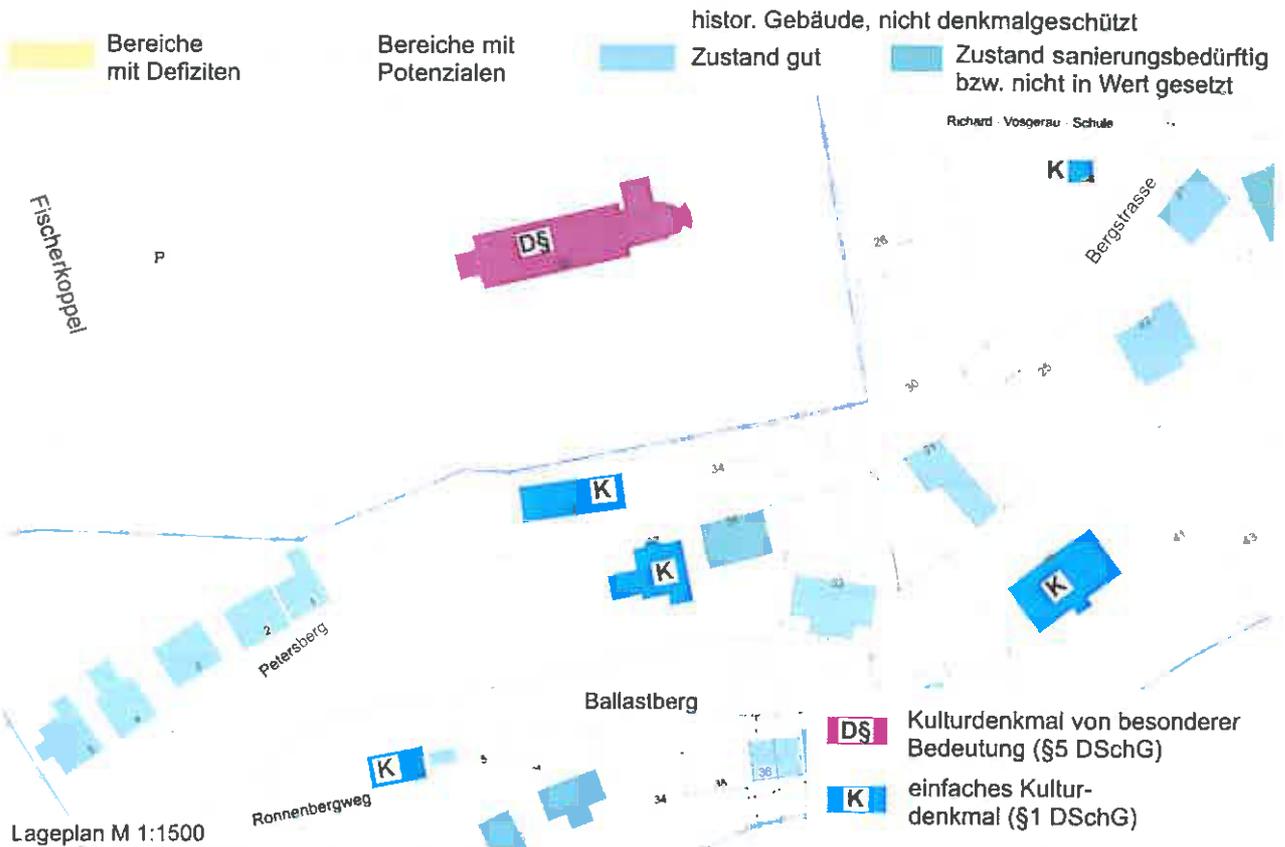
Nordseite Bergstrasse



II. Analyse und Bewertung

II.6.1) Denkmalpflege und historische Gebäude "DORFSTRASSE" - Westliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der historischen Bausubstanz und Grünanlagen.



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

Die westl. Bergstrasse ist - mehr als die östliche - geprägt durch historische Bebauung aus dem 19. Jhd. In unmittelbarer Nachbarschaft des Kirchendenkmals gibt dieser Teil Borbys ein gut erhaltenes Zeugnis der Baugeschichte ab. Über die denkmalgeschützten Gebäude hinaus gibt es das Ensemble der fünf gut erhaltenen Gebäude am Petersberg sowie eine Reihe von weiteren Häusern - vorwiegend auf der Strassensüdseite - die die historische Prägung der Dorfstrasse erlebbar machen. Leider nehmen die wenigen Neubauten / -maßnahmen wenig oder keinen Bezug auf diese einmalige Situation. Bei allen Baumaßnahmen in diesem Abschnitt sollte dem Umgang mit Altbausubstanz, Maßstäblichkeit, Materialien, Stellplatzlösungen größte Aufmerksamkeit zukommen.

Südseite, Bergstrasse 29 **K**



Petersberg 1 - 5

Südseite, Bergstrasse 37 **K**



Nordseite Bergstrasse 36 **K**



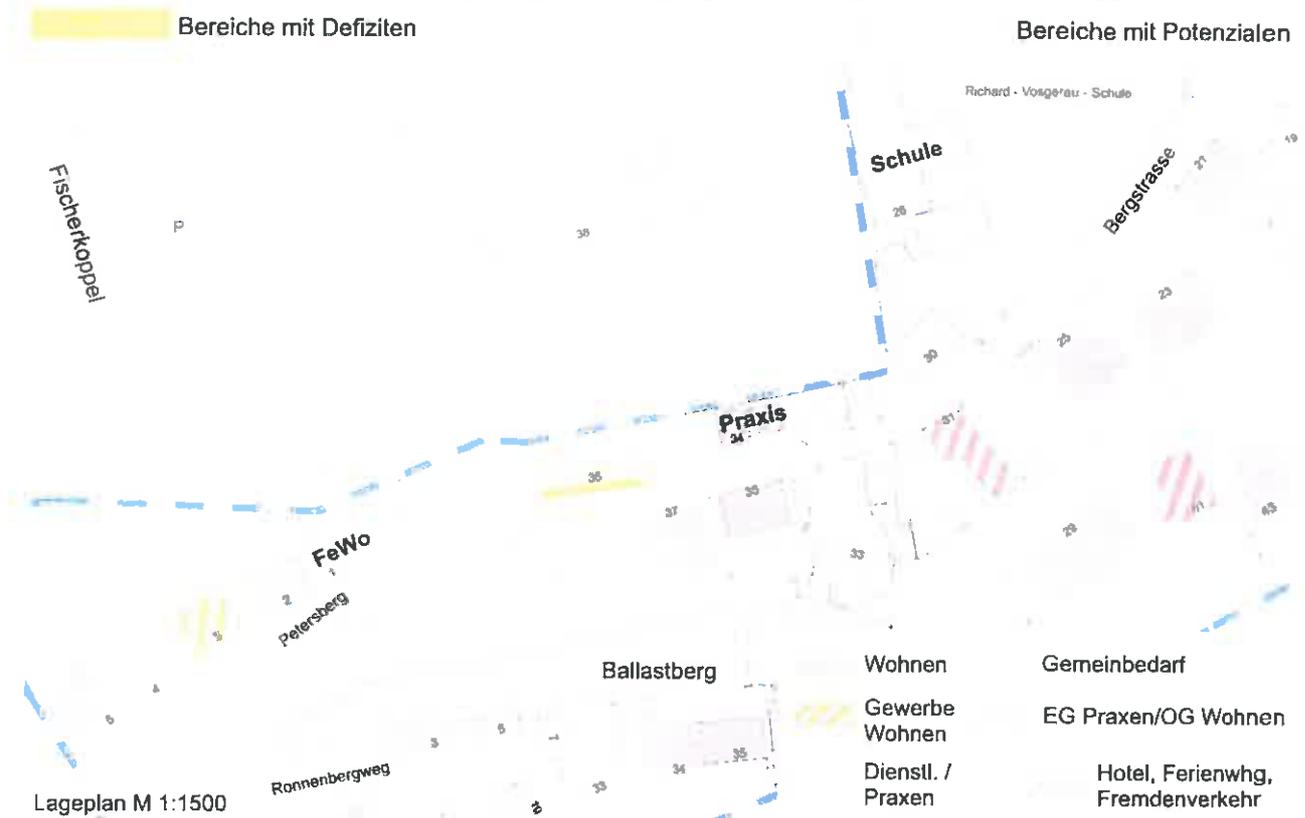
Die historischen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Von ihnen geht allerdings eine schützenswerte Ensemblewirkung aus, für die die Aufstellung einer Erhaltungssatzung sinnvoll wäre.

Zur Zeit der Unterschutzstellung 1991 gab es noch keine Holzverkleidung der südlichen Hälfte.

II. Analyse und Bewertung

II.7.1) Nutzung im Bereich "DORFSTRASSE" - Westliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als innenstadtnaher Standort für individuelles Wohnen. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe (WA bzw. MI gem. BauNVO).



Die westl. Bergstrasse ist - mehr als die östliche - geprägt durch Wohnnutzung. Sie findet - mit Ausnahme des Neubaus Bergstr. 30 mit Eigentums-/ Mietwohnungen - ausschließlich in individuellen Wohnhäusern für eine Familie statt und hat einen exklusiveren Charakter als in der östlichen Bergstrasse. Ausser dem Angebot von Ferienwohnungen im "Haus Petersberg" (Nr. 1) und dem Sitz einer Handwerkerfirma (Petersberg Nr.3) sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden. Im Haus Nr. 34 befindet sich eine Naturheilpraxis und Wohnen.

Die Nutzungsstruktur entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet WA gem. § 4 (1) und (2) BauNVO, in dem gem. (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hier: Ferienwohnungen, ausnahmsweise zulässig sein können.

Die von der Bergstrasse aus erschlossene, zum Dorfplatz hin orientierte Richard-Vosgerau-Schule ist eine 2-zügige Grundschule mit 160 Kindern und "familiärem" Charakter. Diese Nutzung ergänzt die dörfliche Nutzungsstruktur in sinnvoller Weise und sollte deshalb als Gemeinbedarfsnutzung an dieser Stelle gesichert werden.



Bergstr. 26, Richard-Vosgerau-Schule

Das Wohnhaus Bergstr. 36 ist ein einfaches Kulturdenkmal aus der 1. Hälfte des 19. Jhd.

Die Wohnqualität leidet unter dem schlechten baulichen Zustand des Gebäudes. Für die Wohnnutzung ist das Grundstück sehr beengt.

An dieser prägnanten Stelle, unmittelbar an der Bergstrasse, zwischen Kirche und Aussichtsplatz, wäre auch eine alternative Nutzung wie z.B. Bistro / Café / Kleines Museum denkbar.

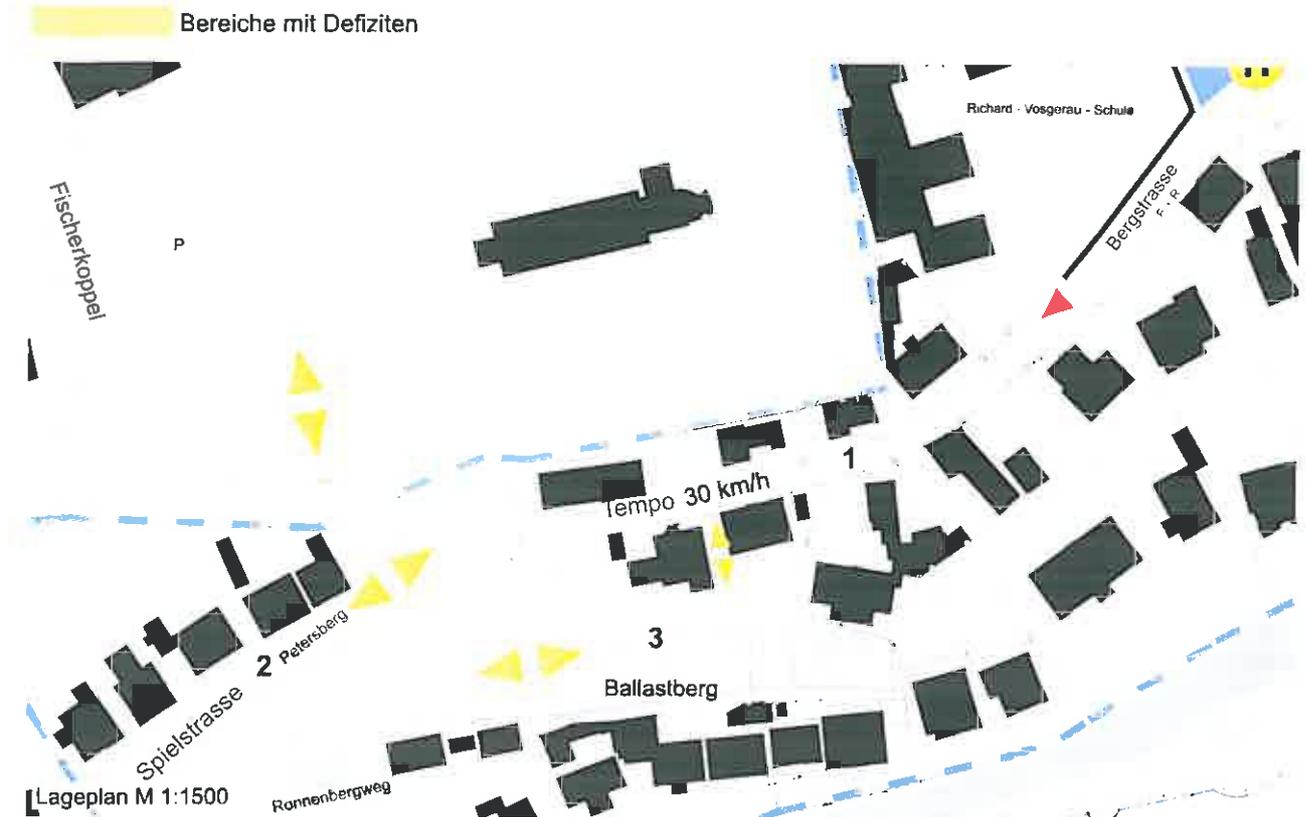


Bergstr. 36, Wohnhaus

II. Analyse und Bewertung

II.8.1) Verkehr, Park- u. Stellplätze im Bereich "DORFSTRASSE" - Westliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Stärkung des Charakters der Bergstrasse als Dorfstrasse.
Erhalt und Qualitätssteigerung des Fusswegenetzes als Verknüpfung zur Innenstadt.



1 Verkehrserschließung

Die Bergstrasse in diesem Abschnitt zwischen Dorfplatz und Fischerkoppel ist eine Einbahnstrasse in westl. Richtung. Ihre Breite von ca. 4,50 - 5,00 m sowie die Einstufung als Tempo-30 - Zone entsprechen einer Anliegerstrasse. Beidseitige, z. T. sehr schmale Gehsteige sichern den Fußgängerverkehr, ein roter Streifen weist die Zone für Fahrräder aus. Eine **niveaugleiche Mischverkehrsfläche** würde nicht nur als optische Maßnahme zur Verkehrsberuhigung dienen, sondern auch der gestalterischen Qualitätssteigerung des Strassenraumes dienen. Tempo-30 km/h sollte dabei weiterhin gelten.



2 Fußläufige Erschließung

Es gibt eine direkte, öffentliche und viel benutzte Fußwegverbindung über den Petersberg zum Vogelsang im Bereich Werft / Brücke. Dieser Weg überwindet den Höhenunterschied z.T. mit Stufen, daher gibt es einen zweiten barrierefreien Weg am Hang entlang. In der "Kehre" dieser "Serpentine" befindet sich eine kleine Grünfläche, die als Ruhepunkt mit einer Bank ausgestattet ist. Insgesamt ist diese Fußwegerschließung sehr positiv zu bewerten, wenn auch die Gestaltung sehr schlicht ist und im Zusammenhang mit einer Neugestaltung des Aussichtspunktes entsprechend ihrer Bedeutung eine gestalterische Aufwertung erhalten könnte.



Öffentliche Parkplätze

In unmittelbarer Nähe westlich befindet sich der öff. Parkplatz für Kirche / Friedhof / Berufliche Schulen in der Fischerkoppel. Weiterer Bedarf besteht für diesen Bereich nicht.

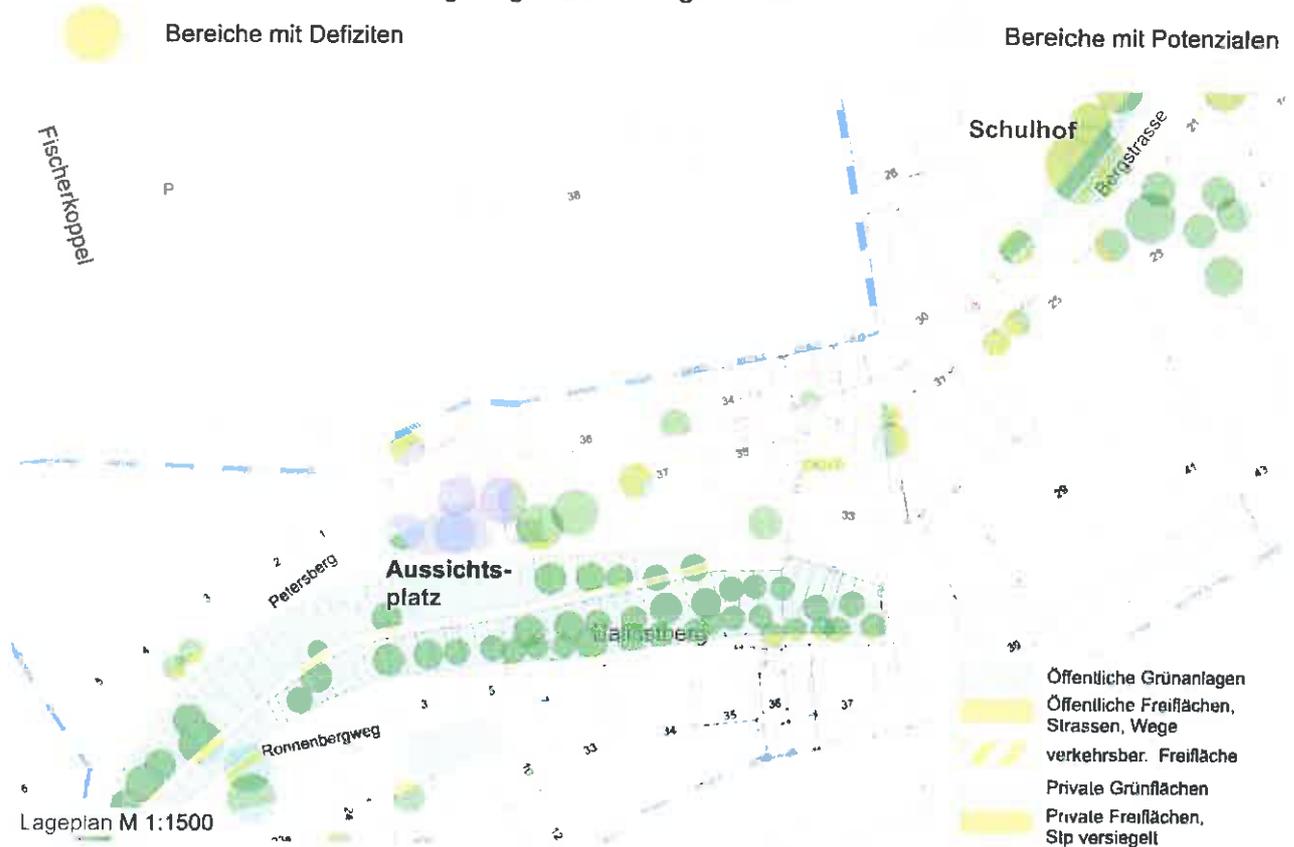
Private Stellplätze

private Stp auf Privatgrundstücken, Sammelanlagen bei Neubauten

II. Analyse und Bewertung

II.9.1) Grün- und Freiflächen im Bereich "DORFSTRASSE" - Westliche Bergstrasse

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen.
Sicherung der gebietsprägenden individuellen Gärten durch entsprechende Grundstückszuschnitte mit geringer Bebauungsdichte.



Das Gebiet ist geprägt durch zwei Typologien: größere, stark begrünte Grundstücke und kleine Grundstücke mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche, die zur Strasse orientiert der Unterbringung der privaten Stellplätze dienen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich kleine Gartenflächen. Im Bereich der großen Grundstücke stehen Bäume an der Strasse. Die Grundstückseinfriedung mit Hecken oder Lattenzäunen erzeugen eine dörfliche Atmosphäre. Am Petersberg befindet sich eine öffentliche Grünfläche, auf der sich eine Gedenkstätte befindet und die einen Aussichtspunkt darstellt mit Blick über die Förde und den Hafen. Zusammen mit dem Eingangsvorplatz zum Kirchengrundstück bietet sich hier, am höchsten Punkt der Bergstrasse, Potenzial für eine attraktive, zusammenhängende Grünflächengestaltung.



Einzelne Bäume sowie Einfriedungen mit Hecken, Feldsteinmauern und Lattenzäune prägen den dörflichen Charakter des schmalen Strassenraumes. Die Strassenfläche selbst ist in vier Zonen geteilt, was bei der geringen Breite überfrachtet wirkt. Eine Lösung mit niveaugleicher Pflasterung des gesamten Strassenraumes könnte den dörflichen Charakter erheblich stärken.



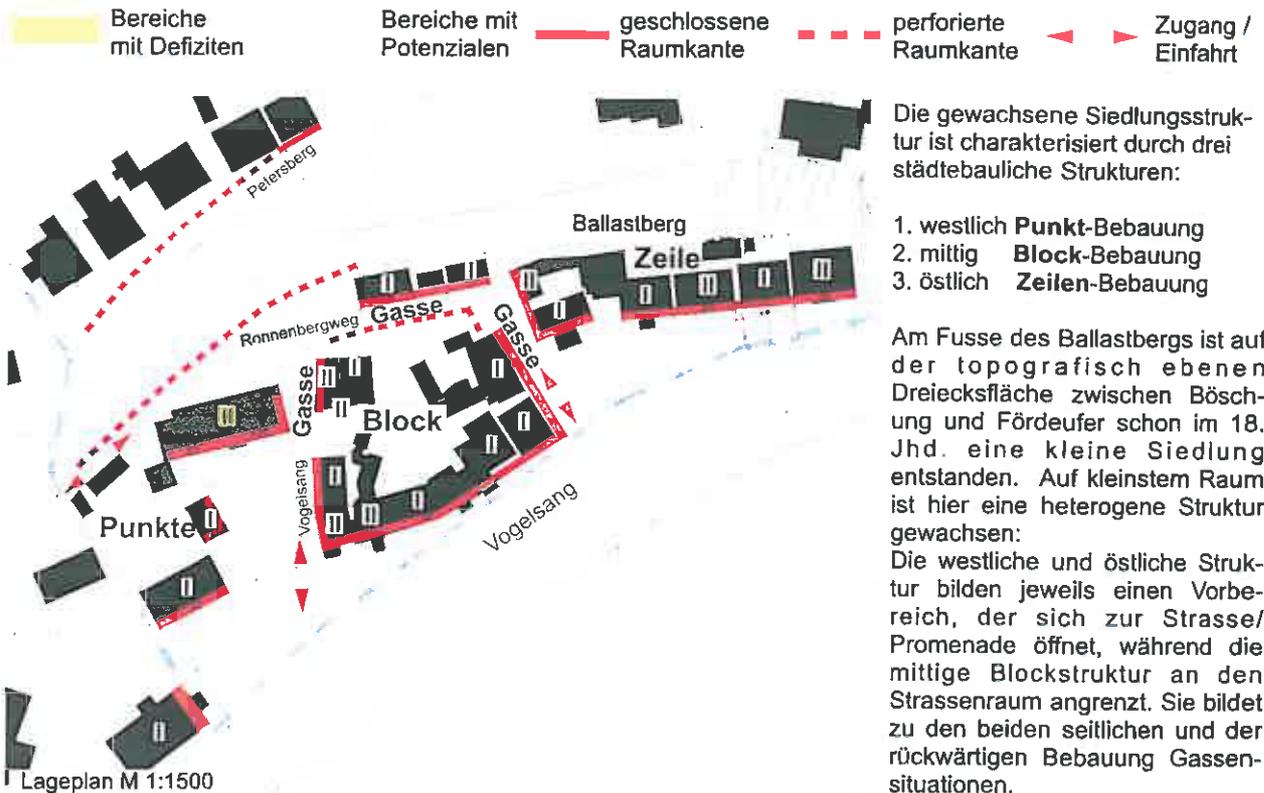
Der Aussichtsplatz am Petersberg ist zerteilt in kleine Grünflächen. Hier könnte durch eine gestalterische Überarbeitung eine attraktive Aufenthaltsfläche am höchsten Punkt der Bergstrasse entstehen. Die umgebenden historischen Gebäude wirken auf den Platz ein und könnten als Potential stärker mit einbezogen werden.



II. Analyse und Bewertung

II.4.2) Städtebauliche Typologie für den Bereich "GEWACHSENE SIEDLUNG" - Ronnenbergweg

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte als Dorf in der Stadt sowie als historisches Seebad.



Die Gebäudetypologie ist sehr heterogen zusammengesetzt aus histor. Bestand, Umbau- und Neubaumaßnahmen



Die Städtebautypologie in der "Zeile" besteht aus I- und II-geschossigen umgebauten historischen Gebäuden



Die Städtebautypologie "Punkt"-Bebauung: der Neubau im Hintergrund wirkt III-geschossig, ortsuntypisch ist die hohe Ausnutzung + Gestaltung

Das Potential dieses Bereichs ist die gewachsene, kleinmaßstäbliche Struktur. Entscheidend bei Abriss und Neubau ist, diese Struktur zu erhalten!
Ein Flächenpotential besteht am Blockrand zum Ronnenbergweg (292 m²).



Die Städtebautypologie "Block"-Bebauung zum Vogelsang besteht aus hist. Gebäuden, I- und II-gesch. im Wechsel, heterogen im Material, einheitliche Gärten zur Strasse

II. Analyse und Bewertung Bereich "GEWACHSENE SIEDLUNG Ronnenbergweg"



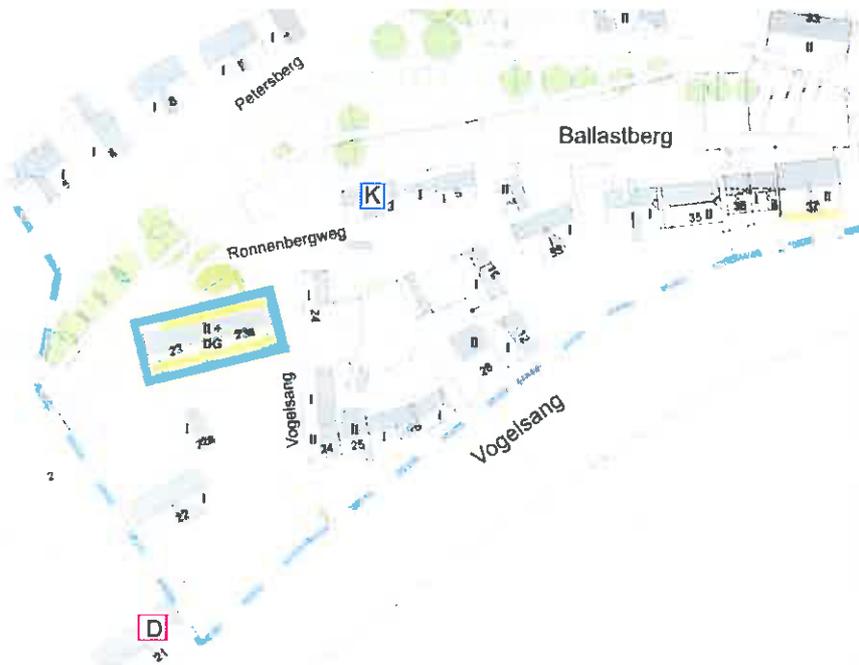
II.4.2) Städtebaul. Typologie	Seite 32
II.5.2) Gestaltung	Seite 33
II.7.2) Nutzungen	Seite 34
II.8.2) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 35
II.9.2) Grün- u. Freiflächen	Seite 36

II. Analyse und Bewertung

II.5.2) Gestaltung im Bereich "GEWACHSENE SIEDLUNG" - Ronnenbergweg

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte sowie Verwendung ortstypischer Materialien und Farben.

Bereiche mit Defiziten
 Bereiche mit Potenzialen
 Baujahr nach 1950
 TYP ... Histor. Gebäudetyp



Lageplan M 1:1500

K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)

Diverse Umbaumaßnahmen an historischen Gebäuden haben zu einem äusserst heterogenen Erscheinungsbild geführt. Die Materialwahl für Wände, Dächer und Fenster ist beliebig und sehr heterogen. Das Spektrum reicht von historisch erhaltenen Ziegel- und geschlämmten Fassaden über Putz- und erneuerten Fachwerkfassaden bis hin zu Holzverkleidungen. Dachmaterialien sind anthrazit und roter Ziegel, Schiefer und Zink. Das Erscheinungsbild reicht von "historisch geprägt" über "nüchtern" bis "kitschig".

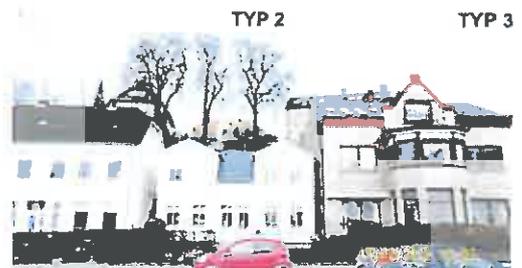


Behutsam restauriertes Fachwerkgebäude Ronnenbergweg

Wenn es gilt, die gewachsene Gestaltqualität zu wahren bzw. wieder herzustellen und damit in Wert zu setzen, bedarf es eines Materialkataloges, der trotz Vielfalt eine gewisse Homogenität generiert.



Drei vom Typus her ähnliche historische Gebäude wurden sehr unterschiedlich saniert. Dadurch entsteht keine gestalterische Gesamtqualität, das Ortsbild wird gestört.



"Zeile": Die Einheitlichkeit der geweissten Fassaden der beiden Nachbarhäuser wurde nicht aufgenommen. Stattdessen wurde eine für das Ortsbild unpassende Plattenverkleidung gewählt.



Das Mehrfamilienhauses generiert velle Balkone mit unpassender Detailgestaltung und eine durch eine Vielzahl von Gauben zerklüftete Dachfläche.



Als Kulturdenkmal bes. Bedeutung vorgeesehenes Haus Vogelsang 21 mit greller, ortsuntypischer Farbgestaltung der Fassade. Typisch sind geweißte Fassaden mit blauen Fenstern und Türen.



Gut erhalten und restauriertes histor. Gebäude Vogelsang 26

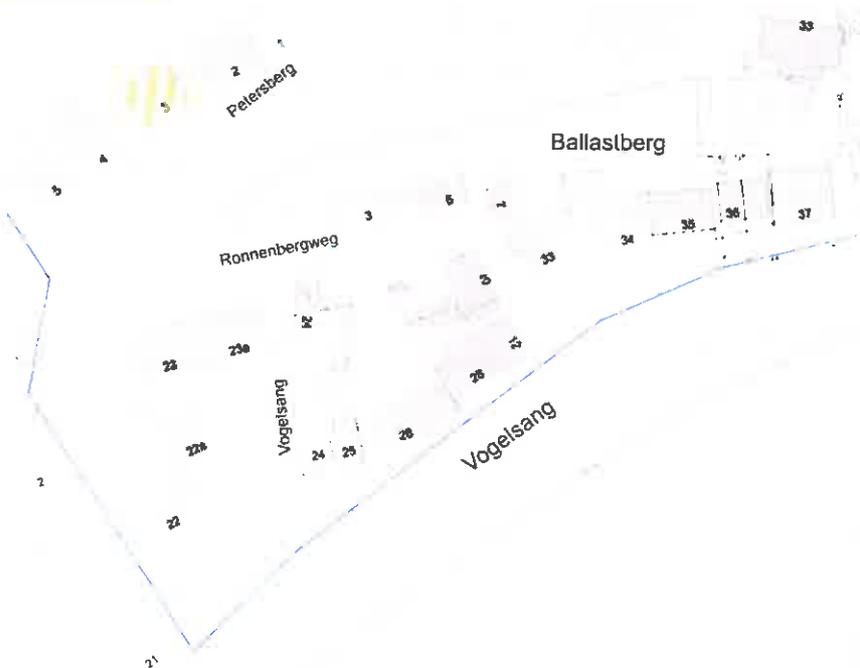
II. Analyse und Bewertung

II.7.2) Nutzung im Bereich "GEWACHSENE SIEDLUNG" - Ronnenbergweg

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als innenstadtnaher Standort für individuelles Wohnen. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe (WA bzw. MI gem. BauNVO).

 Bereiche mit Defiziten

 Bereiche mit Potenzialen



Lageplan M 1:1500

Die Siedlung ist geprägt durch Wohnnutzung. Sie ist - mit Ausnahme des Neubaus Ronnenbergweg 23/23a mit Eigentums-/Mietwohnungen - ausschließlich durch individuelle Wohnhäuser für eine Familie geprägt und hat keinen exklusiven Charakter.

Der Neubau / Ersatzbau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 - 4 Einheiten erscheint aufgrund der kleinkörnigen Parzellierung als problematisch, denn er würde - wie der einzige Neubau in der Siedlung zeigt - den Maßstab sprengen.

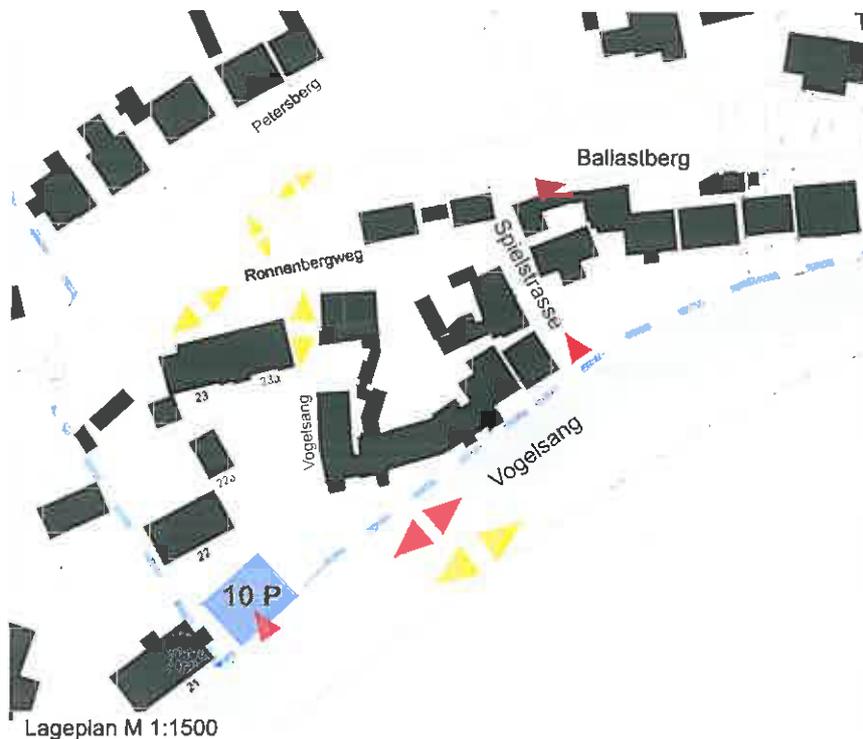
Das Grundstück an der Südseite des Ronnenbergweges gehört der Stadt Eckernförde und ist 292 m² groß. Hier besteht Potential für eine neue Wohnbaufläche (in abweichender Bauweise).

 Wohnen

II. Analyse und Bewertung

II.8.2) Verkehr, Park- u. Stellplätze im Bereich "GEWACHSENE SIEDLUNG" - Ronnenbergweg

Kriterium: Erhalt und Stärkung des Charakters der Bergstrasse als Dorfstrasse.
Erhalt und Qualitätssteigerung des Fusswegenetzes als Verknüpfung zur Innenstadt.



Verkehrerschließung

Die Siedlung wird ausschließlich von der Straße Vogelsang aus erschlossen. Aufgrund der engen städtebaulichen Situation ist die Fahrerschließung gebündelt und die Siedlung fast "autofrei". Es bestehen zwei Einfahrtmöglichkeiten über: Stellplatzanlage Vogelsang 21-24 und Ronnenbergweg, wobei die Häuser Vogelsang 33 - 36 auf der Rückseite über einen Stichweg angefahren werden.

Fußläufige Erschließung

Aufgrund der gewachsenen "Gassenstruktur" gibt es Fußwegverbindungen zur Straße und rückwärtig zum Petersberg.

Öffentl. / Private Parkplätze

Die Anlage für 10 PKW ist auf öff. Verkehrsfläche und wird für Vogelsang 21-24 genutzt (Sondernutzung!)

Die Erschließungs- und Stellplatzsituation erlaubt keinen weiteren Spielraum für eine Ausnutzung mit Gebäuden mit mehreren Wohnungen und dem damit verbundenen höheren Stellplatzbedarf.



Die Stellplatzanlage Vogelsang 21-24 ist notwendig, sollte aber unbedingt z.B. durch Baumpflanzung ansprechender gestaltet werden.



Fußweg "Vogelsang"



Die Zufahrt Ronnenbergweg vom Vogelsang aus ist eine Anliegerstrasse / Spielstrasse.

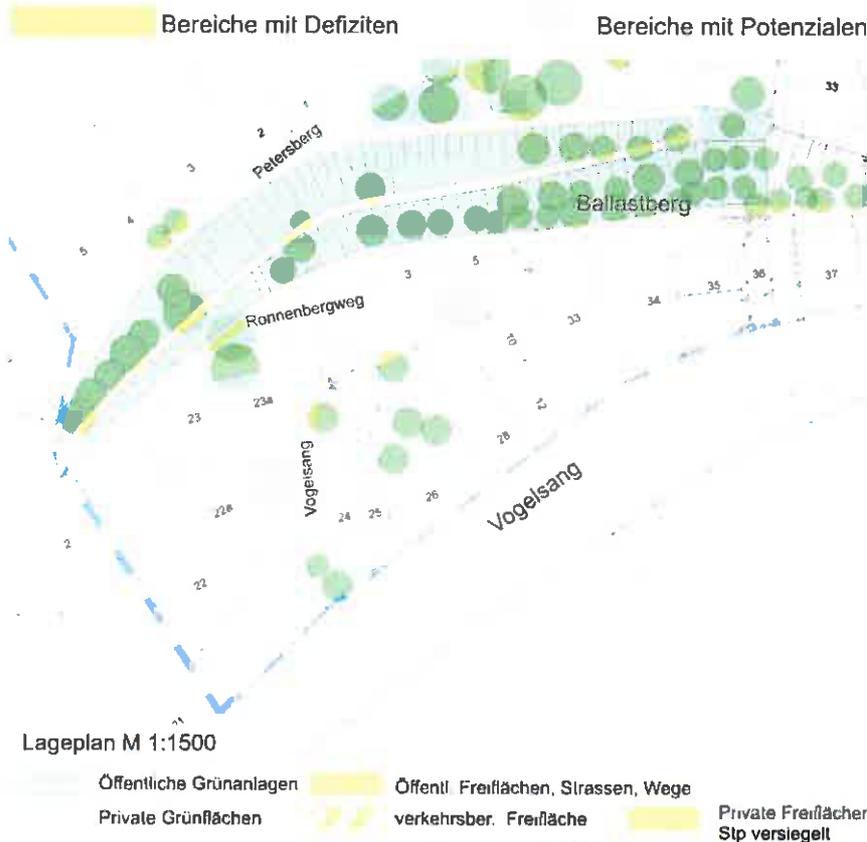


Anliegerweg "Ronnenbergweg"

II. Analyse und Bewertung

II.9.2) Grün- und Freiflächen im Bereich "GEWACHSENE SIEDLUNG" - Ronnenbergweg

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Sicherung der gebietsprägenden individuellen Gärten durch entsprechende Grundstückszuschnitte mit niedriger Bebauungsdichte.



Freiflächen

Aufgrund der kleinmaßstäblichen Struktur gibt es überwiegend private Grün-/Freiflächen und nur Wege als öffentliche Freiflächen. Der Charme der historisch gewachsenen Siedlung könnte durch eine gestalterische Aufwertung der Wege wieder stärker hervorgehoben werden, denn dieses historische Kleinod direkt am Fördeufer wirkt etwas unentdeckt.

Die Grünfläche südlich des Ronnenbergweg, deren Eigentümerin die Stadt Eckernförde ist, ist verpachtet und wird als Abstellfläche genutzt.



Potentialfläche, z.Zt. verpachtet



Öffentl. Wege und städt. Freifläche am Ronnenbergweg (rechts i. Bild) als Potenzial für mehr Aufenthaltsqualität.



Private Gärten zur Promenade, abgestellte PKW stören die ansonsten intakte Situation

Private Grün- und Freiflächengestaltung haben Potential als Aushängeschild des historischen Kleinods!



Die Freiflächen Vogelsang 21-24 sind für PKW - Zufahrten und Stellplätze stark versiegelt, Grün existiert nur auf Restflächen.

II. Analyse und Bewertung Bereich "VILLEN" im Bereich Vogelsang



II.4.3) Städtebaul. Typologie	Seite 37
II.5.3) Gestaltung	Seite 38
II.6.3) Denkmalpfl. u. histor. Gebäude.....	Seite 39
II.7.3) Nutzungen	Seite 40
II.8.3) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 41
II.9.3) Grün- u. Freiflächen	Seite 42

II. Analyse und Bewertung

II.4.3) Städtebauliche Typologie "VILLEN" im Bereich Vogelsang

Kriterium: Erhalten und Stärkung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen.



Dorfplatz / "Lindenhof"

"Kaiserhof" / Vogelsang

BESTAND



Längsschnitt öff. Fussweg M 1:1250



Der öff. Fusssteig Dorfplatz - Promenade hat eine klare Führung und räumliche Fassung durch beidseitige geschosshohe Mauern. Deren Zustand ist mangelhaft.



Der rückwärtige Baukörper des "Lindenhof" grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal "Kaiserhof" mit seiner Seebad-Architektur. Dies ist nicht historisch geprägt und ein Einzelfall: die Grünverbindung wird dadurch unterbrochen.



Das historische, III-geschossige Hotel "Kaiserhof" ragt als Dominante aus der Silhouette heraus. Die benachbarten EFH harmonisieren nicht damit. Die I-geschossige Veranda des ehemaligen Hotels ist stark sanierungsbedürftig.



Die Villentypologie und die Wohn- u. Geschäftshaus-typologie prallen unsensibel aufeinander, was die Ausstrahlung des historischen Gebäudes schwächt. Der Neubau geht weder in Form noch in Materialwahl auf den Altbau ein.

II. Analyse und Bewertung

II.5.3) Gestaltung "VILLEN" im Bereich Vogelsang

Kriterium: Erhalt und Stärkung der Typologien im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Ablesbarkeit der Geschichte sowie Verwendung ortstypischer Materialien und Farben.

Bereiche mit Defiziten
 Bereiche mit Potenzialen
 Baujahr nach 1950
 TYP ... Histor. Gebäudetyp



Die historische Villenarchitektur ist geprägt durch II-Geschossigkeit, Erker und Gauben, Putzfassaden, Zierwerk an Gesimsen und geteilte Fensterflächen.

Sanierungen oder Neubauten sollten diesen Gestaltungsmerkmalen Rechnung tragen.



TYP 3 Der gesamte rückwärtige Bereich des Hotels ist baufällig. Hier besteht die Chance, durch Freistellung das Hotel als Solitär wieder auf zu werten und der prägnanten städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen.



Die Villentypologie, ein auf großem Grundstück freistehendes II-geschossiges Gebäude mit Gauben und Erkern, wird vom Haus Vogelsang 49 gut repräsentiert.



Villen Vogelsang 38, 39 im Vergleich: Nr. 38 ist vorbildlich saniert. Die histor. Materialien der Fassade und der Grundstücksmauer sind erhalten.

Nr. 39: braune, ungegliederte Fenster mit Aussenjalousien, weiss geputzte Betonmauer und Stahlgitterzaun setzen den Wert des historischen Gebäudes herab.



Vogelsang 37: die v.g. Gestaltungskriterien hinsichtlich Fensterfront, Fassadenmaterial werden hier nicht erfüllt!

II. Analyse und Bewertung

II.6.3) Denkmalpflege und historische Gebäude "VILLEN" im Bereich Vogelsang

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der historischen Bausubstanz und Grünanlagen.



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

DS Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)

Die Strasse Vogelsang ist geprägt durch eine Reihe von z.T. gut erhaltenen Villen, von denen außerhalb des Betrachtungsbereiches der Quartiersanalyse die Gebäude Vogelsang 4, 9, 19, 21 denkmalgeschützt sind. Diese Reihe setzt sich fort in der Strasse Jungmannufer. Dort sind die Villen Jungmannufer 6, 12 und 14 ebenfalls denkmalgeschützt. Das prägende Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung im Betrachtungsgebiet ist das ehemalige Hotel "Kaiserhof".

Allen diesen Gebäuden und auch denen, die gut erhalten, aber nicht denkmalgeschützt sind, kann eine die Stadtsilhouette prägende Bedeutung zugesprochen werden. Sie dokumentieren die Geschichte Borbys als Seebad. Deshalb ist auch außerhalb der Denkmalpflege deren Architektur in ihrem Wert zu erhalten und zu stärken. Durch bauliche Maßnahmen sind einige Gebäude bereits in ihrem Wert herabgesetzt. Materialien der Aussenhaut, Fenster sowie Einfriedungen sollten sich bei zukünftigen baulichen Maßnahmen an der historischen Gestaltung orientieren, um den Gesamteindruck der Silhouette zu stärken.

Vogelsang 45



Histor. "Kaiserhof", ehem. Hotel

Das Gebäude steht z. Zt. leer, ist aber verkauft und soll einer Nutzung wieder zugeführt werden. Hier besteht - unterstützt durch das Landesamt für Denkmalpflege - bei sensiblen Umgang mit der Bausubstanz großes Potential zu einer Aufwertung der besonderen städtebaulichen und die historische Silhouette prägenden Situation.

Bergstrasse 29



Aufgrund der Höhenlage hat das gut erhaltene Gebäude Bedeutung für die Silhouette;

Vogelsang 39



Die Garage profaniert in Platzierung und Gestalt den bauge-schichtlich sensiblen Ort.

Vogelsang 49, 50, 51



Die drei historischen Villen dokumentieren als Ensemble die Baugeschichte Borbys

Vogelsang 51/Prinzenstr. 1

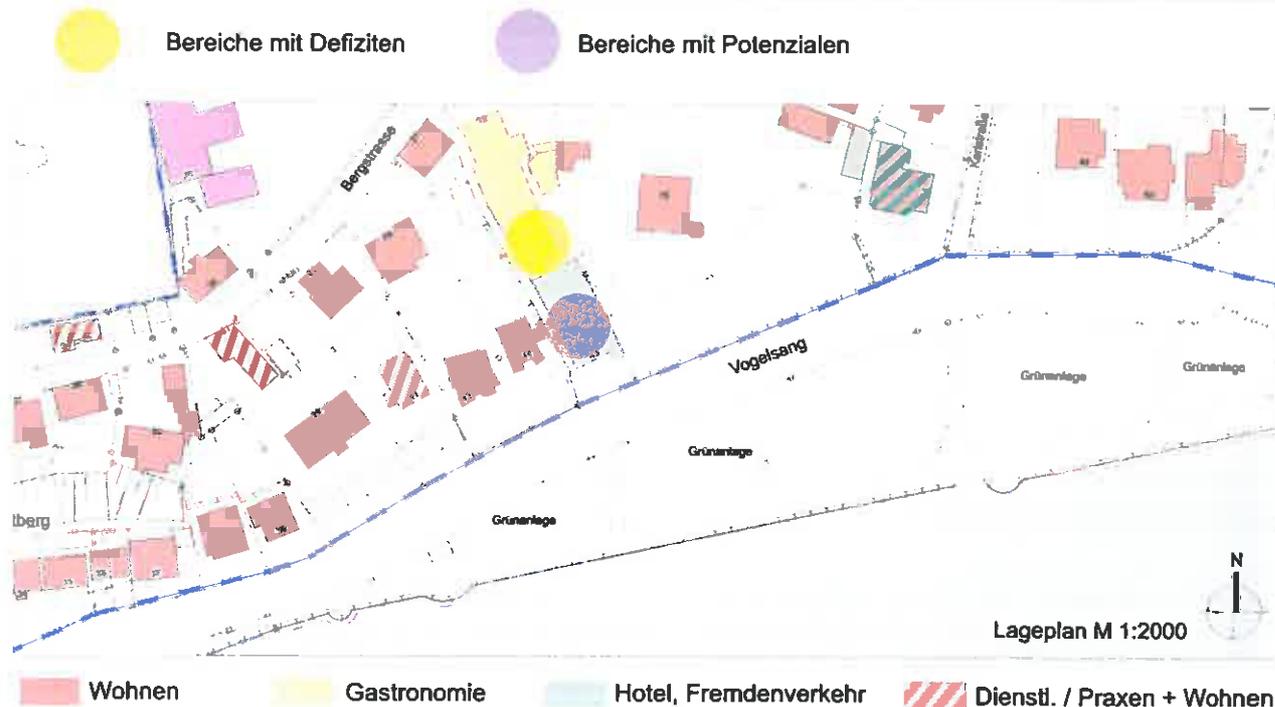


Der unmittelbar angebaute Neubau stützt in keiner Weise die Ensemblewirkung der Villen.

II. Analyse und Bewertung

II.7.3) Nutzung "VILLEN" - im Bereich Vogelsang

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als innenstadtnaher Standort für individuelles Wohnen. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe (WA bzw. MI gem. BauNVO).



Der Betrachtungsbereich Strasse Vogelsang ist - bedingt durch die hier vorhandene Villentypologie - geprägt durch **individuelle Wohnnutzung mit gehobenem Anspruch** auf überwiegend größeren Gartengrundstücken.

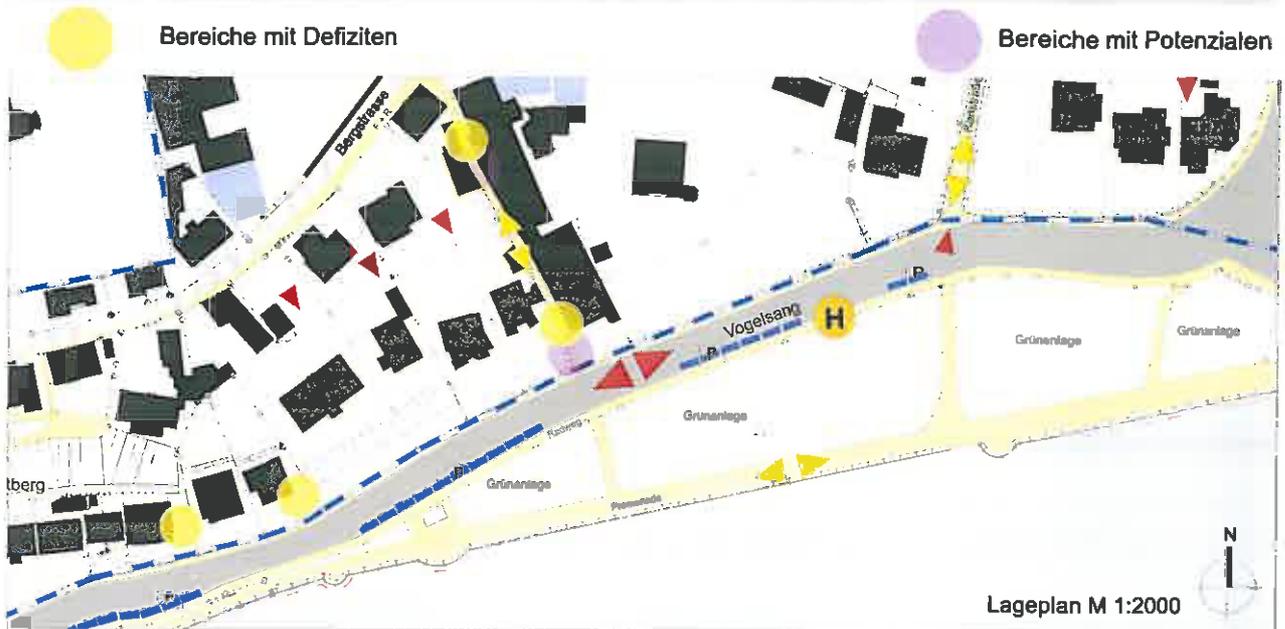
Auch hier gibt es, genau wie in der westlichen Bergstrasse, vereinzelt Privatpraxen (Therapeuten) sowie Ferienwohnungen in Privathäusern, also Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Die einzige Ausnahme in der sonst durch Wohnen geprägten Nutzungsstruktur stellt das ehemalige Hotel "Kaiserhof" in Verbindung mit der rückwärtig und oberhalb an der Bergstrasse gelegenen Gaststätte "Lindenhof" dar. Die historisch bedingte Hotelnutzung liegt z. Zt. wegen Leerstand des Gebäudes brach. Bei Revitalisierung der Nutzung der Gebäude "Lindenhof" / "Kaiserhof" z.B. für Fremdenverkehrszwecke darf die benachbarte, schützenswerte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden. Ausserdem ist das hohe Ausnutzungspotenzial der aneinander grenzenden Gebäude städtebaulich nicht begründet, da der Grüngürtel in Ost-Westrichtung dadurch unterbrochen ist. Aus vorgenannten Gründen sollte die **derzeit hohe Ausnutzung durch Rückbau des Zwischenbaukörpers (Kegelbahn) reduziert werden**. Gleichwohl geht von dem in seiner Höhe herausragenden Gebäude "Kaiserhof" eine **touristisch attraktive Wirkung** aus, die an diesem städtebaulich prägnanten Ort durchaus **positiv bewertet** wird.

II. Analyse und Bewertung

II.8.3) Verkehr, Park- u. Stellplätze "VILLEN" - im Bereich Vogelsang

**Kriterium: Erhalt und Stärkung des Charakters der Bergstrasse als Dorfstrasse.
Erhalt und Qualitätssteigerung des Fusswegenetzes als Verknüpfung zur Innenstadt.**



Vogelsang mit angrenzender Grünanlage / Promenade im Bereich "Kaiserhof"



Zustand sehr mangelhaft, historisch aber wertvoll: seilliche Mauern und Granitstufen am Fußsteig Dorfplatz - Promenade

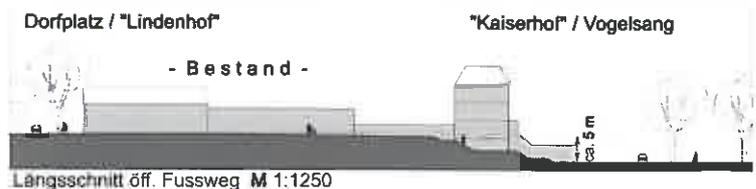


Private Stellplatzlösungen beeinträchtigen teilweise das Erscheinungsbild der Vorgärten am Vogelsang.

Verkehrerschließung

Ein Teil der Gebäude im Betrachtungsbereich wird von der Haupterschließungsstrasse Vogelsang aus erschlossen. Die auf der Anhöhe gelegenen Villen werden - historisch bedingt - von der Bergstrasse aus mit dem PKW erschlossen. So auch die drei EFH Vogelsang 41, 43, 44, die als Bebauung in 2. Reihe ebenfalls über die Bergstrasse angefahren werden.

Fußläufige Erschließung



Die beiden öffentlichen Fusswege in Querrichtung sind die Karlstrasse und der Fußsteig parallel zum "Lindenhof" - "Kaiserhof". Letzterer hat große Bedeutung für die direkte fussläufige Anbindung des Borbyer Zentrums an die Promenade / Innenstadt und ÖPNV-Haltestelle. Er sollte im Zuge der Um- und Neubaumaßnahmen gestalterisch aufgewertet werden. Die flankierende, historische Mauer auf der westlichen Seite sollte als baugeschichtliches Zeugnis erhalten bleiben.

Die höherliegenden, von der Bergstrasse mit PKW erschlossenen Gebäude haben zur Strasse Vogelsang hin private Treppen für die direkte fussläufige Anbindung zu Promenade/Innenstadt.

Öffentliche Parkplätze

Im Betrachtungsbereich gibt es keine öffentlichen Parkplätze. Allerdings befinden sich entlang der Strasse Vogelsang auf der Südseite strassenbegleitend ca. 40 öffentliche Parkplätze.

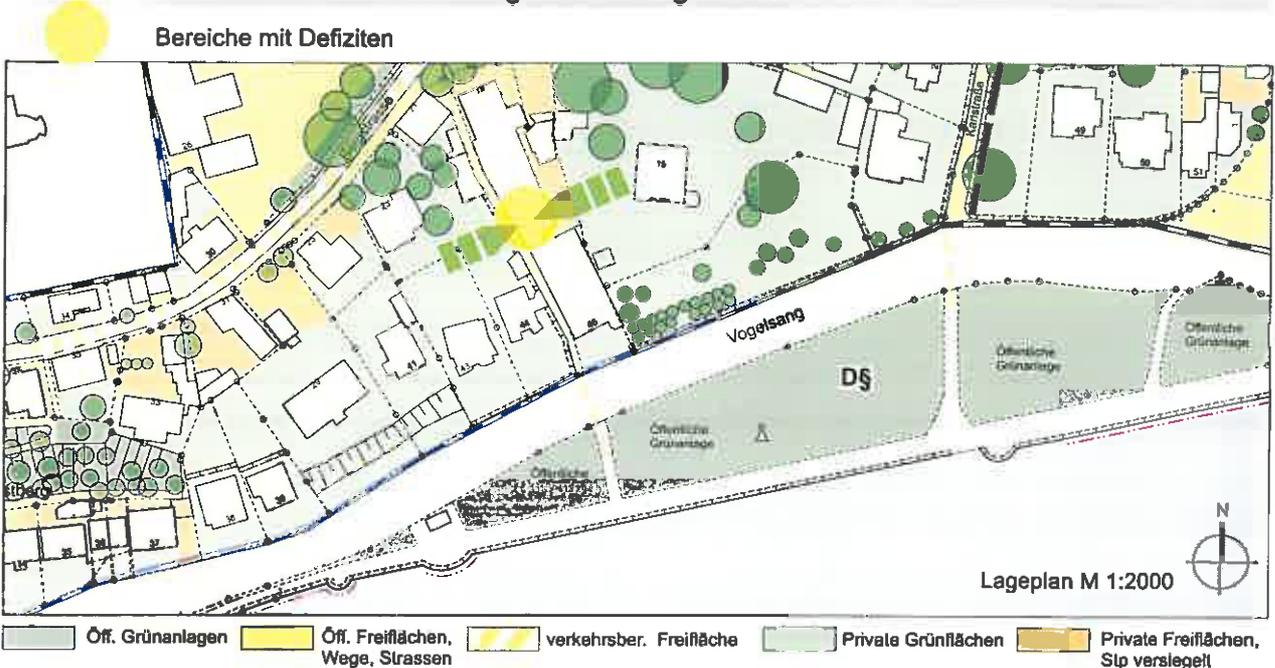
Private Stellplätze

Sie sind jeweils auf den Privatgrundstücken untergebracht, wobei sie an der Strasse Vogelsang z.T. in Form von Garagen die Strassenansicht der historischen Gebäude beeinträchtigen.

II. Analyse und Bewertung

II.9.3) Grün- und Freiflächen "VILLEN" - im Bereich Vogelsang

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Sicherung der gebietsprägenden individuellen Gärten durch entsprechende Grundstückszuschnitte mit niedriger Bebauungsdichte.



Freiflächen

Einzige öffentliche Freiflächen in Form öff. Wege im Betrachtungsbereich entlang der Nordseite der Strasse Vogelsang sind die nur von der Strasse Vogelsang für Anlieger befahrbare "Karlstrasse" und der Fußsteig entlang "Lindenhof" / "Kaiserhof". Beide verlaufen quer zur Strassenachse Vogelsang und stellen wichtige Fusswegverbindungen zwischen Borby und der Promenade/Innenstadt dar.

Grünflächen

Es sind keine öffentlichen Grünflächen innerhalb des Betrachtungsbereiches vorhanden. Allerdings grenzen die denkmalgeschützten, öffentlichen Grünanlagen entlang der Promenade südlich unmittelbar an.

Das **Grünflächenpotenzial** im Untersuchungsgebiet sind die **z.T. großen Privatgärten**, die sich in Ost-Westrichtung zu einem Grünbereich verknüpfen - unterbrochen durch die Bauachse "Lindenhof" - "Kaiserhof". Die im westlichen Bereich gärtnerisch schön angelegten Hanggärten stärken ebenfalls den Charakter als attraktives Wohnquartier. Eine herausragende Qualität hat der private Park, am Vogelsang / Bergstrasse Nr.15. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sollte sichergestellt werden, dass die **Bebauungsdichte auf den Grundstücken nicht vergrößert wird, um den Gebietscharakter der "Parkvillen", der an dieser Stelle stadtbildprägend und historisch gewachsen ist, zu erhalten.**



Fussweg / Anliegerweg Karlstrasse

Als Material für Grundstücksmauern zum Vogelsang sind **Feldstein-/ Findlingsmauern** ortstypisch. Ihre durchgängige Verwendung trägt zu einem prägenden, homogenen Erscheinungsbild bei.



Privatpark / Parkvilla am Vogelsang



Private Hanggärten am Vogelsang



Ziegelmauer | Feldsteinmauer



Vogelsang / Öff. Grünanlage

II. Analyse und Bewertung "KLEINES VERSORGUNGSZENTRUM" Prinzenstraße

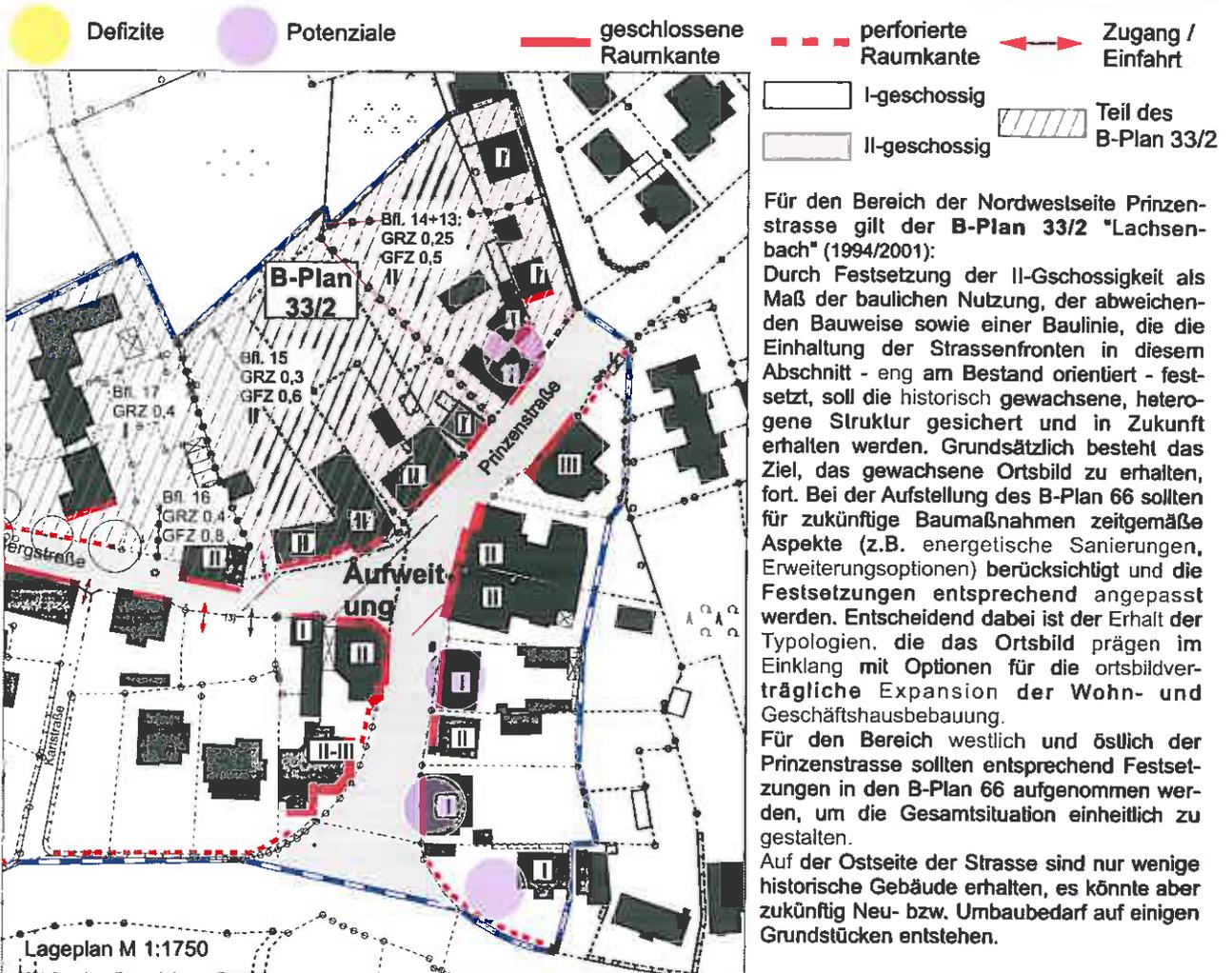


II.4.4) Städtebaul. Typologie	Seite 43
II.5.4) Gestaltung	Seite 44
II.6.4) Denkmalpfl. u. histor. Gebäude.....	Seite 45
II.7.4) Nutzungen	Seite 46
II.8.4) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 47
II.9.4) Grün- u. Freiflächen	Seite 48

II. Analyse und Bewertung

II.4.4) Städtebauliche Typologie im Bereich "KL. VERSORGUNGSZENTRUM" Prinzenstraße

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen.



Für den Bereich der Nordwestseite Prinzenstrasse gilt der B-Plan 33/2 "Lachsenbach" (1994/2001):

Durch Festsetzung der II-Geschossigkeit als Maß der baulichen Nutzung, der abweichenden Bauweise sowie einer Baulinie, die die Einhaltung der Strassenfronten in diesem Abschnitt - eng am Bestand orientiert - festsetzt, soll die historisch gewachsene, heterogene Struktur gesichert und in Zukunft erhalten werden. Grundsätzlich besteht das Ziel, das gewachsene Ortsbild zu erhalten, fort. Bei der Aufstellung des B-Plan 66 sollten für zukünftige Baumaßnahmen zeitgemäße Aspekte (z.B. energetische Sanierungen, Erweiterungsoptionen) berücksichtigt und die Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Entscheidend dabei ist der Erhalt der Typologien, die das Ortsbild prägen im Einklang mit Optionen für die ortsbildverträgliche Expansion der Wohn- und Geschäftshausbebauung.

Für den Bereich westlich und östlich der Prinzenstrasse sollten entsprechend Festsetzungen in den B-Plan 66 aufgenommen werden, um die Gesamtsituation einheitlich zu gestalten.

Auf der Ostseite der Strasse sind nur wenige historische Gebäude erhalten, es könnte aber zukünftig Neu- bzw. Umbaubedarf auf einigen Grundstücken entstehen.

Der Strassenraum der Prinzenstrasse in dem betrachteten Abschnitt ist weitgehend durch Gebäudekanten gefasst und dadurch als städtebaulicher Raum erlebbar. An der Einmündung der Bergstrasse ergibt sich eine Aufweitung, die städtebauliches Potential als kleine Platzfläche hat. Die Situation an der Kreuzung Vogelsang/Jungmannufer bedarf einer Aufwertung. Die Eckgrundstücke haben hohe Lagegunst und deshalb Entwicklungspotential.



Im Einmündungsbereich der Bergstrasse, Blickrichtung zur Prinzenstrasse

Die beiden Kreuzungsbereiche besitzen ein unterschiedliches Entwicklungspotenzial zur Aufwertung des gesamten Teilbereiches "Nahversorgungszentrum": Platzfläche im "Zentrum" wünschenswert wäre eine attraktive, II-geschossige Eckbebauung in Blickachse der Strasse Vogelsang / Promenade



Eckgrundstücke Kreuzung Vogelsang / Jungmannufer mit städtebaul. Potential



Der Strassenraum Prinzenstrasse nördlicher Teil, Wohn- u. Geschäftshäuser

Der Strassenraum Prinzenstrasse wirkt durch die unmittelbar angrenzende II-geschossige Bebauung gefasst. Dies entspricht dem Charakter einer "Geschäftsstrasse", wenngleich die Nutzungsstruktur "Nahversorgung" im EG stark rückläufig ist.

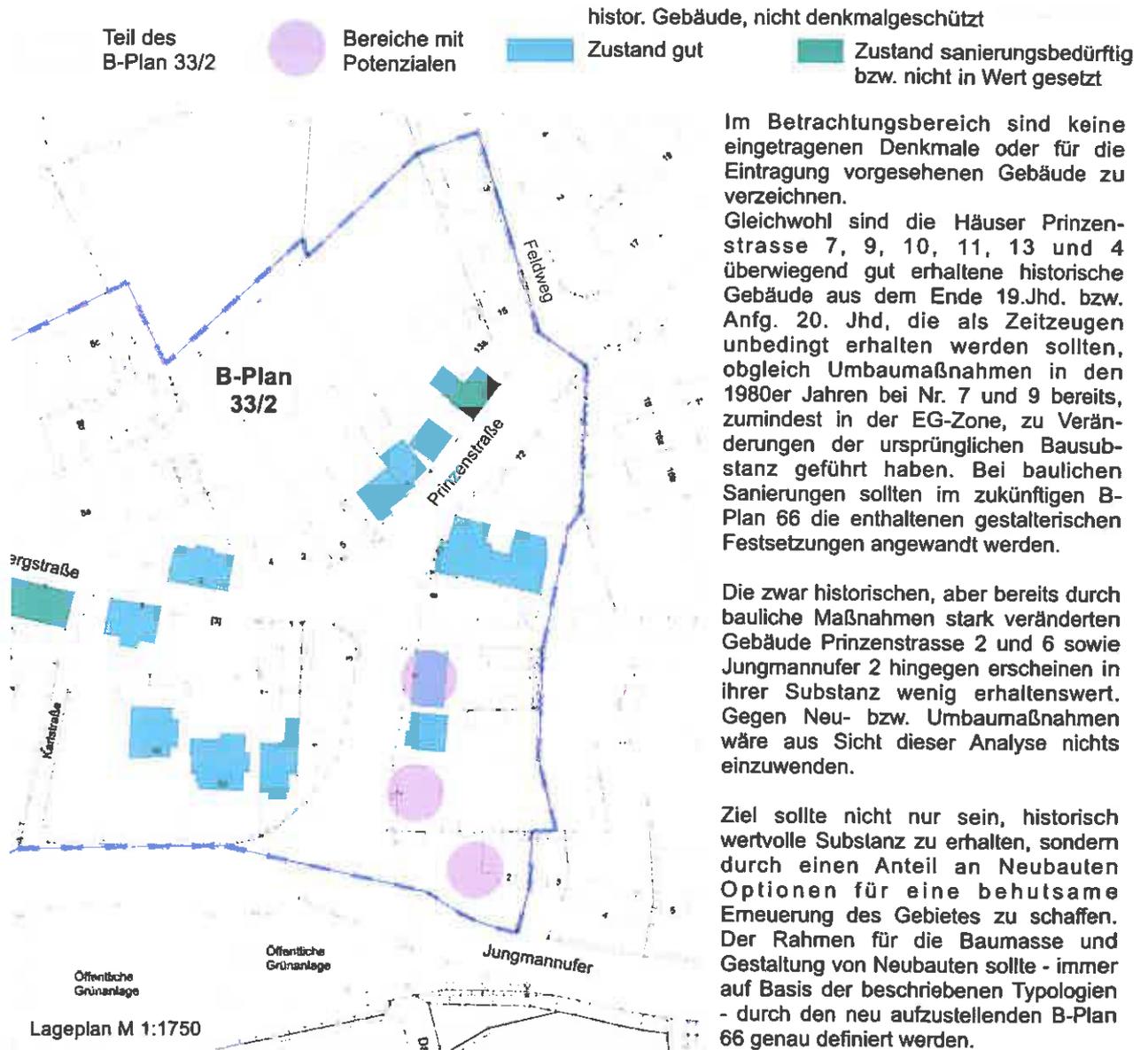


Der Strassenraum Prinzenstrasse südlicher Teil, Wohn- u. Dienstleistungsgebäude

II. Analyse und Bewertung

II.6.3) Denkmalpflege / historische Gebäude "KL. VERSORGENSZENTRUM" Prinzenstraße

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der historischen Bausubstanz und Grünanlagen.



Im Betrachtungsbereich sind keine eingetragenen Denkmale oder für die Eintragung vorgesehenen Gebäude zu verzeichnen.

Gleichwohl sind die Häuser Prinzenstrasse 7, 9, 10, 11, 13 und 4 überwiegend gut erhaltene historische Gebäude aus dem Ende 19.Jhd. bzw. Anf. 20. Jhd, die als Zeitzeugen unbedingt erhalten werden sollten, obgleich Umbaumaßnahmen in den 1980er Jahren bei Nr. 7 und 9 bereits, zumindest in der EG-Zone, zu Veränderungen der ursprünglichen Bausubstanz geführt haben. Bei baulichen Sanierungen sollten im zukünftigen B-Plan 66 die enthaltenen gestalterischen Festsetzungen angewandt werden.

Die zwar historischen, aber bereits durch bauliche Maßnahmen stark veränderten Gebäude Prinzenstrasse 2 und 6 sowie Jungmannufer 2 hingegen erscheinen in ihrer Substanz wenig erhaltenswert. Gegen Neu- bzw. Umbaumaßnahmen wäre aus Sicht dieser Analyse nichts einzuwenden.

Ziel sollte nicht nur sein, historisch wertvolle Substanz zu erhalten, sondern durch einen Anteil an Neubauten Optionen für eine behutsame Erneuerung des Gebietes zu schaffen. Der Rahmen für die Baumasse und Gestaltung von Neubauten sollte - immer auf Basis der beschriebenen Typologien - durch den neu aufzustellenden B-Plan 66 genau definiert werden.



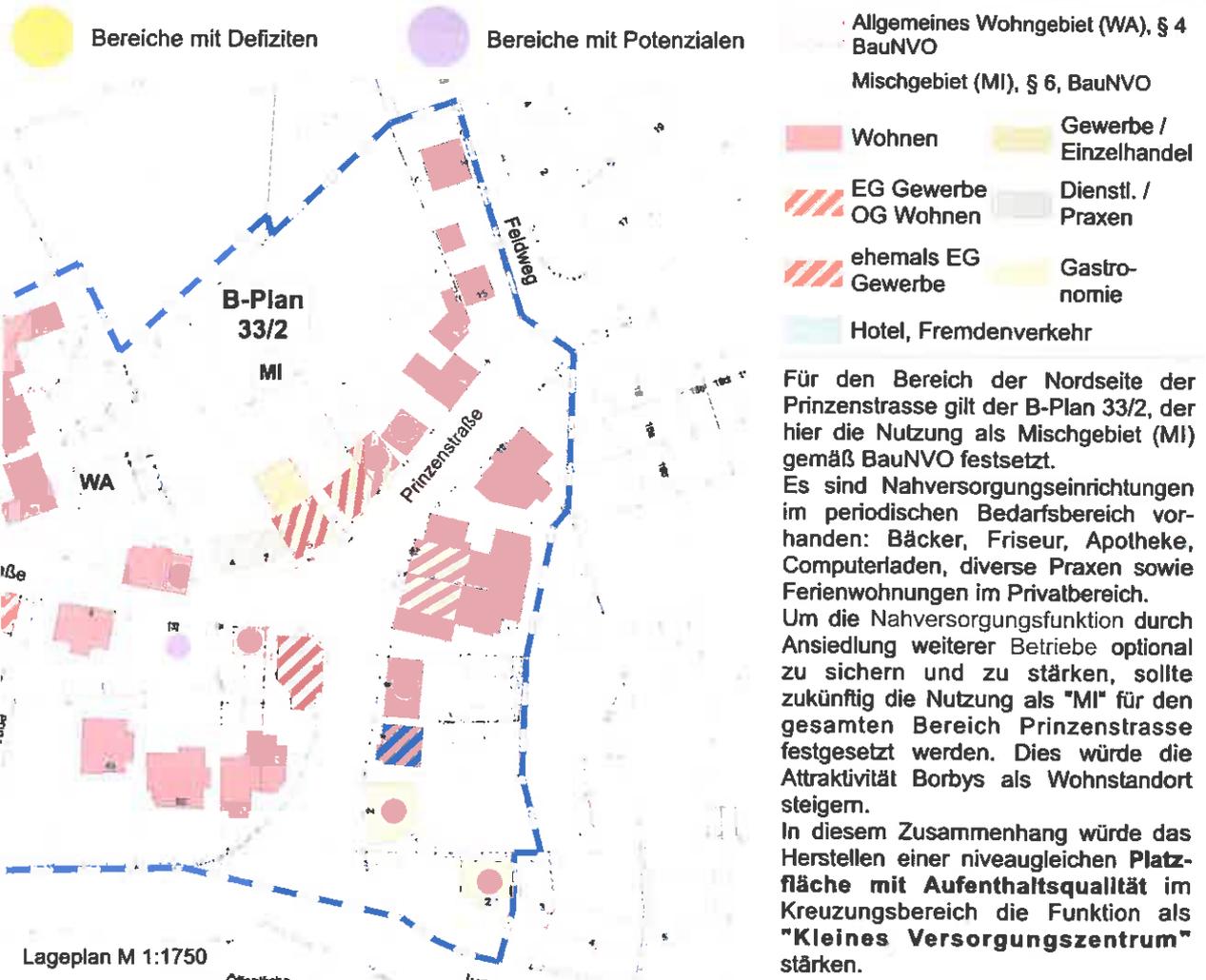
Gebäude Prinzenstr. 2

Jungmannufer 2

II. Analyse und Bewertung

II.7.3) Nutzung im Bereich "KLEINES VERSORGUNGSZENTRUM" Prinzenstraße

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als innenstadtnaher Standort für individuelles Wohnen. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe (WA bzw. MI gem. BauNVO).



Für den Bereich der Nordseite der Prinzenstrasse gilt der B-Plan 33/2, der hier die Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO festsetzt. Es sind Nahversorgungseinrichtungen im periodischen Bedarfsbereich vorhanden: Bäcker, Friseur, Apotheke, Computerladen, diverse Praxen sowie Ferienwohnungen im Privatbereich. Um die Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung weiterer Betriebe optional zu sichern und zu stärken, sollte zukünftig die Nutzung als "MI" für den gesamten Bereich Prinzenstrasse festgesetzt werden. Dies würde die Attraktivität Borbys als Wohnstandort steigern. In diesem Zusammenhang würde das Herstellen einer niveaugleichen Platzfläche mit Aufenthaltsqualität im Kreuzungsbereich die Funktion als "Kleines Versorgungszentrum" stärken.



Bergstr. 6: optional attraktive Lage für gewerbl. Nutzung im EG

Beispiele für eine Reihe von Gebäuden / Grundstücken mit der bisher ungenutzten Möglichkeit für gewerbliche Nutzungen:



Prinzenstr. 6: untergenutzt, durch Abriss / Neubau / ggf. Umbau mehr gewerbl. Nutzung möglich



Bergstr. 1: untergenutzt, durch Abriss u. Neubau mehr gewerbl. Nutzung möglich



Prinzenstr. 2 u. Jungmannufer 2: untergenutzt, durch Abriss u. Neubau mehr gewerbl. Nutzung möglich, z.B. Fremdenverkehr/Gastronomie

II. Analyse und Bewertung

II.8.3) Verkehr, Park- u. Stellplätze im Bereich "KL. VERSORGUNGSZENTRUM" Prinzenstraße

Kriterium: Erhalt und Stärkung des Charakters der Bergstrasse als Dorfstrasse.
Erhalt und Qualitätssteigerung des Fusswegenetzes als Verknüpfung zur Innenstadt.
Regelung des ruhenden Verkehr im Bereich Prinzenstrasse.



Verkehrerschließung

Die Prinzenstrasse ist eine der Hauptschließungsstrasse für Borby. Sie ist gleichzeitig eine Verbindungsstrasse nach Hemmelmark und Waabs und deshalb mit ca. 4600 PKW pro Tag relativ stark frequentiert (Verkehrsstärken April 2012). Eine niveaugleiche **Mischverkehrsfläche** im Kreuzungsbereich würde nicht nur als optische Maßnahme zur Verkehrsberuhigung dienen, sondern auch der gestalterischen Qualitätssteigerung des Platzraumes dienen.

Die Gebieterschließung führt über die Bergstrasse, die in diesem Abschnitt in beiden Richtungen befahrbar ist und ca. 2870 PKW pro Tag aufweist.

Fußläufige Erschließung

Sie ist über die Bürgersteige und die Karlsstrasse gegeben. Für die Überquerung der Prinzenstrasse ist eine **Fussgängerbedarfsampel (A)** vor der Kreuzung vorhanden, die auch zur Schulwegsicherung notwendig ist.

Öffentliche Parkplätze

Im Betrachtungsbereich gibt es entlang der Prinzenstrasse strassenbegleitend ca. 8 öffentliche Parkplätze. Bei eintretender Aktivierung des "Kleinen Versorgungszentrums" in diesem Bereich ist diese **Anzahl zu gering**.

Private Stellplätze

Hinter dem Gebäude Bergstr. 2-4 befinden sich ca. 25 Stellplätze für Kunden der Praxen in diesem Bereich. Der im B-Plan 33/2 für Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzte Bereich wird dadurch überschritten. Darüber hinaus setzt der B-Plan 33/2 eine Fläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Nordseite der Prinzenstrasse für Gemeinschaftsstellplatzanlagen fest mit insges. 96 möglichen Stp(!) Dieser wird bisher nur auf dem Grundstück Prinzenstr. 13 so genutzt.

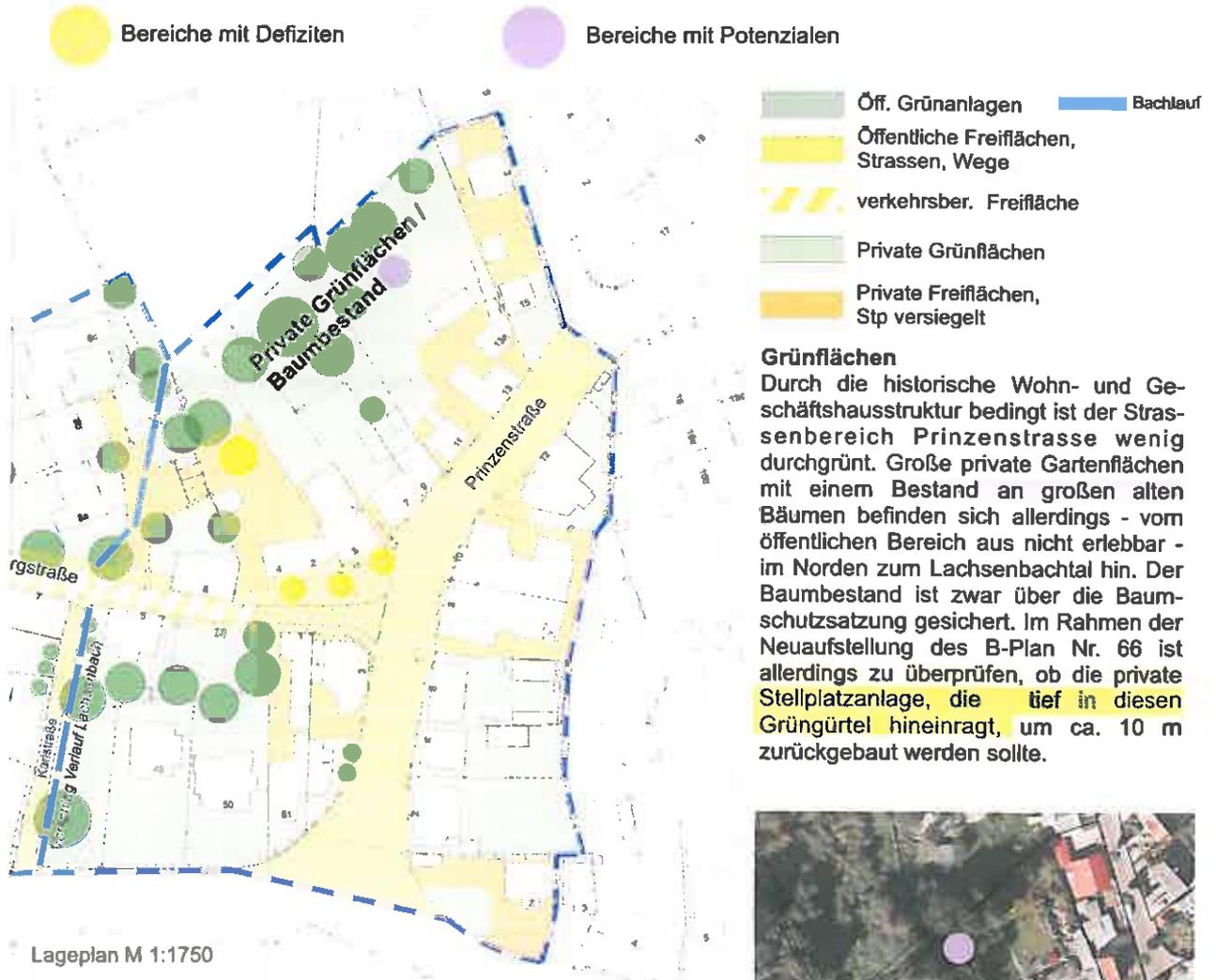
Bei eintretender Aktivierung des "Kleinen Versorgungszentrums" verhindert die Festsetzung GGa/GSt in diesem Bereich die bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. **Deren Lage und Anfahrbarkeit sollte im zukünftigen B-Plan 66 überprüft und angepasst werden, um die Unterbringung einer größeren Anzahl auch öffentlicher Parkplätze zu gewährleisten.**



II. Analyse und Bewertung

II.9.3) Grün- und Freiflächen im Bereich "KL. VERSORGUNGSZENTRUM" Prinzenstraße

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Sicherung der gebietsprägenden individuellen Gärten durch entsprechende Grundstückszuschnitte mit niedriger Bebauungsdichte.



Freiflächen

Der Kreuzungsbereich ist überwiegend versiegelt und hat dadurch keine positive Ausstrahlung. Der Fussgängerbereich wirkt in seiner Gestaltung diffus und überfrachtet: Pflanzeninseln, Schilder, Masten, Bushaltestelle sind über die Fläche verstreut. Hier besteht Potenzial zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, um die Attraktivität des "Kleinen Versorgungszentrums" zu stärken und z.B. Flächen für Aussengastronomie zu schaffen (Stadtteilcafé/Bistro oder dgl.)



III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen



III.1) Städtebauliche Typologien.....	Seite 49
III.2) Gestaltung / Materialien / Denkmalpflege.....	Seite 50
III.3) Nutzungen.....	Seite 51
III.4) Verkehr, Stell- u. Parkplätze.....	Seite 52
III.5) Grün- und Freiflächen.....	Seite 53
III.6) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen.....	Seite 54
III.7) Resümee.....	Seite 55

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.2) Gestaltung / Materialien / Denkmalpflege

Der Kernbereich des Ortsteils Borby weist eine Vielzahl von historischen, z.T. denkmalgeschützten Gebäuden auf, deren Fassaden erhalten und z.T. in einem sehr gepflegten Zustand sind. Sie stellen ein großes Potenzial hinsichtlich der Dokumentation der Geschichte Borbys und der Prägung des ursprünglichen Dorfes (Bergstrasse) sowie des historischen Seebades (Vogelsang) dar.

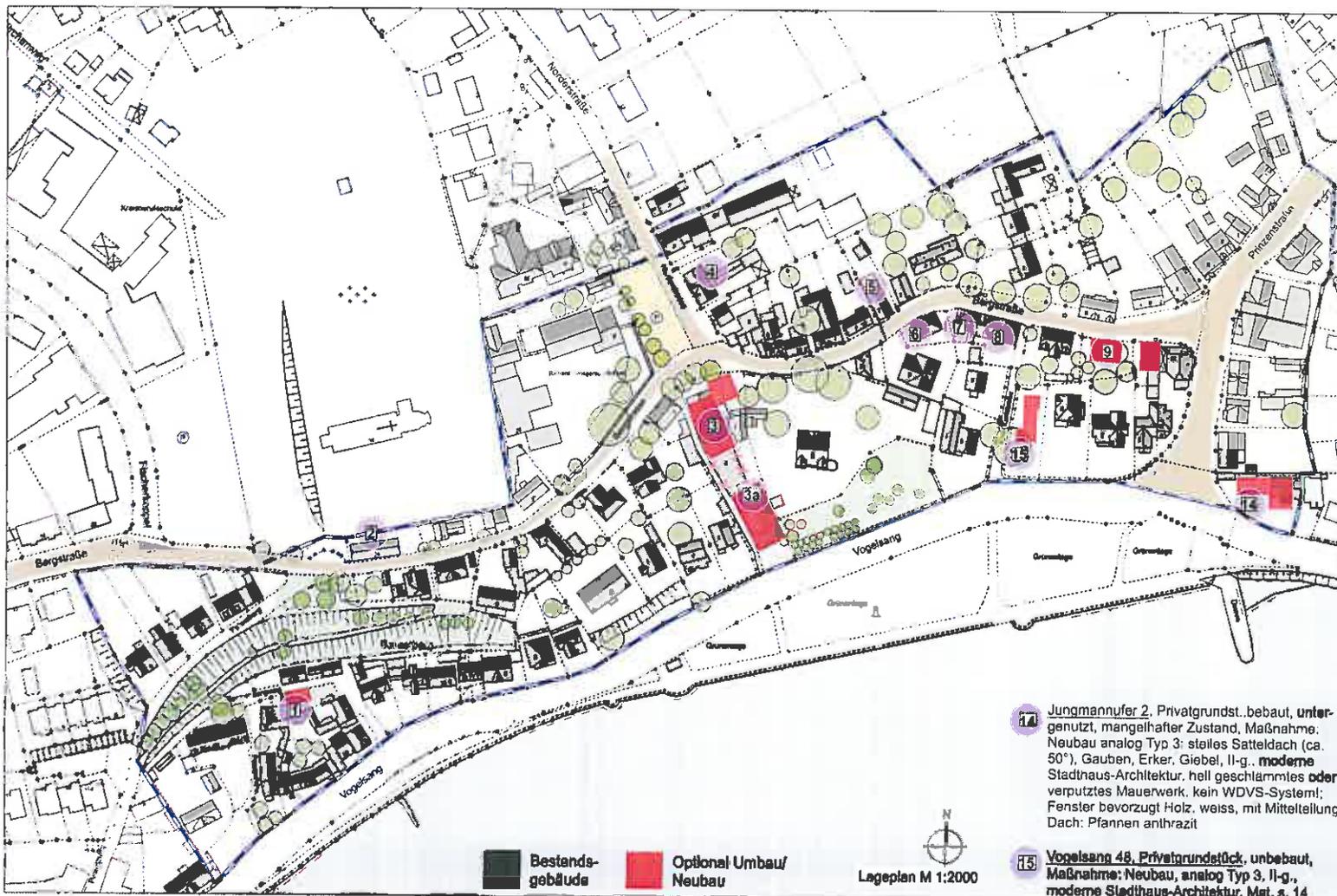
Empfohlen wird, bei Sanierungsmaßnahmen die Fassaden zu erhalten bzw. Erneuerungen so durchzuführen, dass die Fassadenstruktur erhalten bleibt. Verwendete Baustoffe sollten sich der Handwerkslichkeit der vorhandenen Details, Materialien und Farben anpassen.

Die Baudenkmale sind von großer Bedeutung für das Ortsbild Borbys. Sie sind in unterschiedlichen baulichen Zuständen erhalten.

Ziel ist es, die Baudenkmale zu erhalten und, wenn nötig zu sanieren. Im Falle des Baudenkmals Bergstr. 36 wird empfohlen, den Erwerb durch die Stadt Eckernförde zu prüfen, um dessen Erhalt zu sichern und einer dem Ort adäquaten Nutzung zuzuführen.

Die Typologie von Gebäuden, die nach 1950 errichtet wurden, erweist sich als "orientierungslos" in Bezug auf die umgebende Bebauung. Dadurch wird das historisch geprägte Ortsbild zunehmend geschwächt. Die derzeitige Situation weist historische Gebäude in baulich schlechtem Zustand auf, die zukünftig evtl. nach Abriss durch Neubauten ersetzt werden. Auch auf ungenutzten oder freien Grundstücken könnten zukünftig Neubauten entstehen.

Empfehlung bei der Gestaltung von Neubauten ist, sich an den historischen Typologien (s. Seite 49) zu orientieren und die Fassaden so zu gestalten, dass Bezüge zu den Proportionen von Gauben, Erkern und Fenstern des jeweiligen historischen Typs hergestellt werden. Das gleiche gilt für Materialien und Farben. Dies soll aber nicht bedeuten, "historisierend" zu bauen. Deshalb sind zeitgemäße Gestaltungselemente, wenn sie die o.g. Kriterien einhalten und Bezüge aufnehmen, durchaus erwünscht.



Empfehlungen für die Gestaltung potenzieller Neubaumaßnahmen im Einzelnen:

- 1 Ronnenbergweg, städtisches Grundstück, unbebaut, Maßnahmen: Wohnhaus analog Typ 1: Stilles Walmdach (ca. 40-45°), Frontgiebel, I-geschossig.
- 2 Bergstr. 39, Privatgrundstück, bebaut mit Typ 1, D5, schlechter Zustand, eines der ältesten Gebäude Borbys. Maßnahmen: denkmalpflegerische Sanierung. Evtl. Erwerb durch die Stadt Eckernförde
- 3 Bergstr. 19, "Lindenhof", Privatgrundstück, bebaut mit Typ 2, Maßnahmen: Neubebauung analog Typ 2: Satteldach (ca. 25-35°) II-III-g., zur Schließung der Platzkante, rückwärtig Abriss I-g., Zwischenbau zum "Kaiserhof", Flachdach II-g. möglich; Materialien: Aussenwände: hell geschlämmtes oder Ziegel-Mauerwerk, kein WDVS-System! Fenster bevorzugt Holz, weiss, Dach: Pfannen anthrazit;
- 3a Vogelsang 49, "Kaiserhof", D5, Privatgrundstück, bebaut mit Typ 3, schlechter Zustand, Maßnahmen: denkmalpflegerische Sanierung, bei Abriss rückwärtiger ehem. Saal Neubau mit flachem Dach
- 4 Norderstr. 4, Privatgrundstück, bebaut mit Typ 2, I-g., schlechter Zustand, Maßnahmen: Instandsetzung: Fassadenputz in grau-weiss, Dacheindeckung mit Pfannen in rot od. anthrazit, Fenster mit Mittelteilung. Alternativ Neubau Wohnhaus, analog Typ 2: Satteldach (25° - 35°), Frontgiebel, hoher Drempel, I-g., Materialien wie Instandsetzung
- 5-7 Bergstr. 16, 11, 9 Privatgrundstücke, bebaut mit Typ 2, I-g., schlechter Zustand, Maßnahmen: Instandsetzung: Fassadenputz / Schlämme in grau-weiss, Dacheindeckung mit Pfannen in rot od. anthrazit, Fenster mit Mittelteilung. Alternativ Neubau Wohnhaus, analog Typ 2: Satteldach (ca. 25-35°), hoher Drempel, I-g., Materialien wie v.g.
- 14 Jungmannufer 2, Privatgrundst., bebaut, ungenutzt, mangelhafter Zustand, Maßnahme: Neubau analog Typ 3: stilles Satteldach (ca. 50°), Gauben, Erker, Giebel, II-g., moderne Stadthaus-Architektur, hell geschlämmtes oder verputztes Mauerwerk, kein WDVS-System! Fenster bevorzugt Holz, weiss, mit Mittelteilung; Dach: Pfannen anthrazit
- 15 Vogelsang 48, Privatgrundstück, unbebaut, Maßnahme: Neubau, analog Typ 3, II-g., moderne Stadthaus-Architektur, Mat. s. 14
- 16 Bergstr. 7, Privatgrundstück, bebaut mit Typ 2, II-g., schlechter Zustand, Maßnahmen: Neubau Wohnhaus, analog Typ 2, II-g.; Materialien: Aussenwände: Handstrichziegel, alternativ hell geschlämmtes Mauerwerk; Fenster bevorzugt Holz, weiss, mit Mittelteilung; Dach: Pfannen anthrazit; Traufe zur Karistraße wird empfohlen

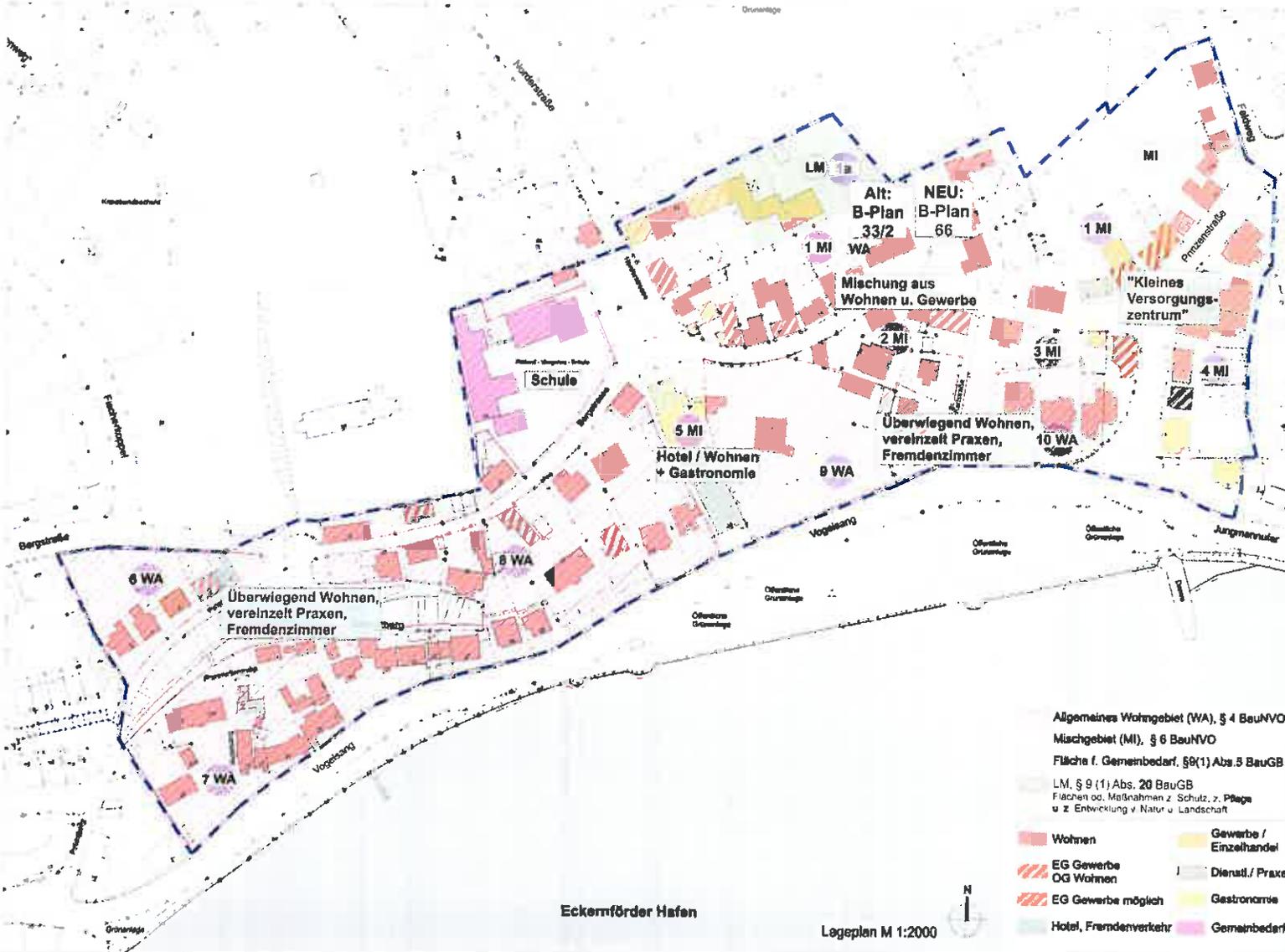
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.3) Nutzungen

Die Nutzungsstruktur ist gekennzeichnet durch überwiegend Wohnen, vereinzelte Läden, Bäckerei, Apotheke im Kreuzungsbereich Bergstr. / Prinzenstr., Lebensmittelhandwerk (Fleischer) und Handwerk (Küchenschlerei) im Bereich ehem. Dorfplatz. Im gesamten Teilgebiet verstreut zu findende Gebäude und Räume für Freie Berufe (Praxen) sowie für Beherbergung (Fremdenzimmer). Prägnant ist die historisch bedingte Gastronomie-Hotelnutzung an der Fußweggasse Zentrum Dorfplatz - Promenade ("Lindenhof"- "Kaiserhof"). Schule - Dorfplatz - Kirche - Lindenhof im Zentrum Borbys sind sehr gute Voraussetzungen für eine intakte Lebens- und Wohnqualität. Die Versorgungsstrukturen sind jedoch in den letzten Jahren besänftigt zurück gegangen, für die Attraktivität des Ortsteils Borby als Innenstadtnaher Wohnort aber von wachsender Bedeutung.

Den im Kreuzungsbereich Bergstr. / Prinzenstr. vorhandenen wenigen Nahversorgungseinrichtungen wird gemäß Einzelhandelsgutachten (CIMA 2009) eine eingeschränkte Versorgungsfunktion zugesprochen. Durch die Ansiedlung weiterer kleinflächiger, wohnortnaher Versorgungseinrichtungen könnte es als "Kleines Versorgungszentrum" des Ortsteils Borby entwickelt werden.

Empfehlung für die Entwicklung der Nutzungsstruktur ist, die vorhandene attraktive Wohnnutzung zu erhalten und zu stärken. Es sollten die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden für den Erhalt der vorhandenen handwerklichen und für die Nahversorgung relevanten Nutzungen, sowie für die Stärkung des "kleinen Versorgungszentrums".



Empfehlungen für die Entwicklung der Nutzungsstruktur im Einzelnen

Folgende Nutzungen gemäß BauNVO 1990, zuletzt geändert 22.4.1993, sollten in der Neuaufstellung des B-Plan 66 geprüft und festgesetzt werden:

1-4 MI Mischgebiet gem. § 6: der Fortbestand der vorhandenen handwerklichen Betriebe, die der Versorgung auch ausserhalb des Gebietes dienen, soll durch die Ausweisung "MI" gesichert werden. Der Erhalt und die Erweiterung der Nutzungen im Bereich des "Kleinen Versorgungszentrums" sollen gesichert werden. Ausgeschlossen werden sollten folgende Nutzungen gemäß (2) 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsläden; der dadurch in Anspruch genommene Flächenbedarf bzw. die dadurch erhöhte Frequenz an KFZ würden die Aufenthaltsqualität und das Wohnen in diesen Teilgebieten erheblich stören. Der Abwertungseffekt für diesen Bereich durch den Betrieb von Spielhallen soll dadurch ausgeschlossen werden.

LM gem. § 9 (1) Abs. 20 BauGB die Lage der bestehenden Nutzung der Tischlerei steht im Widerspruch zu der im B-Plan 33/2 ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier muss im weiteren Verfahren eine Klärung herbeigeführt werden.

5 MI Mischgebiet gem. § 6: die vorhandene Hotel- und Gastronomienutzung ist zur Belebung des "Dorfplatzes" wünschenswert und soll durch die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gesichert werden. Eine Wohnnutzung ist an dieser Stelle ebenfalls geeignet. Ausgeschlossen werden sollen die Nutzungen gemäß (2) 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsläden. Begründung dazu siehe Pkt. "1-4MI"

6-10 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4: der Fortbestand der vorhandenen Wohnnutzung und der das Wohnen nicht störenden Nutzungen gemäß (2) 2. und 3. soll dadurch gesichert werden. Ausgeschlossen werden sollten folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß (3) 4. Gartenbaubetriebe wegen des erhöhten Flächenbedarfs und 5. Tankstellen, weil die dadurch erhöhte Frequenz an KFZ die Aufenthaltsqualität und das Wohnen in diesen Teilgebieten erheblich stören würde.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.4) Verkehr, Stell- und Parkplätze

Bergstrasse und Prinzenstrasse:

Der historische Charakter der Bergstrasse als Dorfstrasse sowie der Prinzenstrasse ist zugunsten des Vorranges des KFZ-Verkehrs verloren gegangen. Die Verkehrsstärken insbesondere in der Bergstrasse sind relativ hoch. Empfohlen wird, die Qualität für Fußgänger und die Aufenthaltsqualität in diesen öffentlichen Bereichen unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu steigern. Die Möglichkeit alternativer Verkehrsführungen sollte durch ein Verkehrsgutachten geprüft werden.

Fusswegenetz:

Die Fusswegverbindungen zwischen dem Ortskern Borbys und der Promenade sind gut, ihr Zustand ist z.T. schlecht. Die Führung bzw. der eindeutig öffentliche Charakter der Fusswege ist teilweise schlecht erkennbar (z.B. Fußsteig Dorfplatz-Promenade im Bereich Lindenhof)

Zielsetzung sollte sein, die öffentlichen Fusswege zu sichern und zu erhalten und deren Qualität auch hinsichtlich der Führung der Fußgänger zu verbessern.

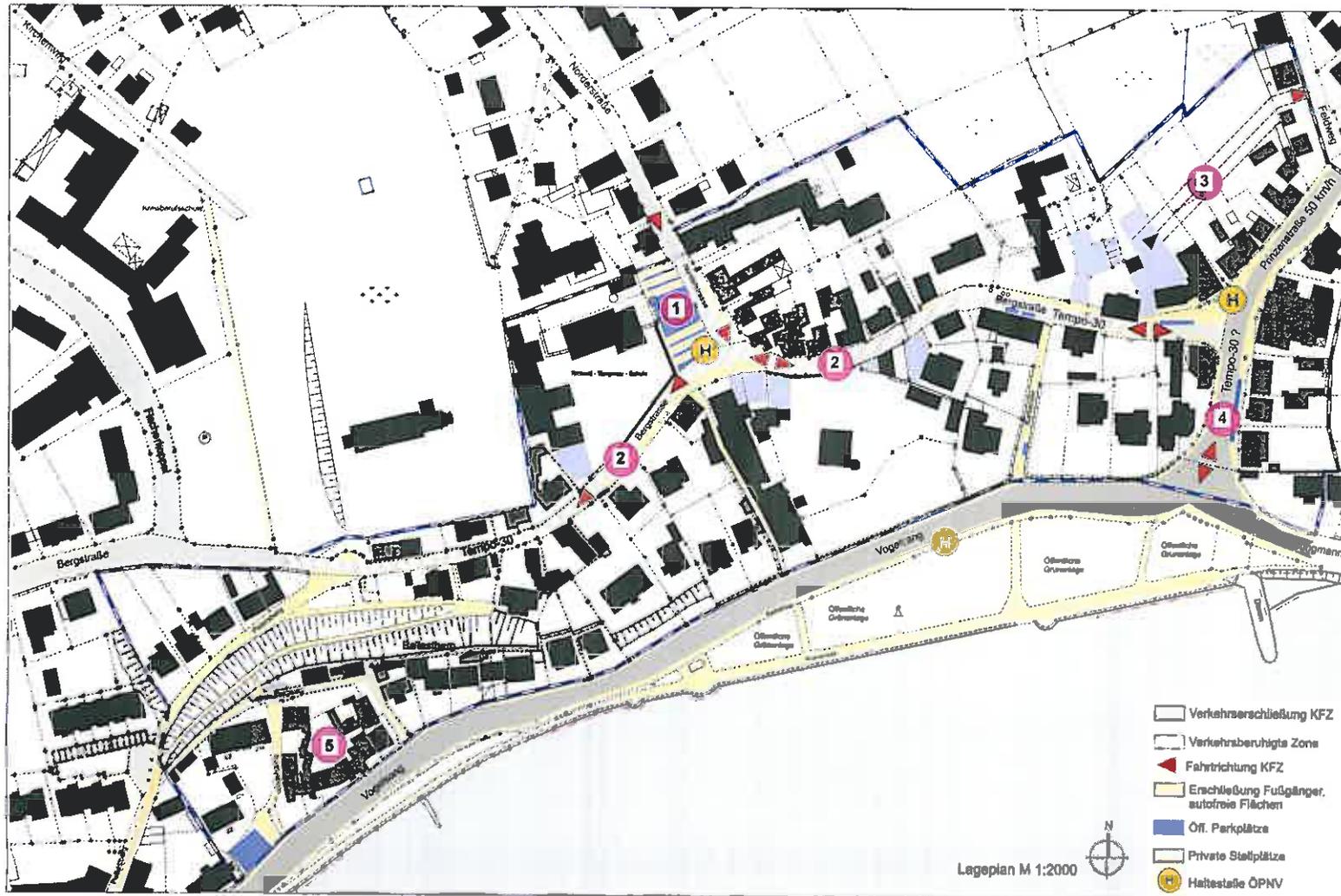
Öffentliche Parkplätze, private Stellplätze:

Der Ortskern Borbys ist dominiert von einem öffentlichen Parkplatz, wobei laut Zählung mehr Parkplätze vorhanden sind als genutzt werden. Für den Bereich des Versorgungszentrums sind im rückwärtigen Bereich der Bebauung nördlich der Prinzenstrasse Flächen für GGA und Gal im B-Plan 33/2 ausgewiesen. Diese Festsetzung verhindert die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Wohn- u. Geschäftsbebauung entlang der Prinzenstrasse in diesem Bereich.

Zielsetzung ist es, das Zentrum Borbys als Dorfplatz wieder erlebbar und nutzbar zu machen.

Empfohlen wird, im gesamten Untersuchungsbereich die tatsächlich erforderliche Anzahl an öff. Parkplätzen mit der Anzahl der vorhandenen abzugleichen.

Im Bereich des Versorgungszentrums Prinzenstrasse sollte eine Lösung für die Unterbringung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken z.B. als Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt), wie in dieser Analyse dargestellt, geprüft und im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plan 66 festgesetzt werden.



Stellteilung für potenzielle Maßnahmen im Bereich Verkehr, Stell- u. Parkplätze im Einzelnen:

- 1 Off. Parkplatz im Ortszentrum:**
Ziel: Wiederherstellung eines Dorfplatzes
Maßnahmen: Reduzierung der Anzahl der Parkplätze, deren Konzentration in der Mitte, um die nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Häuser erlebbar zu machen und südlich einen Bezug des Platzes zum Lindenhof zu ermöglichen. Der Strassenabschnitt der Norderstrasse sollte in diesem Bereich über gleiche Pflasterung mit einbezogen werden. Entfernern / bessere Integration aller öff. Installationen wie Elektro- u. sonstiger Verteilerkästen und Container.
- 2 Bergstrasse:**
Ziel: Wiederherstellung eines dörflichen Charakters mit mehr Qualität für Fußgänger.
Maßnahmen: die Herstellung einer niveaugleichen Mischverkehrsfäche wäre wünschenswert
- 3 Stellplatzanlage für Versorgungszentrum Prinzenstrasse:**
Ziel: Lösung des Stellplatznachweises für Kunden / Anlieger - bei gleichzeitiger Erweiterungsoption der Geschäftshäuser im rückwärtigen Bereich
Maßnahmen: Verlagerung der im B-Plan 33/2 festgesetzten Fläche nach Nordwesten prüfen, dabei mögliche Ein- und Ausfahrten: von Westen über vorh. Stellplatzfläche, nach Osten über Feldweg. Die Verträglichkeit mit den landschaftspflegenden Vorgaben der Stadt Eckemförde muss in diesem Zusammenhang ebenfalls geprüft werden.
- 4 Verkehrsberuhigung Prinzenstrasse:**
Ziel: Reduzierung der negativen Trennungsfunktion der Strasse im Bereich "Kleines Versorgungszentrum".
Maßnahmen: die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit 50 Km/h. Prüfung der Einrichtung niveaugleichen Mischverkehrsfäche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Bauliche Maßnahmen wie Pflasterbelag und Bepflanzungen können zur Tempoverminderung beitragen.
- 5 Ronnenbergweg:**
Ziel: gebietsverträgliche, geordnete Stell- u. Parkplatzsituation, qualitative Gestaltung der "Gassen".
Maßnahmen: Klärung der Nutzung des öff. Parkplatzes und dessen Gestaltung, Begrünung / Pflasterung der Gassen

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.5) Freiflächen, Grünflächen

Öffentliche Plätze:

Die historisch und topografisch bedingten und gewachsenen Potenziale für öffentliche Plätze sind vorhanden, derzeit aber untergenutzt bzw. in einem schlechten Zustand.

Zielsetzung sollte sein, diese Flächen zu attraktivieren, um sie im städtebaulichen Zusammenhang erlebbar zu machen. Sie haben nicht nur einen besonderen Wert für die Bewohnerschaft Borbys als Orte zum Verweilen oder der Begegnung. Der Wert besteht auch darin, an diesen besonderen Orten ein Stück Borbyer Geschichte zu erleben, was für Bürger, Bürgerinnen und Touristen gleichermaßen von Bedeutung ist. Für die drei Plätze "Belvedere" - "Dorfplatz" - "Marktplatz" sollte ein Gutachterverfahren für Landschafts- und Stadtplaner ausgelobt werden.

Private Grünflächen:

Der Bereich zwischen Bergstrasse und Vogelsang, westliche Topografie als Hang, östliche eben, ist geprägt durch große Gartengrundstücke. Der "grüne Hang" ist - neben den sog. "Kapitänshäusern" - das Erkennungsmerkmal Borbys vom Hafen aus. Ziel ist es, diese Parkvillentypologie zu erhalten. Es bedeutet, nicht nur die Gebäudetypologie bei Neubauten zu respektieren, sondern auch die Grundstücksgrößen und die Bebauungsdichte entsprechend vorzugeben (B-Plan) und zu bewahren.

Bergstrasse und Wege:

Ähnliches wie für die Platzflächen gilt für die Strasse und die Wege. Die Bergstrasse ist z. Zt. eine reine Funktionsstrasse für Zielverkehre ohne die Atmosphäre einer Dorfstrasse. Sie hat keine Qualität für Fußgänger. Ein gutes Fusswegenetz zwischen Bergstrasse und Vogelsang / Promenade ist an den wichtigen Punkten vorhanden. Empfohlen wird, die Strasse und die öffentlichen Wege gestalterisch aufzuwerten. Sie dienen dann nicht nur der zielorientierten Fortbewegung, sondern dem Erleben der Topografie und der Geschichte. Sie laden ein zum Spaziergehen, Schauen, Verweilen und tragen damit zur Lebensqualität im Ortsteil Borby bei.

Lachsenbach:

Der aus nördlicher Richtung strömende Lachsenbach ist im bebauten Bereich der Bergstrasse / Karlstrasse verrohrt. Im Grünordnungsplan wird es als wünschenswert gesehen, den Bachlauf hier wieder zu öffnen.

Es wird empfohlen, den Bachlauf unter Erhalt der Karlstrasse parallel dazu führen. Dies würde die dörfliche Atmosphäre in diesem Bereich stärken. Im Abschnitt nördlich der Bergstrasse muss dann in weiteren Planungen die Funktionsfähigkeit der privaten Stellplatzanlage / Grundstückserschließung mit dem offenen Bachlauf in Einklang gebracht werden. Der Grenzabstand zur Karlstrasse im Falle eines Neubaus Bergst. 7 muss überprüft werden. ⚠️



Zielstellung für potenzielle Maßnahmen im Bereich Freiflächen und Grünflächen im Einzelnen:

1 Osteingang zu Borby:

Ziel ist: die Aufenthaltsqualität und damit auch die Attraktivität der Geschäftszone erheblich zu steigern. Maßnahmen: Herstellung einer Mischverkehrsfläche mit ebennem, einheitlichem Belag, Baumpflanzungen, Ausweisung von Flächen für Aussengastronomie in geschützten Bereichen, Aufstellen von Bänken

2 Dorfmitte Borby:

Ziel ist: den Charakter des Dorfplatzes wieder stärker hervor zu heben. Die alten Linden müssen erhalten bleiben. Maßnahmen: Reduzierung der Anzahl der Parkplätze, Umsetzen v. Entfernen aller öff. Installationen ausser Bushaltestelle, Prüfung der Verknüpfung der Freifläche Platz - Lindenhof

3 Historischer Aussichtspunkt Petersberg:

Ziel ist: die ausserordentliche Qualität der Grünanlage hervorzuheben: Umgebung aus denkmalgeschützten Gebäuden, Aussicht auf Innenstadt und Hafen, Ankunftspunkt der fussläufigen Erschließung Borbys.

Bergstrasse:

4 Ziel ist: erlebbarer Raum einer Dorfstrasse. Maßnahmen: niveaugleicher Belag über die gesamte Strassenbreite, Baumpflanzungen als Strassenbegleitgrün

5 Fußsteig Lindenhof - Kaiserhof:

Ziel ist: Erhalt und Attraktivierung des Weges, Maßnahmen: Instandsetzung der flankierenden histor. freistehenden Mauern, Beleuchtung, Beschilderung

6 Fussweg / kl. Aussichtsplatz am Petersberg:

Ziel ist: Attraktivierung des Weges und Platzes

7 Ronnenbergweg:

Ziel: Aufwertung des historischen Charakters der Gassen, Erhöhung der Aufenthaltsqualität Maßnahmen: z.B. Schaffung eines kleinen Quartiersplatzes, da die Gassen keinen Raum zum Verweilen bieten; histor. Kopfsteinpflaster statt Betonpflaster, private Bepflanzungen

8 Öffentlicher Parkplatz:

Ziel: Aufwertung der Anlage, Maßnahmen: Baum- und Heckenpflanzungen

III.6) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1) Städtebauliche Typologien

Die historisch bedingten, klar ablesbaren städtebaulichen Typologien charakterisieren den Kernbereich des Stadtteils Borby. In dieser Quartiersanalyse wird deutlich, dass die vorhandenen Neubauten nach 1950 nicht auf die historischen Typologien eingehen. Dies führt teilweise zu einem diffusen Ortsbild, in dem der historische Zusammenhang auseinander fällt. Neubaumaßnahmen im hochbaulichen und städtebaulichen Bereich sind unumgänglich und gewünscht, um viele Bereiche in Borby zu aktivieren.

Empfehlung bei zukünftigen Neubaumaßnahmen ist, sich an den jeweiligen histor. Typologien zu orientieren, sie zu stärken und zu respektieren. Durch einen bewusst gestaffelten Zusammenklang von Alt und Neu soll die besondere städtebauliche Identität des Ortsteils, die für die Stadt Eckernförde als Wohn-, Geschäfts und Fremdenverkehrsart von besonderer Bedeutung ist, erneuert und gleichzeitig bewahrt werden.

III.2) Gestaltung / Materialien / Denkmalpflege

Sanierungen

Der Kernbereich des Ortsteils Borby weist eine Vielzahl von historischen, z.T. denkmalgeschützten Gebäuden auf, deren Fassaden erhalten und z.T. in einem sehr gepflegten Zustand sind. Sie stellen ein großes Potenzial hinsichtlich der Dokumentation der Geschichte Borbys und der Prägung des ursprünglichen Dorfes (Bergstrasse) sowie des Seebades (Vogelsang) dar.

Empfohlen wird, bei Sanierungsmaßnahmen die Fassaden zu erhalten bzw. Erneuerungen so durchzuführen, dass die Fassadenstruktur erhalten bleibt. Verwendete Baustoffe sollten sich der Handwerkslichkeit der vorhandenen Details, Materialien und Farben anpassen.

Denkmalpflege

Die Baudenkmale sind von großer Bedeutung für das Ortsbild Borbys. Sie sind in unterschiedlichen Zuständen erhalten. Ziel ist es, die Baudenkmale zu erhalten und, wenn nötig zu sanieren. Im Falle des Baudenkmals Bergstr. 38 wird empfohlen, den Erwerb durch die Stadt Eckernförde zu prüfen, um dessen Erhalt zu sichern und einer dem Ort adäquaten Nutzung zuzuführen.

Neubaumaßnahmen

Historische Gebäude in baulich schlechtem Zustand sind evtl. von Abriss und Neubau betroffen. Auf untergenutzten oder freien Grundstücken könnten zukünftig Neubauten entstehen.

Empfehlung bei der Gestaltung von Neubauten ist, sich an den historischen Typologien (s. Seite 49) zu orientieren und die Fassaden so zu gestalten, dass Bezüge zu den Proportionen von Giebeln, Erkern und Fenstern des jeweiligen historischen Typs hergestellt werden. Das gleiche gilt für Materialien und Farben. Dies soll aber nicht bedeuten, "historisierend" zu bauen. Deshalb sind zeitgemäße Gestaltungselemente, wenn sie die o.g. Kriterien einhalten und Bezüge aufnehmen, durchaus erwünscht.

III.3) Nutzungen

Die Nutzungsstruktur ist gekennzeichnet durch überwiegend Wohnen, vereinzelt Läden, Bäcker, Gastronomie, Apotheke im Kreuzungsbereich Bergstrasse / Prinzenstrasse, Lebensmittelhandwerk (Fleischerei) und Handwerk (Küchenschlerei) im Bereich ehem. Dorfplatz sowie im gesamten Teilgebiet verstreut zu findende Gebäude und Räume für Freie Berufe (Praxen) sowie für Behälterlagerung (Fremdenzimmer). Prägnant ist die historisch bedingte Gastronomie-/Hotelnutzung an der Fusswegachse Zentrum Dorfplatz - Promenade ("Lindenhof"-/Kaiserhof).

Schule - Dorfplatz - Kirche - Lindenhof im Zentrum Borbys sind sehr gute Voraussetzungen für eine intakte Lebens- und Wohnqualität. Die Versorgungsstrukturen sind jedoch in den letzten Jahren beständig zurück gegangen. Für die Attraktivität des Ortsteils Borby als innenstadtnaher Wohnort aber von wachsender Bedeutung.

Den im Kreuzungsbereich Bergstr. / Prinzenstr. vorhandenen wenigen Nahversorgungseinrichtungen wird gemäß Einzelhandelsgutachten (CIMA 2009) eine eingeschränkte Versorgungsfunktion zugesprochen. Durch die Anschließung weiterer kleinflächiger, wohnortnaher Versorgungseinrichtungen könnte es als "Kleines Versorgungszentrum" des Ortsteils Borby entwickelt werden.

Empfehlung für die Entwicklung der Nutzungsstruktur ist, die vorhandene attraktive Wohnnutzung zu erhalten und zu stärken. Es sollten die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden für den Erhalt der vorhandenen handwerklichen und für die Nahversorgung relevanten Nutzungen, sowie für die Stärkung des "kleinen Versorgungszentrums".

III.4) Verkehr, Stell- und Parkplätze

Bergstrasse und Prinzenstrasse

Der historische Charakter der Dorfstrasse sowie der Prinzenstrasse ist zugunsten des Vorranges des KFZ-Verkehrs verloren gegangen.

Zielsetzung ist es, die Qualität für Fussgänger und die Aufenthaltsqualität in diesen öffentlichen Bereichen unter Wahrung der Verkehrssicherheit zu steigern.

Fusswegenetz

Die Fusswegverbindungen zwischen dem Ortskern Borbys und der Promenade sind gut, ihr Zustand ist z.T. schlecht. Die Führung bzw. der eindeutig öffentliche Charakter der Fusswege ist teilweise schlecht erkennbar (z.B. Fußsteig Dorfplatz-Promenade im Bereich Lindenhof).

Zielsetzung sollte sein, die öffentlichen Fusswege zu sichern und zu erhalten und deren Qualität auch hinsichtlich der Führung der Fußgänger zu verbessern.

Öffentliche Parkplätze, private Stellplätze

Der Ortskern Borbys ist dominiert von einem öffentlichen Parkplatz, wobei laut Zählung mehr Parkplätze vorhanden sind als genutzt werden. Für den Bereich des Versorgungszentrums sind im rückwärtigen Bereich der Bebauung nördlich der Prinzenstrasse Flächen für GGA und GSt im B-Plan 33/2 ausgewiesen. Diese Festsetzung verhindert die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Wohn- u. Geschäftsbebauung entlang der Prinzenstrasse in diesem Bereich.

Zielsetzung ist es, das Zentrum Borbys als Dorfplatz wieder erlebbar und nutzbar zu machen.

Empfohlen wird, im gesamten Untersuchungsbereich die tatsächlich erforderliche Anzahl an öff. Parkplätzen mit der Anzahl der vorhandenen abzugleichen.

Im Bereich des Versorgungszentrums Prinzenstrasse sollte eine Lösung für die Unterbringung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken z.B. als Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt), wie in dieser Analyse (s. 47) dargestellt, geprüft und im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plan 66 festgesetzt werden.

III.5) Freiflächen, Grünflächen

Öffentliche Plätze

Die historisch und topografisch bedingten und gewachsenen Potenziale für öffentliche Plätze sind vorhanden, derzeit aber untergenutzt bzw. in einem schlechten Zustand.

Zielsetzung sollte sein, diese Flächen zu attraktivieren, um sie im städtebaulichen Zusammenhang erlebbar zu machen. Sie haben nicht nur einen besonderen Wert für die Bewohnerschaft Borbys als Orte zum Verweilen oder der Begegnung. Der Wert besteht auch darin, an diesen besonderen Orten ein Stück Borbyer Geschichte zu erleben, was für Bürger, BürgerInnen und Touristen gleichermaßen von Bedeutung ist. Für die drei Plätze "Belvedere" - "Dorfplatz" - "Marktplatz" sollte ein Gutachterverfahren für Landschafts- und Stadtplaner ausgelobt werden.

Bergstrasse und Wege

Ähnliches wie für die Platzflächen gilt für die Strasse und die Wege. Die Bergstrasse ist z. Zt. eine reine Funktionsstrasse für Zielverkehre ohne die Atmosphäre einer Dorfstrasse. Sie hat keine Qualität für Fussgänger.

Ein gutes Fusswegenetz zwischen Bergstrasse und Vogelsang / Promenade ist an den wichtigen Punkten vorhanden.

Empfohlen wird, die Strasse und die öffentlichen Wege gestalterisch aufzuwerten. Sie dienen dann nicht nur der zielorientierten Fortbewegung, sondern dem Erleben der Topografie und der Geschichte. Sie laden ein zum Spaziergehen, Schauen, Verweilen und tragen damit zur Lebensqualität im Ortsteil Borby bei.

Private Grünflächen

Der Bereich zwischen Bergstrasse und Vogelsang, westliche Topografie als Hang, östliche eben, ist geprägt durch große Gartengrundstücke. Der "grüne Hang" ist - neben den sog. "Kapitänshäusern" - das Erkennungsmerkmal Borbys vom Hafen aus. Ziel ist es, diese Parkvillentypologie zu erhalten. Es bedeutet, nicht nur die Gebäudetypologie bei Neubauten zu respektieren, sondern auch die Grundstücksgrößen und die Bebauungsdichte entsprechend vorzugeben (B-Plan) und zu bewahren.

Lachsenbach:

Der aus nördlicher Richtung strömende Lachsenbach ist im bebauten Bereich der Bergstrasse / Karlstrasse verrohrt. Im Grünordnungsplan wird es als wünschenswert gesehen, den Bachlauf hier wieder zu öffnen.

Es wird empfohlen, den Bachlauf unter Erhalt der Karlstrasse parallel dazu führen. Dies würde die dörfliche Atmosphäre in diesem Bereich stärken. Im Abschnitt nördlich der Bergstrasse muss in weiteren Planungen die Funktionsfähigkeit der privaten Stellplatzanlage / Grundstückerschließung mit dem offenen Bachlauf in Einklang gebracht werden.

III.7) Resümee der Quartiersanalyse

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

Entscheidend für die Gestalt des Neuen Bauens in diesem Teilgebiet ist das Bewusstsein darüber, dass hier nahezu unverfälschte Dokumente der Stadt- und Baugeschichte aus verschiedenen Jahrhunderten in Form von ganzen Strassenabschnitten vorhanden sind.

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

Relevant für die Stadtbildsilouette sind die Gebäude entlang der Strassen Vogelsang / Jungmannufer. Hier sollte bei Sanierungen historischer Gebäude deren Eigenart wieder hergestellt werden. Neubauten sollten eine hochwertige, moderne Architektursprache haben, die Bezug zur Typologie der "Kapitänhäuser / Seebadvillen aufnimmt.

2) Besonderheiten des Quartiers

Das alte Borby kann aufgrund seiner städtebaulichen und topografischen Struktur und seiner großen Anzahl historischer Häuser eine hohe Anziehungskraft entwickeln, wenn die vorhandenen Potenziale bewusster in Wert gesetzt werden. Dazu gehören u.a. die drei Plätze "Belvedere" - "Dorfplatz" - "Marktplatz". Hier wird unbedingt empfohlen, durch ein freiraum- und stadtplanerisches Gutachterverfahren eine hohe Qualität der Gestaltung zu verwirklichen.

3) Bewertung des Teilgebietes mit Punktzahlen hinsichtlich der Erfordernis einer Gestaltungssatzung

Gegenstand der Bewertung	Anzahl Kulturdenkmale	Anzahl gut erhaltene histor. Gebäude	Anzahl Gebäude nach 1950	vergebene Punktzahl von 1 bis 10	maximal erreichbare Punktzahl
1. Gebäude:					
Bergstr. Ost Nr. 1 - 19, 2 - 24	2	4	6	5	10
Norderstr. 1a - 6	1	1	1	4	10
Bergstr. West Nr. 21 - 37	3	4	3	10	10
Bergstr. West Nr. 30 - 36	1	0	0	1	10
Petersberg Nr. 1 - 5	0	5	0	10	10
Ronnenbergweg Nr. 3 - 12	0	2	1	4	10
Vogelsang Nr. 24 -28, 37	0	3	0	10	10
Vogelsang Nr. 22, 30 - 44	0	2	2	2	10
Vogelsang Nr. 45 - 51	1	3	0	10	10
Karlstrasse 2 -4	0	0	2	2	10
Prinzenstr. 7, 9, 10, 11	0	4	0	10	10
Prinzenstr. 1 - 5, 13 -15, 2- 8, 12	0	1	7	1	10
Jungmannufer 2	0	0	0	0	10
Summe Punktzahl Gebäude	8	29	22	69	130
2. Identitätsstiftende Strassen / Plätze					
Bergstrasse Ost				3	10
Dorfplatz				7	10
Bergstrasse West				7	10
Petersberg				5	10
Aussichtsplatz				5	10
Ronnenbergweg				5	10
Karlstrasse				5	10
Fußsteig „Kaiserhof“				9	10
Summe Punktzahl Strassen / Plätze				46	80

(Einzelpunktzahl 10 = Empfehlung für Gestaltungssatzung)

Für die Gebäudebereiche mit der Punktzahl 10 sowie den Fußsteig "Kaiserhof" sollte eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung in den B-Plan 66 integriert werden (gemäß § 84 LBO), d.h. die Entwicklung gestalterischer Festsetzungen ist erforderlich.

Impressum

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

Die Quartiersanalyse wurde erstellt von:



Bearbeitung:
Marie-Luise Zastrow
Freisch. Architektin und Stadtplanerin

August 2012