



# STADTBILDANALYSE für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt

## Quartiersuntersuchung Teilgebiet "BTG4"

Versorgungs- und Verwaltungsstandort Reeperbahn 2016

# I. A Bestandsaufnahme allgemein



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

## I. A Bestandsaufnahme

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



#### Lage im Stadtgebiet

Das Teilgebiet liegt in der Mitte der Innenstadt und besteht aus einem relativ geschlossenen Quartier zwischen Kieler Straße im Osten, Reeperbahn im Westen, Rathausmarkt im Norden und Gerichtsstraße im Süden. Um der Ensemblewirkung entlang der Reeperbahn Rechnung zu tragen, ist die Westseite der Reeperbahn mit in den Betrachtungsbereich einbezogen. Sie durchquert das Teilgebiet in Nord-Südrichtung und ist eine der Hauptzufahrten zum Hafen und zur Innenstadt.

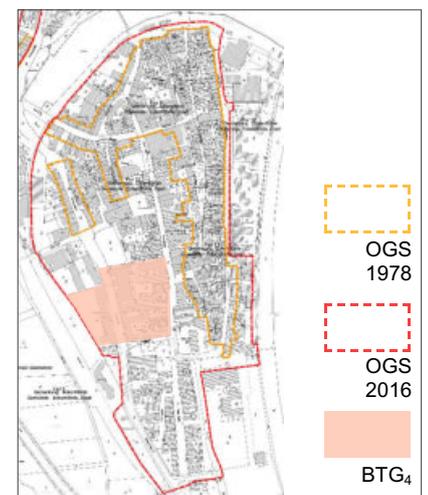
Die Entwicklungen des Quartiers sind aufgrund seiner innerstädtischen Lage von bedeutendem Belang für die Innenstadt. Deshalb wird es in die Stadtbildanalyse der Innenstadt von Eckernförde einbezogen.

#### "Stadtbildanalyse"

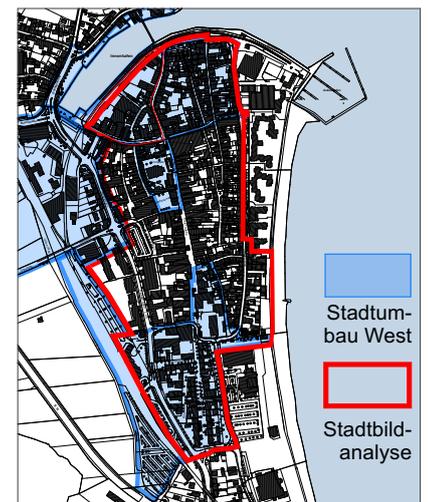
Die Stadtbildanalyse ist Teil des PLANWERK INNENSTADT und gliedert sich in mehrere Teilgebiete.

Das Teilgebiet "B TG4" liegt im Untersuchungsbereich der Stadtbildanalyse.

Es lag bisher nicht im Bereich der Gestaltungssatzung von 1978, ist jedoch in 2016 in den Geltungsbereich die Neufassung der OGS aufgenommen worden.



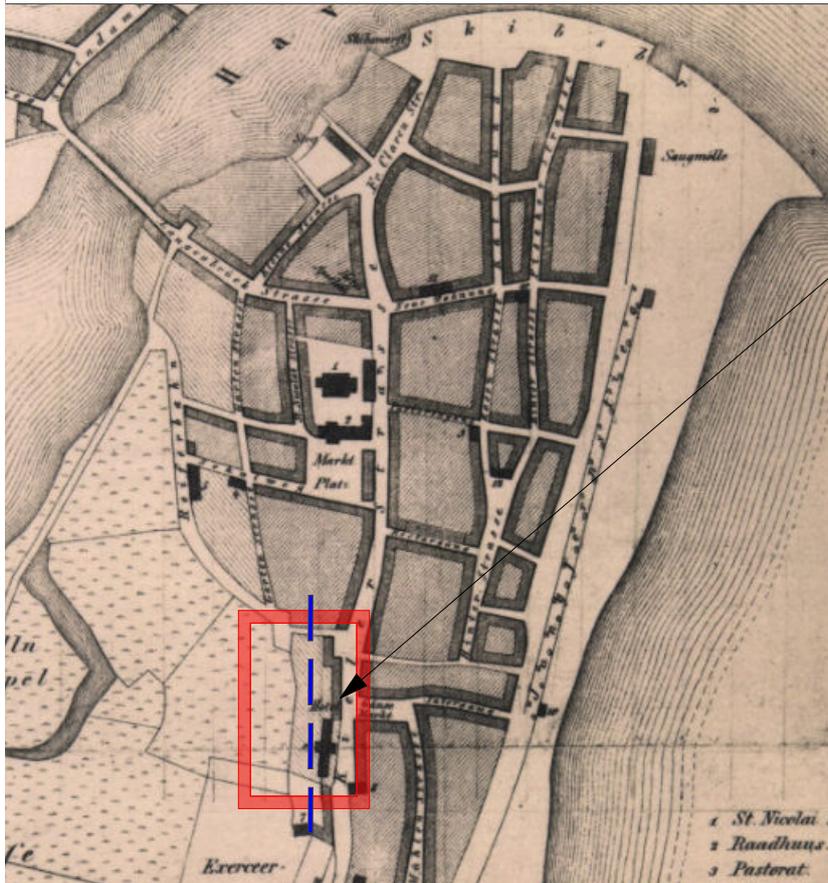
Karten der Innenstadt  
M 1:17500



Das Teilgebiet liegt im Geltungsbereich des Rahmenplan 2008 für die Stadt Eckernförde, in dem für dieses Gebiet keine speziellen Ziele formuliert werden. Es ist umgeben vom Maßnahmenpaket Stadumbau West, "Südliche Innenstadt".

## I. Bestandsaufnahme

### I.2) Stadträumliche Struktur - historisch und gegenwärtig



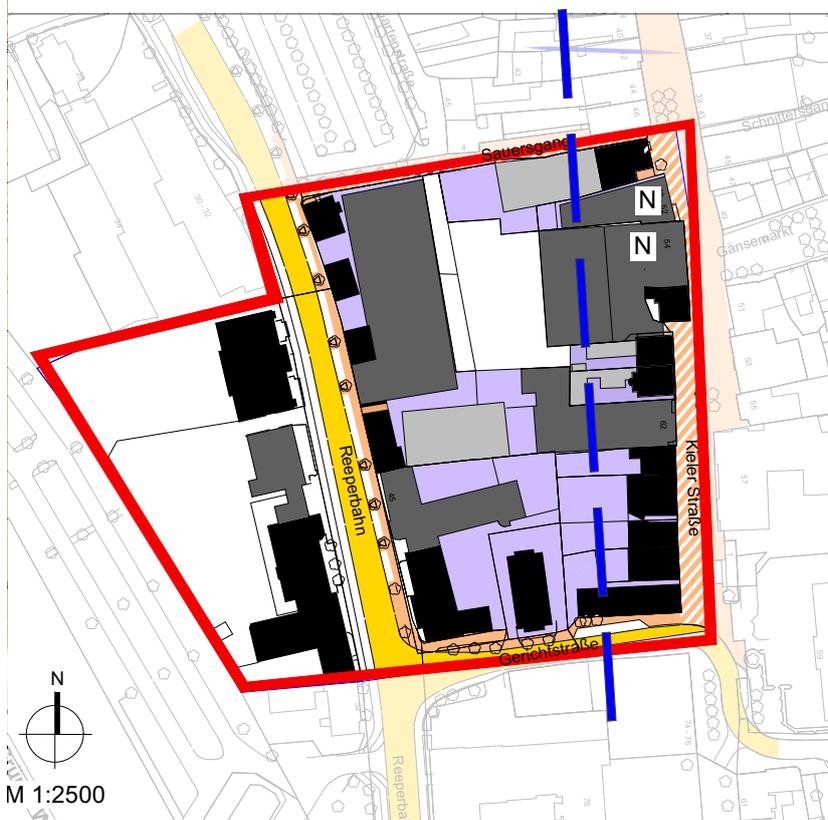
#### Stadtkarte aus dem Jahre 1864

In der Stadtstruktur von 1864 war die Kieler Strasse die Hupterschließungsachse. Die Ostseite des Teilgebietes, die an die Kieler Strasse grenzt, war schon bebaut. Dort stand gegenüber dem Gänsemarkt ein Hotel. Heute steht dort der Neubau eines Kaufhauses. Südlich davon, an der Kieler Strasse, stand ein Armenhaus. Dort gab es eine Torsituation zur Innenstadt.

Nach Westen schlossen sich Wiesen an.

Historische Grenze der Altstadtbebauung in Nord-Süd-Richtung

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege



#### Stadtstruktur heute

Das historische Strassennetz ist erhalten. Die Reeperbahn ist die heutige Hupterschließungsachse und durch Ausweitung des Stadtgebietes nach Westen und Norden im Laufe der Zeit nach 1864 entstanden. Die Kieler Strasse ist seit 1979 Fußgängerzone.

Die Hupterschließungsachsen verlaufen in Nord-Südrichtung, während die Nebachsen überwiegend in Ost-West-Richtung verlaufen.

Die kleinteilige Parzellenstruktur im Osten des Teilgebietes beruht auf der historischen Stadtstruktur (s.o.).

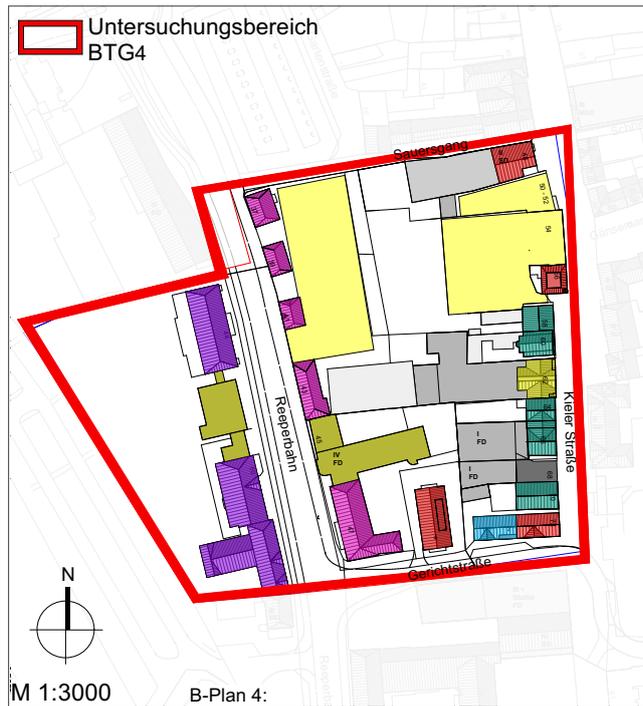
Die Grundstücke haben ihre Schmalseite zur Kieler Strasse und sind nach Westen in die Tiefe des Innenbereichs gestreckt. Die Grenze der Altstadt in Nord-Süd-Richtung verläuft etwa in der Mitte des Teilquartiers.

Mit der weiteren Entwicklung nach 1864 entstanden westlich davon die größeren Grundstückszuschnitte. Sie sind breiter und haben eher eine Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Reeperbahn.

Histor. Gebäude	Neubau ab 1950	historische Kleinparzellen	Hupterschließung
Neubau 2011-2013	Fußgängerzone	Fußweg / Gang	Untersuchungsgebiet BTG4

# I. A Bestandsaufnahme

## I.A.3) Städtebauliche Typologien



### Historische Gebäude

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

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

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

Auffällig sind hier die Walmdachtypen entlang der Reeperbahn. Deren Nutzung, die mit der Typologie einhergeht, ist charakterisiert als Verwaltungs- bzw. Schulgebäude.

Entlang der Kieler Straße stehen überwiegend die II-geschossigen Wohn- und Geschäftshaustypen. Dort gibt es auch Sondertypen, die sich durch besondere Dachformen und Zierwerk auszeichnen.

### Geschossigkeit

69% der Gebäude im Teilgebiet sind II-geschossig, überwiegend zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss. 10% der Häuser sind III-geschossig und stehen auf der Westseite der Reeperbahn. Die 21% I-geschossigen Gebäude verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet (s. Anhang 1, Tabelle).

### Historische Gebäudetypen, geordnet nach Geschossigkeit:

Gerichtstraße 2	Reeperbahn 37	Kieler Straße 66	56	Reeperbahn 80
<b>Typ 2:</b> I-II + Dachgesch., ca. 30-40° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Handwerkerhaus	<b>Typ 3:</b> II gesch., ca. 45° Sattel-Walmdach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus	<b>Typ 4:</b> II-gesch., ca. 45° Satteldach mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus	<b>Sondertypen:</b> II-gesch., ca. 50° Satteldach bzw. Mansarddach, Wohn- u. Geschäftshaus	<b>Typ 5:</b> III-gesch., ca. 45° Sattel-Walmdach mit / ohne Frontgiebel, Schule, Verwaltung

### Neubauten aus 1970er bzw. den letzten Jahren:

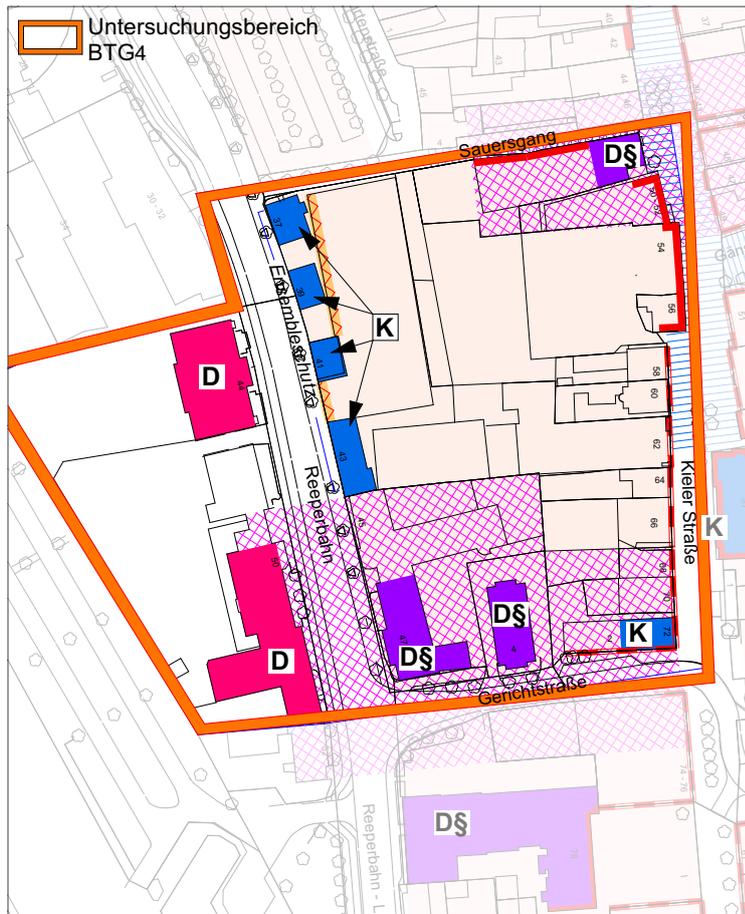


### Neubebauung

Alle hier dargestellten Neubauten unterlagen bisher keinerlei städtebaulicher bzw. gestalterischer Festsetzungen, sie sollten sich somit "einfügen". Es handelt sich bei allen Gebäuden um reine Geschäftshäuser - also keine traditionelle Typologie. Wir finden hier die unterschiedlichsten Gebäudeformen: gekappte Giebelspitzen, Flachdächer, Schaugiebel.

## I. Bestandsaufnahme

### I.4) Aspekte der Denkmalpflege / Denkmalkataster



#### Auszug Denkmalkataster

Legende:

- D§ Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)
- K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)  
*Hinweis:* einfache Kulturdenkmale werden aufgrund der Novelle DSchG überprüft (Schutzstatus)
- D zur Eintragung in das Denkmalschutzbuch vorgesehene Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (§5 DSchG)
- Denkmalschutzbereiche Mindestumgebungsschutz (§9 DSchG)
- Stadtbild-charakteristische Strassen- u. Platzräume
- Denkmalschutz Zonen, erhaltenswerte Ortsteile (§1 BBauG)
- Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BBauG)
- Erhaltenswerte Strassenkanten (Baulinien)
- Unzulänglich integrierte Bauten u. Flächen

entnommen aus:

"Denkmalpflegerische Zielplanung 1979" und  
"Aufzählung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde  
Kreis Rendsburg Eckernförde 10.11.2010"

#### Denkmalpflegerische Zielplanung des Landesamtes für Denkmalschutz 1979

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

#### Denkmalpflegerische Belange im Quartier:

Der geschlossene Bereich des Teilgebietes ist - entsprechend der nördlich und östlich angrenzenden Gebiete - als erhaltenswerter Ortsteil im Sinne einer Denkmalschutz Zone eingestuft.

#### Reeperbahn:

Die Gebäude Reeperbahn Nr. 37, 39, 41 und 43 sind einfache Kulturdenkmale (§1 DSchG). Im Denkmalkataster wird der Anschluss der westlichen Gebäudeseite des SB-Marktes als "unzulänglich" im Sinne des Denkmalschutzes bezeichnet.

Die Gebäude Reeperbahn 44 und 50 ("Pestalozzischule") sind zur Eintragung in das Denkmalschutzbuch vorgesehene Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§5 DSchG). In den 1960/70er Jahren wurde aus Nutzungszwecken ein Flachdachbau mit Verbindungsbaukörpern zwischen den beiden Gebäuden eingefügt. Das Eckgebäude des Amtsgericht Reeperbahn Nr. 47 sowie das benachbarte Gebäude Gerichtstrasse Nr. 4 sind als Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§5 DSchG) in das Denkmalschutzbuch eingetragen.

#### Kieler Strasse Ostseite:

Die Fassaden im Bereich gegenüber dem Gänsemarkt und darüber hinaus nach Norden und Süden sind als erhaltenswert gemäß §1 BBauG eingestuft. Die gesamte östliche Straßenkante ist erhaltenswert im Sinne einer Baulinie. Der Strassenraum in diesem Bereich ist als charakteristisch für das Stadtbild eingestuft.

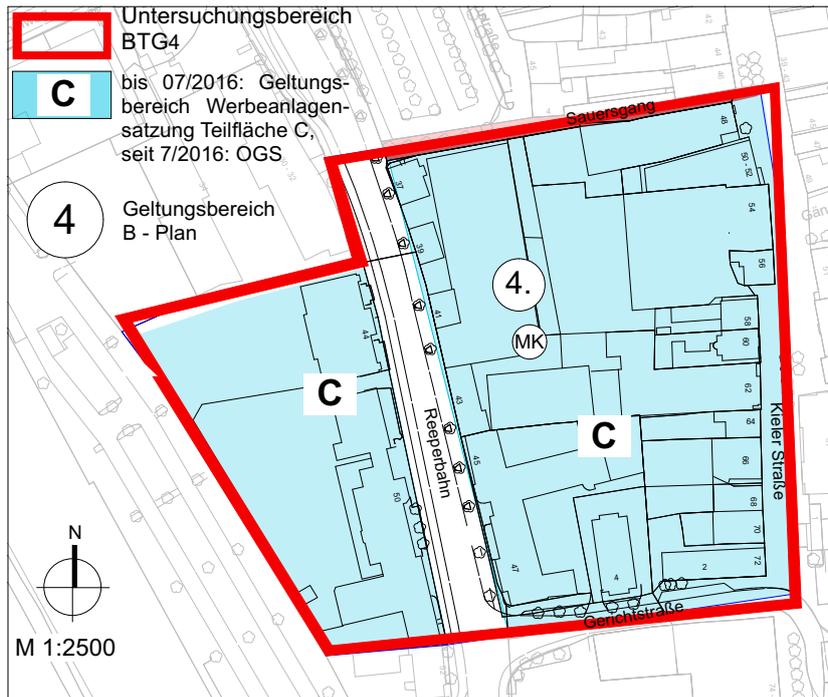
#### Kieler Strasse / Sauersgang:

Das Eckgebäude ist als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung gemäß §5 DSchG eingetragen. Der dargestellte Umgebungsbereich unterliegt dem Mindestumgebungsschutz gemäß §9 DSchG. Alle Veränderungen in diesem Bereich sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Die Strassenfassaden im gekennzeichneten Bereich sind erhaltenswert gemäß § 1 BBauG. Der Straßenraum in diesem Bereich ist als charakteristisch für das Stadtbild eingestuft.

## I. A Bestandsaufnahme

### I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht



### Werbeanlagen

Die bis 07/2016 gültige Werbeanlagensatzung der gesamten Stadt Eckernförde war aufgegliedert in Teilflächen, für die - je nach Nutzungscharakter und Baubestand innerhalb der Teilfläche - differenzierte Festsetzungen getroffen waren.

Der Untersuchungsbereich gehörte bislang zur Teilfläche C mit Altstadtbebauung. Dort galt u.a., dass die architektonische Gliederung der Fassade durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden darf und Werbeanlagen die Oberkante der EG-Decke nicht überragen dürfen. Der hier gültige B-Plan 4 enthält keine Festsetzungen zu Werbeanlagen. Diese werden nach Aufhebung der Werbeanlagensatzung nunmehr durch die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) 2016 für die Altstadt geregelt.

Im untersuchten Abschnitt entlang der Reeperbahn sowie auf der Nordseite der Gerichtstraße sind kaum Werbeanlagen vorhanden. 76% der Werbeanlagen befinden sich im Bereich Kieler Straße (s. Anhang 1, S. 33).



#### Sauersgang

Keine Werbeschilder und schlichte Schaufenster, die das Gebäude nicht zerteilen, im Denkmalschutzbereich an der Einmündung Kieler Straße. Außerhalb der Schutzzone dann ähnliche Werbeanlagen wie in der Kieler Straße.



**Parkplatz / SB-Markt**  
Fassadenplatten und Hinweisschilder entsprechen dem Logo von sky.



#### Kieler Straße: Aussenbereich

Aufsteller, nach draußen gestellte Warentische und -stände, Markisen und Schirme in unterschiedlichen Designs ergeben ein buntes Bild in der Geschäftsstraße



#### Kieler Straße: Fassaden

Hinweisschilder, Geschäftslogos und große Schaufensterflächen prägen die Erdgeschosszonen der Häuser. Der oberhalb liegende Gebäudereich wird visuell größtenteils vollständig durch Vordächer bzw. Markisen vom Erdgeschoss getrennt.

### Gestaltung

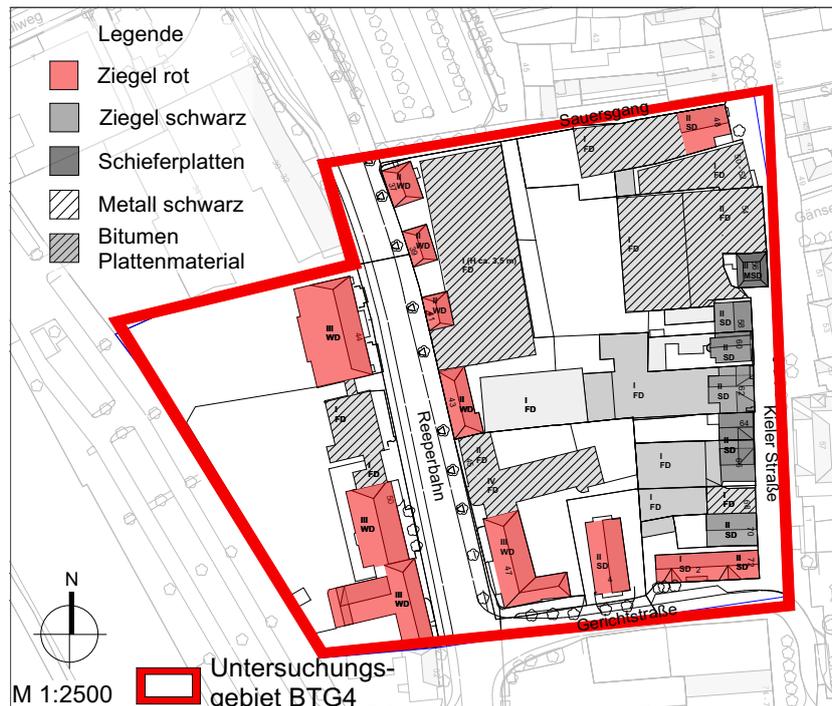
Das Teilgebiet befand sich außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung von 1978/86. Auch außerhalb dieses Geltungsbereiches gibt es erhaltene historische Gebäude, die eine große Vielfalt an Ziegeldekors, First- und Gaubenformen, Farben, Türen und Fenstern aufweisen. Heute gilt für diesen Bereich die Neufassung der OGS 2016 mit Vorschriften zur Fassadengestaltung.



## I. A Bestandsaufnahme

### I.A.6) Dachmaterial

#### Dachmaterial



#### Reeperbahn

Die historischen Gebäude haben alle abgewalmte Satteldächer, die mit roten Dachziegeln eingedeckt sind. Dachgauben sind entweder in die Dachfläche eingelassen oder stehen auf der Aussenwand und betonen z.B. den Haupteingang. Bauten aus neuer Zeit haben Flachdächer.

#### Sauerengang

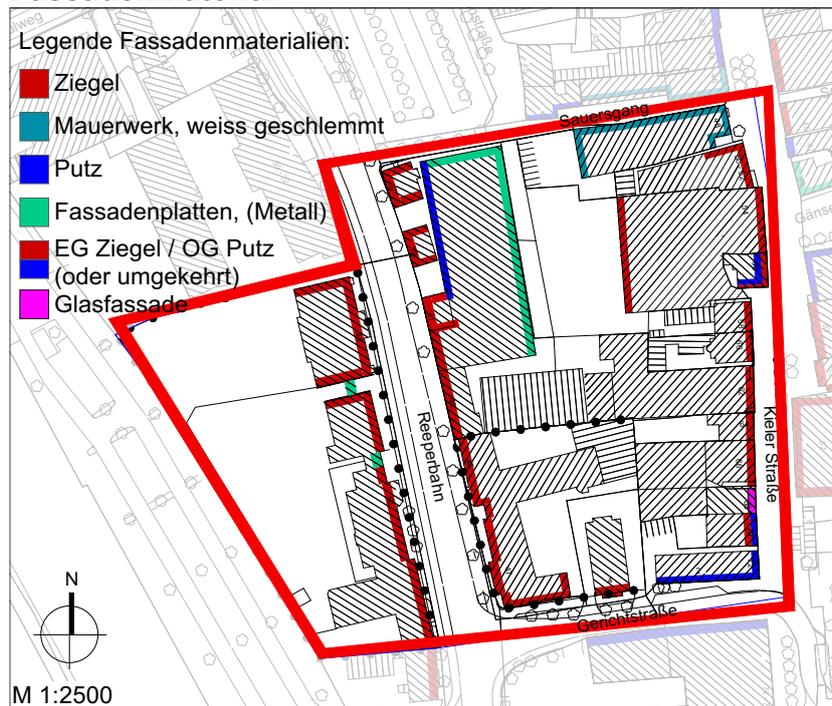
Satteldach, rote Dachziegel, rückwärtiger Bereich Flachdach

#### Kieler Straße - Ostseite

Die Gebäude haben alle Sattel- oder auch Mansardendächer, die mit Dachziegeln in Rot- oder Antrazithönen oder Schieferplatten eingedeckt sind. Trauf- und Giebelständigkeit wechseln sich ab. Einige historische Gebäude weisen Treppengiebel auf. Einige Häuser haben Dachgauben, die auf der Aussenwand stehen.

59% der Gebäude sind mit roten Dachziegeln eingedeckt, 24% haben ein Flachdach zur Straßenseite. (s. Anhang 2, Tabelle S. 34)

#### Fassadenmaterial



#### Reeperbahn

**Wände:** Alle Gebäudefassaden sind in rotem Ziegelmauerwerk hergestellt. Die Fassaden einiger historischer Gebäude weisen zudem Ziervorbände an Gesimsen, Pfeilerstrukturen o.ä. besondere Gestaltungsmerkmale auf. Einzige Ausnahme in diesem Strassenbereich stellt die Westfassade des SB-Marktes dar, die hellgelb und rot geputzt ist.

**Fenster:** alle Fassaden haben Einzel Fenster ("Lochfassaden")

#### Sauerengang (s. Denkmalschutz)

**Wände:** weiss geschlammtes Mauerwerk

**Fenster:** EG Schaufenster, OG Einzel Fenster ("Lochfassaden")

#### Kieler Straße:

**Wände:** Die Fassaden an dieser Geschäftsstraße sind stark horizontal gegliedert. Im EG befinden sich Läden, im OG Wohnungen. Vorherrschend sind Ziegelfassaden. Putzfassaden gibt es im Bereich Ecke Kieler Strasse / Gerichtstrasse und im Bereich gegenüber dem Gänsemarkt.

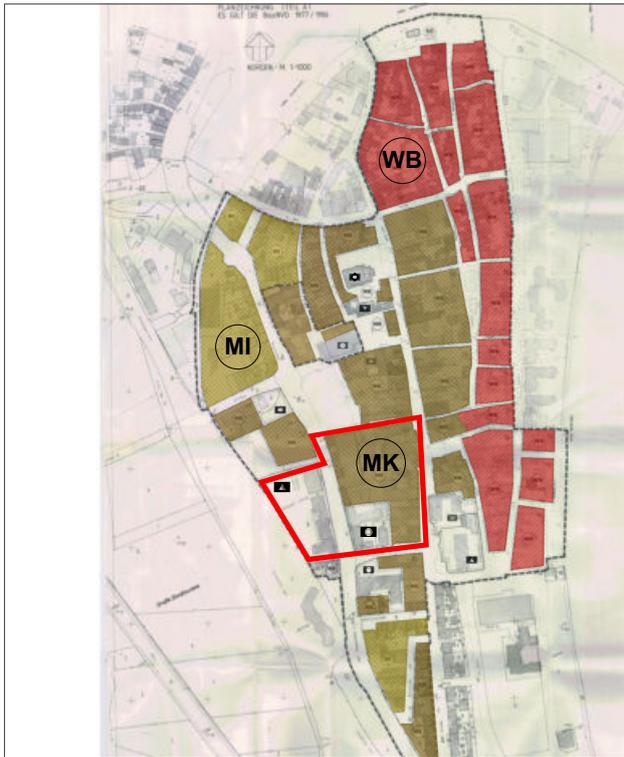
**Fenster:** Die EG-Zone ist stark geöffnet mit großflächigen Schaufenstern bzw. großen Einzelfenstern. Die OG-Zone hat Wohnhaus-Charakter mit Einzelfenstern ("Lochfassaden")

Allgemein: 69% im Teilgebiet haben ein rotes Verblendmauerwerk, 17% haben eine Putzfassade und 7% geschlammtes Mauerwerk (s. Anhang 2, S. 34)



# I. A Bestandsaufnahme

## I.A.7) Nutzung



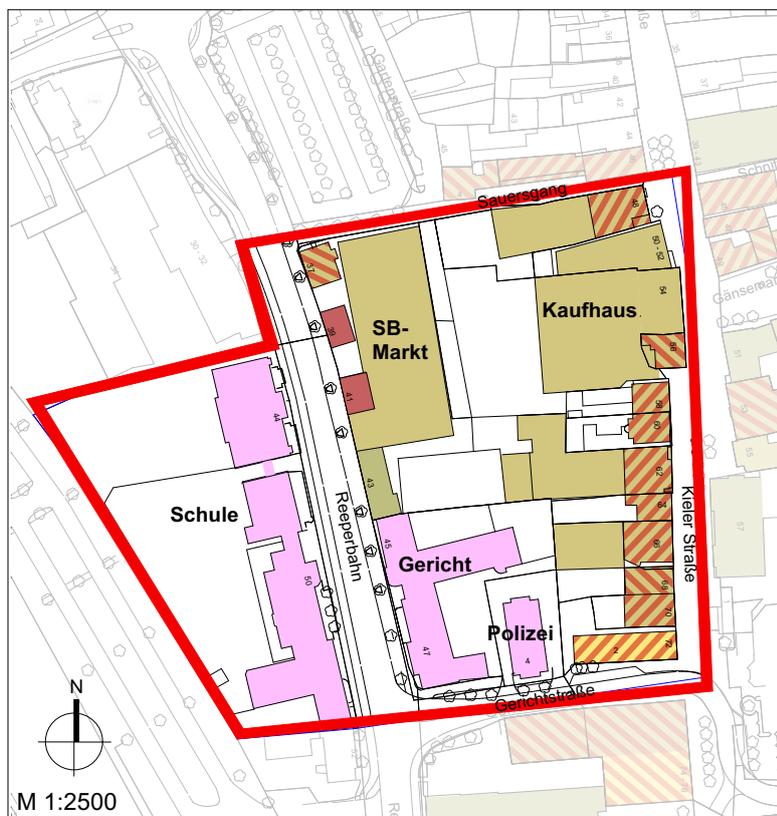
Quelle: B-Plan Nr. 4 "Innenstadt"

### Nutzungen im Innenstadtbereich

Das Nutzungsspektrum der Innenstadt ist planungsrechtlich ausgewiesen durch einen überwiegenden Anteil an Kerngebieten (MK) gem. § 7 BauNVO. Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a BauNVO befinden sich am östlichen Innenstadtrand zur Förde.

Besonders im Bereich der gesamten Kieler Straße ist die Nutzungsmischung derart organisiert, dass sich in den Erdgeschosszonen Geschäfte, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und im Ober- und Dachgeschoss Wohnungen befinden. Diese Struktur ist historisch gewachsen.

In der westlichen Innenstadtzone nimmt der Anteil an Wohnungen stark ab.



### Nutzungen im Quartier

In Kerngebieten ist Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungen des Gebietes entsprechen zwar denen von Kerngebieten (MK), aber aufgrund des Anteils an Wohnnutzung auch denen von Mischgebieten (MI).

Der Anteil an Wohnungsnutzung konzentriert sich in den Obergeschossen der Gebäude entlang der Kieler Straße und nimmt von Ost nach West deutlich ab.

Die Erdgeschosszonen sind geprägt durch Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen, die sich in den rückwärtigen Bereich erstrecken.

Der großflächige SB-Markt grenzt unmittelbar an die Wohnhäuser an der Reeperbahn.

Gastronomische Nutzung findet sich an der Ecke Kieler Str. 72 / Gerichtstraße. Öffentliche Nutzungen befinden sich überwiegend entlang der Reeperbahn sowie der Nordseite der Gerichtstraße.

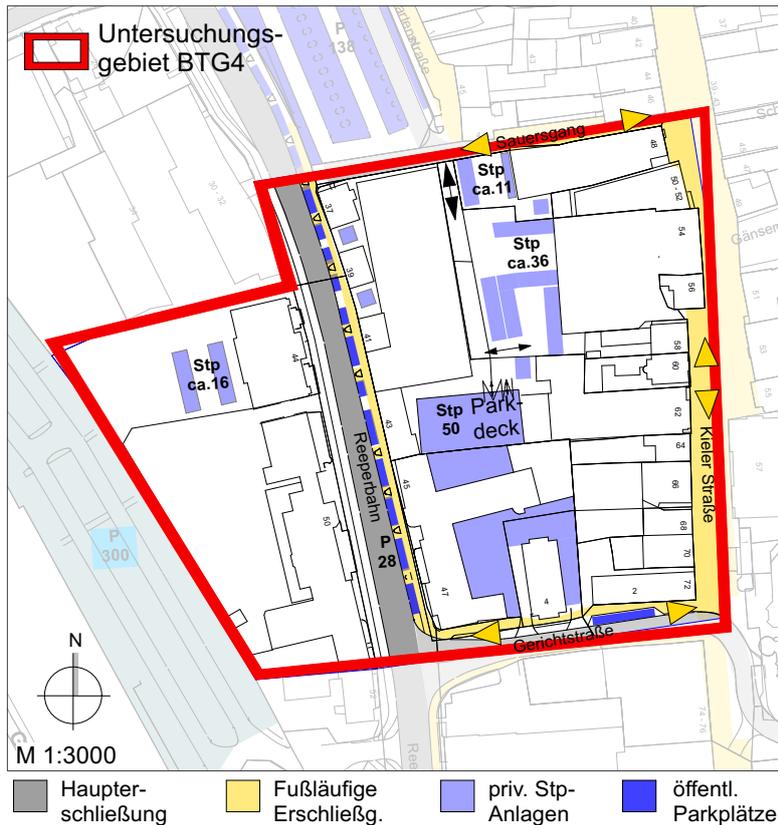
Allgemein ist festzustellen, dass bei Bauten aus der jüngeren Vergangenheit und der Gegenwart weniger Nutzungsmischungen und mehr gewerbliche Mononutzungen vorherrschen als in der historischen Bebauung.

- |                        |                             |                  |
|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Gewerbe / Einzelhandel | EG Gewerbe<br>OG Wohnen     | Wohnen           |
| Gemeinbedarf           | EG Gastronomie<br>OG Wohnen | Büro DL / Praxen |

Untersuchungsgebiet BTG4

## I. A Bestandsaufnahme

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



#### Verkehrerschließung

Haupterschließung:  
aus Richtung Nord und Süd über Reeperbahn (Tempo 30-Zone geplant),  
aus Richtung West über Schulweg

Nebenerschließung:  
Norden: Gartenstraße  
Süden: Gerichtstraße



#### Fußläufige Erschließung

Norden: Sauersgang (auch Innenbereich)  
Osten: Kieler Strasse  
Süden: Gerichtstrasse  
Westen: Reeperbahn



Parkplatzanlage im rückwärtigen Bereich des Kaufhauses



Stellplatzanlage auf dem zweigeschossigen Parkdeck im Innenbereich hinter dem SB-Markt



Zwischen den Einzelhäusern an der Reeperbahn befinden sich je zwei Anliegerstellplätze

#### Öffentliche Parkplätze

in unmittelbarer Nähe des Quartiers:

der nördlich angrenzende öffentliche Parkplatz mit 138 Plätzen für Kunden der Einkaufsstraße, des Rathauses und des SB-Marktes  
ca. 28 Parkplätze entlang der Reeperbahn

der westlich des Quartiers an der Bundesbahntrasse gelegene öffentliche P+R-Parkplatz mit ca. 300 Plätzen

Summe: ca. 466 Parkplätze

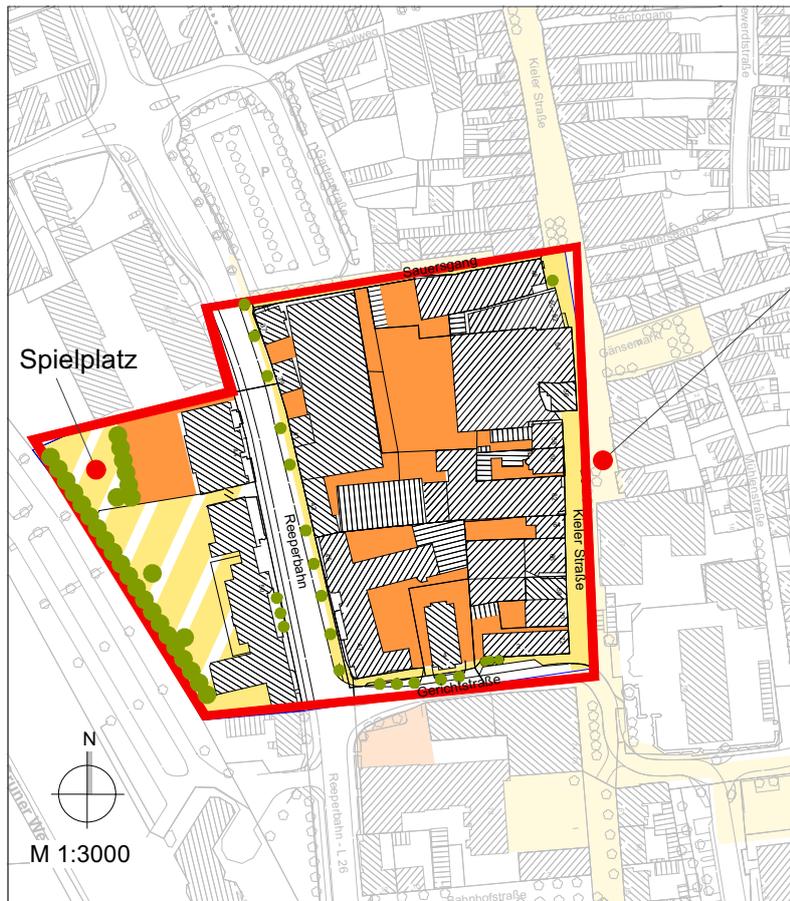
#### Private Stellplätze

- vom Sauersgang aus erschlossen 11 Stp
- von der Gartenstrasse aus erschlossen ca. 36 Stp
- von der Gartenstrasse aus erschlossen II-geschossiges Parkdeck mit ca. 50 Stp
- von d.Reeperbahn erschlossen ca. 4 Stp
- hinter Pestalozzischule ca. 16 Stp
- im Hof des Amtsgerichtes und der Polizei

Alle Stellplätze sind den Anliegern und Nutzern der vorhandenen Einrichtungen des Quartiers zugeordnet.

## I. A Bestandsaufnahme

### I.A.9.) Grün- und Freiflächen



#### Öffentliche Freiflächen mit Verweilfunktion

Fussgängerzone Kieler Strasse: der unmittelbar an das Quartier angrenzende Bereich hat eine platzartige Aufweitung



Rückwärtige Fläche der Gebäude der Pestalozzi-Schule: Halböffentlicher Freibereich, der als Spielfläche für Kinder und Jugendliche dient und an seinem Rand zum P+R-Parkplatz stark begrünt ist.



#### Private Freiflächen

befinden sich innerhalb des Quartiers. Die größte, zusammenhängende und grundstücksübergreifende Innenbereichsfläche wird für das Abstellen von KFZ, Anlieferung und Entsorgung durch die Anlieger genutzt. Entlang des SB-Marktes führt die Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Parkdeck. Die gesamte Fläche ist versiegelt.



Der nördliche Teil der Freifläche auf der Rückseite der Pestalozzi-Schule dient als Parkplatz.

#### Öffentliche Grünanlagen

sind im Teilgebiet nur in Form von Straßenbäumen sowie Baum- und Strauchgruppen als Gliederungsgrün zwischen P+R und Schule / Spielplatz und Stp vorhanden.

#### Private Grünflächen

sind im Teilgebiet nicht vorhanden.

## I. A Bestandsaufnahme

### I.A.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien

#### I.1) Lage im Stadtgebiet

Aus historischer und gegenwärtiger Sicht hat das Quartier im Stadtgebiet eine bedeutende Lage.

*Kriterium:* Qualität der zukünftigen Maßnahmen und Entwicklungen für das Stadtgebiet

#### I.2) Stadtstruktur

Die Kleinkörnigkeit der historischen Struktur entlang der Kieler Straße sowie die Solitär-Struktur an der Reeperbahn haben historische Bedeutung und prägenden Charakter.

*Kriterium:* Erhalt und Stärkung der historisch bedingten Strukturen.

#### I.3) Städtebauliche Typologie

Das Teilgebiet weist eine Reihe von Typologien auf, die sich in der Geschichte entwickelt haben und in Varianten wiederholt vorzufinden sind. Ihnen gemein ist die handwerkliche Bautradition. Auffällig sind hier die Walmdachtypen entlang der Reeperbahn. Deren Nutzung, die mit der Typologie einhergeht, ist charakterisiert als Verwaltungs- bzw. Schulgebäude. Entlang der Kieler Straße stehen überwiegend die II-geschossigen Wohn- und Geschäftshautypen. Dort gibt es auch Sondertypen, die sich durch besondere Dachformen und Zierwerk auszeichnen. Bei den Neubauten handelt sich um reine Geschäftshäuser - also keine traditionelle Typologie.

*Kriterien:* Erhalt und Stärkung der historischen Typologien aus Sattel- bzw. Walmdachtypologien in allen Randbereichen und Angemessenheit der Neubautypologien.

#### I.4) Denkmalpflege

Der geschlossene Bereich des Quartiers ist - entsprechend den nördlich und östlich angrenzenden Gebieten - als erhaltenswerter Ortsteil im Sinne einer Denkmalschutz-Zone eingestuft. Im Quartier gibt es drei in das Denkmalbuch eingetragene, zwei zur Eintragung vorgesehene Kulturdenkmale besonderer Bedeutung und fünf bisher als einfache Kulturdenkmale eingestufte Gebäude, von denen drei an der Reeperbahn unzulänglich integriert sind.

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

#### I.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Die historischen Fassaden zeichnen sich aus durch Vielfalt und Handwerklichkeit der Materialien sowie Schmuckwerk und Detailausbildung.

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

#### Werbeanlagen

Für Werbeanlagen galt bisher nach der Werbeanlagensatzung, dass die architektonische Gliederung der Fassade durch sie nicht überdeckt werden darf und Werbeanlagen die Oberkante der EG-Decke nicht überragen dürfen. Besonders in der Kieler Straße prägen die Werbeanlagen das Ortsbild.

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

#### I.6) Nutzung

Das Quartier weist eine innenstadttypische Mischnutzung aus Gewerbe (Bereich Einzelhandel), Wohnen, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungen und vereinzelt Gastronomie auf. Während in der Kieler Straße gewerbliche Nutzungen dominieren, befinden sich öffentliche Nutzungen überwiegend entlang der Reeperbahn sowie der Nordseite der Gerichtstraße.

*Kriterium:* Erhalt der Prägung des Gebietes und der Nutzungsverteilung. Prüfung des Erhalts der Wohnnutzung durch nicht störende Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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

Im Quartier und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es ca. 166 Parkplätze und in einiger Entfernung 300 Parkplätze. Ca. 100 Stellplätze befinden sich im Innenbereich des Quartiers. Die einzige Erschließung führt über die Einfahrt von Norden. Die Parkpalette hat dadurch eine lange Zufahrt. Das innerstädtische Wegenetz ist geprägt durch Hauptwege in Nord-Südrichtung und Nebenwege in Ost- Westrichtung. Im Teilquartier existieren nur zwei unattraktive und wenig frequentierte Fußwegverbindungen in Ost - Westrichtung.

*Kriterium:* Lösung der Stellplatzsituation bei gleichzeitiger Steigerung der Qualität der Innenbereichsflächen.

#### I.5) Freiflächen

Die Freiflächenstruktur des Quartiers ist geprägt durch die innenliegenden, privaten Freiflächen. Sie werden ausschließlich als Stellplatzflächen genutzt und sind entsprechend komplett versiegelt. Einzige Freifläche im Untersuchungsbereich, die öffentliche Verweilfunktion hat, ist die Spiel- und Sportfläche hinter der Pestalozzi-Schule. Angrenzende öffentliche Freiflächen mit Verweilfunktion sind die Kieler Straße und der Gänsemarkt.

*Kriterium:* Nutzung und Gestaltung der gebietsprägenden, privaten Innenbereichsflächen.

## II. Analyse und Bewertung



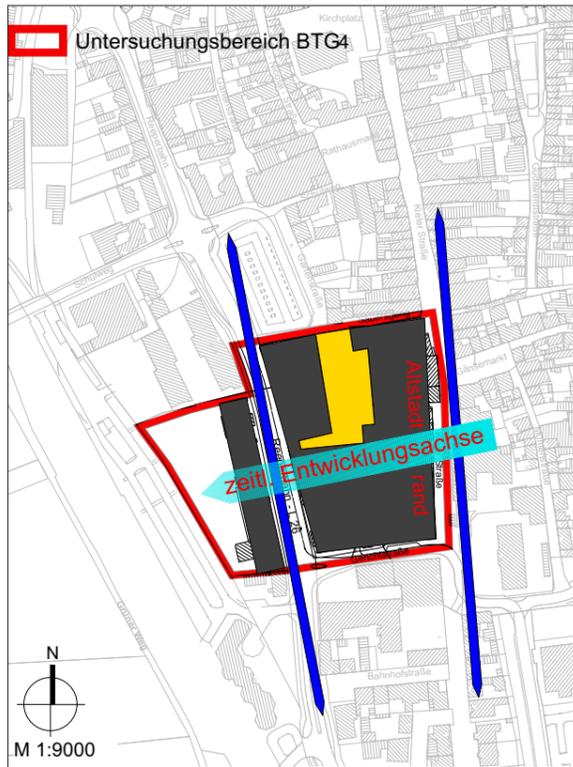
II.1-3) Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie	Seite	14
II.4/5.) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung		
II.4/5.1) Sauerengang Südseite und Innenhof des Teilgebietes	Seite	15
II.4/5.2) Reeperbahn 37-47	Seite	16
II.4/5.3) Reeperbahn 44 - 50	Seite	17
II.4/5.4) Kieler Straße 48 - 72	Seite	18
II.4/5.5) Gerichtstraße Nordseite	Seite	19
II.6) Nutzungen	Seite	20
II.7) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	21
II.8) Grün- und Freiflächen	Seite	22

## II. Analyse und Bewertung

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

**Kriterien:** Lage: Qualität der zukünftigen Maßnahmen und Entwicklungen für das Stadtgebiet  
 Struktur: Erhalt und Stärkung der historisch bedingten Strukturen.  
 Typologie: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien aus Sattel- bzw. Walmdachtypologien in allen Randbereichen und Angemessenheit der Neubautypologien.

#### Städtebauliche Lage:



Die Lage des Teilgebietes zwischen den Haupterschließungsachsen in Nord-Südrichtung umfasst verschiedene Epochen der Stadtentwicklung, die von Osten von der Altstadtmitte aus nach Westen stattgefunden hat. Prägend sind hierbei: der geschlossene Altstadtrand mit Geschäften entlang der Kieler Straße und die offene Bebauung mit Verwaltungs- und Schulgebäuden entlang der Reeperbahn sowie der großflächige Innenhofbereich. Durch städtebauliche Entwicklungen der jüngeren Zeit, die aufgrund von gegenwärtigen Nutzungsanforderungen entstanden bzw. entstehen, sind die Epochen der historischen Stadtentwicklung heute z.T. verwässert. Der Innenhofbereich besitzt ausschließlich die Qualitäten einer Stellplatzfläche ohne überleitende Funktion zwischen den Randbereichen.



Innenhof = Stellplatzfläche

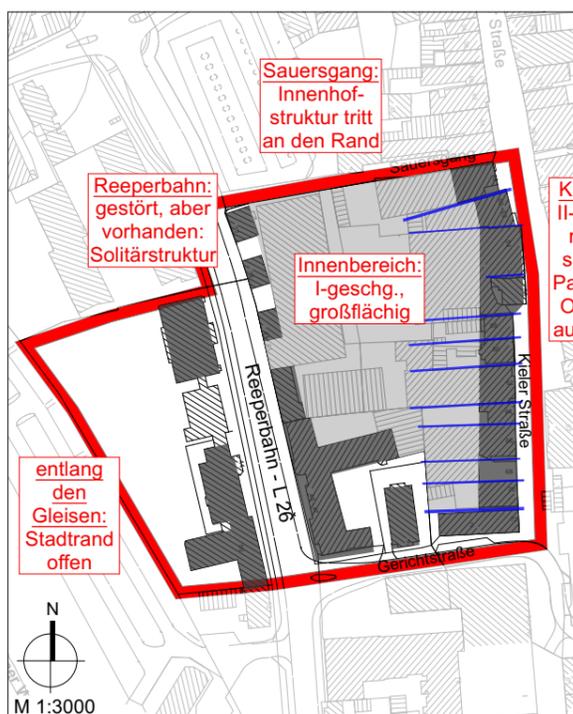


Reeperbahn



- Typ 2:**  
I+ Dachgesch., ca. 30-40° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Handwerkerhaus
- Typ 3:**  
II-gesch., ca. 45° Sattel-Walmdach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus
- Typ 4:**  
II-gesch., ca. 45° SD mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus
- Typ 5:**  
III-gesch., ca. 45° Sattel-Walmdach mit / ohne Frontgiebel, Schule, Verwaltung
- Sondertypen:**  
II-gesch., ca. 50° SD bzw. Mansarddach, Wohn- u. Geschäftshaus
- Neubau:**  
I- bzw. II-gesch., gekappte Giebelspitzen, Flachdächer, Schaugiebel, Gewerbebau bzw. Flachdach, Verwaltungsbau
- Nebengebäude:**  
Bestand, I-gesch., flaches SD oder Flachdach

#### Städtebauliche Struktur:



Ablesbarkeit der erhaltenen Stadt- und Gebäudestruktur: Die Grenze zwischen der historischen Altstadtbebauung und der Bebauung nach 1864 verläuft in Nord-Südrichtung durch das Teilgebiet. Es bilden sich zwei städtebauliche Strukturen aus verschiedenen Epochen ab: die geschlossene Kleinparzellenstruktur entlang der Kieler Straße und die Solitär-Struktur entlang der Reeperbahn, die fast ausschließlich aus Kulturdenkmälern besteht.

Durch Stärkung und z.T. Wiederherstellung dieser beiden charakteristischen Strukturen kann das Teilgebiet zu einem **städttebaulichen Dokument der Baugeschichte Eckernfördes** entwickelt werden.

Der Innenbereich mit seinen z.T. großflächigen I-geschossigen Flachdachbauten bzw. Anbauten an die Hauptgebäude der Kieler Straße sowie den versiegelten Freiflächen hat keine Bedeutung für das Erleben des historischen Stadtgefüges.

Im Norden tritt er in seiner Banalität sichtbar an den Rand.

Im Westen entlang der Gleise ist der Stadtrand offen.



#### Städtebauliche Typologie:

Der Begriff der **"Typologie"** ist definiert als eigenständige Hauseinheit, geprägt nicht nur durch die Wohnbedürfnisse, wirtschaftlichen Verhältnisse und unterschiedlichen Nutzungszwecke, sondern auch durch handwerkliche, baumeisterliche Traditionen, die zu dieser Typisierung geführt haben. Prägend sind in diesem Teilgebiet die beiden Typen-Kategorien Kieler Straße und Reeperbahn.

Die Neubauten an der Reeperbahn und in der Kieler Straße berücksichtigen diese beiden Kategorien nicht Sie formen vielmehr eigenständige, unabhängige Typologien heraus, die im Kontrast zu den historischen stehen. Eine bewusst zeitgemäße Gestalt eines einzelnen Gebäudes vermag die benachbarte, historische Typologie hervorzuheben. Der Neubau in der Gerichtstraße 2 ist in dieser Hinsicht als gelungen zu bezeichnen. Wenn hingegen die Gebäudegestalt, wie z.B. die eines SB-Marktes, in Form und Materialien die Typologie eines Gewerbebaus besitzt, wirkt dies sehr befremdlich im Kontext der Altstadtbebauung.



## II. Analyse und Bewertung

### II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Sauerengang und Innenhof des Teilgebietes

#### Gestaltung / Fassade / Material

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



Anbau Kieler Str. 48

Die Fassade des Hofgebäudes von Kieler Str. 48 ist weiß geschlämmt. Die vergitterten Fenster und eine Metalltür ergeben insgesamt ein Erscheinungsbild, das die populäre Lage am Sauerengang nicht würdigt.



links Fassade SB-Markt zum Hof

Die Fassade des SB-Marktes zum Hof ist teils geputzt, teils mit Wellblech und am Dachrand mit Waschbetonplatten verkleidet. Dieser Mix aus Materialien ergibt insgesamt ein in der Altstadt unpassendes Erscheinungsbild.



Rückwärtige Fassade Kaufhaus

Die Fassade des Kaufhauses Kieler Str. 52 zum Hof ist mit hochwertigen Ziegeln verblendet, Vordach und Türen wirken reduziert. Insgesamt strahlt das Erscheinungsbild Qualität aus, obwohl es sich um eine Rückfassade mit Anlieferzone handelt.



Rückwärtige Fassaden Kieler Str. 58, 60

Die Rückfassaden der Anbauten an die beiden Geschäftshäuser bieten einen Mix aus diversen Materialien, die nicht aufeinander abgestimmt sind. So entsteht ein diffuses Erscheinungsbild, das einem der Öffentlichkeit zugänglichen Altstadthinterhof nicht gerecht wird.



Rückw. Fassade Gericht u. Parkdeck

Die Rückfassade des Gerichtsgebäude Reeperbahn und die seitliche Fassade des Anbaus Kieler Str. 60 sind mit Ziegelmauerwerk verblendet und wirken deshalb hochwertig. Insgesamt erscheint die Häufung von Ziegel in verschiedenen Farben, Sichtbeton und Putz aber diffus.

**Bewertung:**  
Die Hoffassaden sind, mit Ausnahme des Neubaus Kieler Str. 52, nicht hochwertig und erscheinen diffus in ihrer Mischung aus unterschiedlichen Materialien.

**Fazit:**  
Der öffentliche zugängliche Hofbereich kann gestalterisch aufgewertet werden durch Reduktion und Hochwertigkeit der Gestaltung und der Materialien.

#### Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

**D§** Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

**K** bisher einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)



**D§** Blickrichtung Westen / Reeperbahn



**D§** Giebel Rückseite Kieler Str. 48

Die Fassade zum Sauerengang des Kulturdenkmals besonderer Bedeutung in weiß geschlämtem Mauerwerk ist authentisch und gepflegt. Die rückwärtige Giebelfassade mit Plattenverkleidung hingegen würdigt nicht die Bedeutung dieses Ältesten Gebäudes der Stadt.

Dach und Verblendmauerwerk sowie die Eingangstür des bisher als einfaches Kulturdenkmal eingestufte Gebäude sind gut und in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Die ausgetauschten Fenster hingegen weisen keine dem historischen Bild entsprechende Teilung auf.



Reeperbahn 37

**K**

**Bewertung:**  
Rückfassade bzw. Fenster der Kulturdenkmale sind nicht in einem authentischen Zustand erhalten.

**Fazit:**  
Besonders bei Kulturdenkmälern und sonstigen historischen, ortsbildprägenden Gebäuden ist es wichtig, Sanierungen so durchzuführen, dass deren Authentizität erhalten bleibt. Alle Fassaden eines Gebäudes sollten gestalterischen Regeln unterliegen. Dies wird zukünftig durch die Neufassung der OGS gewährleistet sein.

#### Werbeanlagen

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



Verbrauchermarkt 2

Eine Vielzahl von Werbeanlagen bestimmt das Bild in diesem Abschnitt des Saueranges am Parkplatz. Störend wirkt dabei besonders das Bekleben der Schaufenster mit Werbepaketen.



Eingang Reeperbahn 37

Auch auf der historischen Fassade ist die Anzahl der Werbeanlagen, die sich im übrigen wiederholen, zu groß. Reduktion in Anzahl und Erscheinungsbild wären der historischen Fassade zuträglicher.



Hofseitig

Die Reduktion - pro Gewerbeeinheit nur ein Werbe-Logo - ist positiv für das Fassadenbild.



Hofseitig

Die mit Werbefolie zugleibte Fensterscheibe verleiht dem Fassadenbild eine Minderwertigkeit.

**Bewertung:**  
Die Werbeanlagen in diesem Abschnitt des Saueranges sind zu zahlreich und zu wenig reduziert. Das Werbeanlagenkonzept im Hofbereich hingegen macht deutlich, dass gezielte Zurückhaltung Werbeeffekt genug sein kann.

**Fazit:**  
Reduktion in Anzahl und Gestaltung der Werbeanlagen hat eher den gewünschten Effekt und stört das Gesamterscheinungsbild weniger. Genau dies sehen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen in der Neufassung der OGS vor.

## II. Analyse und Bewertung

### II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Reeperbahn 37 - 47 und 44 - 50

#### Gestaltung / Fassade / Material

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



Das neue Gebäude des Gerichtes, bestehend aus einem II-geschossigen Flachdachbau und einem IV-geschossigen Turm, füllt die Lücke zwischen den beiden historischen Solitärgebäuden aus. Es setzt somit nicht die in diesem Abschnitt herkömmliche Typologie aus Einzelgebäuden fort. In seiner zeitgemäßen Gestalt setzt es einen Kontrapunkt. Das rote Ziegelmauerwerk hingegen führt die einheitliche Materialität der benachbarten Fassaden fort.

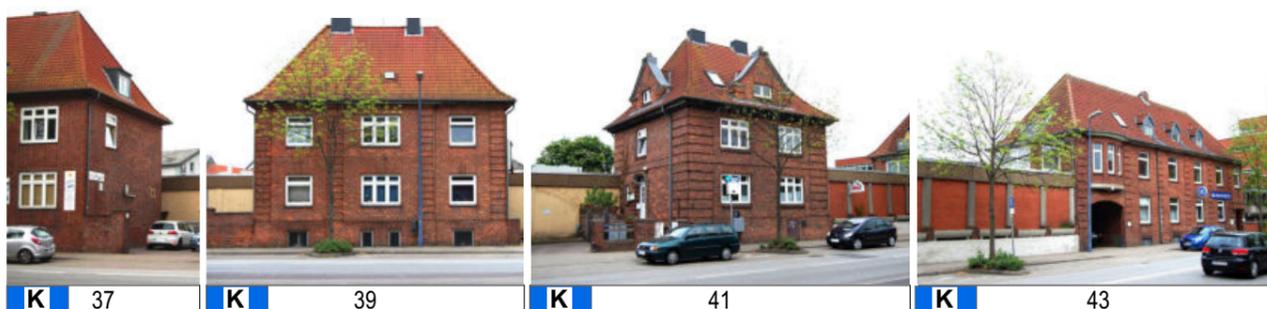
**Bewertung:**  
Der Neubau des Gerichtes formt eine eigenständige, unabhängige Typologie heraus, die im Kontrast zu den historischen steht. Das Fassadenmaterial gleicht sich hingegen der Nachbarbebauung an.

**Fazit:**  
Eine bewusst zeitgemäße Gestalt eines einzelnen Gebäudes vermag, die benachbarte, historische Typologie hervor zu heben.

#### Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

**DS** Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)      **K** bisher einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)



**Bewertung:**  
Während das Ensemble der einzelnen, bisher einfachen Kulturdenkmale in einem recht authentischen Zustand gut erhalten ist, ist die bauliche und gestalterische Situation, die durch den nahe angrenzenden Baukörper des SB-Marktes entsteht, als unhaltbar zu bezeichnen.

**Fazit:**  
Insbesondere die Ensemblewirkung von einfachen Kulturdenkmalen sollte nicht gestört werden durch Gebäude, deren städtebaulicher Ansatz und Gestaltung sehr pragmatisch ohne Bezug zum Ort ist.

Alle Gebäudefassaden sind in rotem Ziegelmauerwerk hergestellt. Sie weisen zudem Zierverbände an Gesimsen, Pfeilerstrukturen o.ä. besondere Gestaltungsmerkmale auf. So entsteht ein sehr homogenes Bild. Mit Ausnahme einiger nicht vertikal geteilter Fenster sind die Fassaden authentisch erhalten. Sehr störend in diesem Straßenbereich wirkt sich die Westfassade des SB-Marktes aus, die hellgelb und verputzt bzw. durch Betonpfeiler gegliedert und mit Ziegelverblendung ausgefacht ist. Sie unterbindet in ihrer Länge auch die Solitärstellung der einfachen Kulturdenkmale.

Die Fassade des SB-Marktes verläuft so nah an denen der einfachen Kulturdenkmale, das schlecht nutzbare, dunkle und unreine Zwischenräume entstehen - eine zwingend zu verbessernde, bauliche Situation.

Das historische Gerichtsgebäude ist in einem sehr authentischen Zustand - einschließlich der Fenster und deren Teilung sowie der Eingangstür - erhalten.

#### Werbeanlagen

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



**Bewertung:**  
Die Werbeanlagen in Form von Schildern bzw. Auslegern sind in ihrer Gestaltung nicht auf die Fassaden der bisher einfachen Kulturdenkmale abgestimmt.

**Fazit:**  
Die Werbung im Einklang mit der (denkmalgeschützten) Fassade kann mit Schildern und stereotypen Auslegern gestört werden. Deshalb sollte die Gestalt von Werbeanlagen einen Bezug zur denkmalgeschützten Fassade haben.

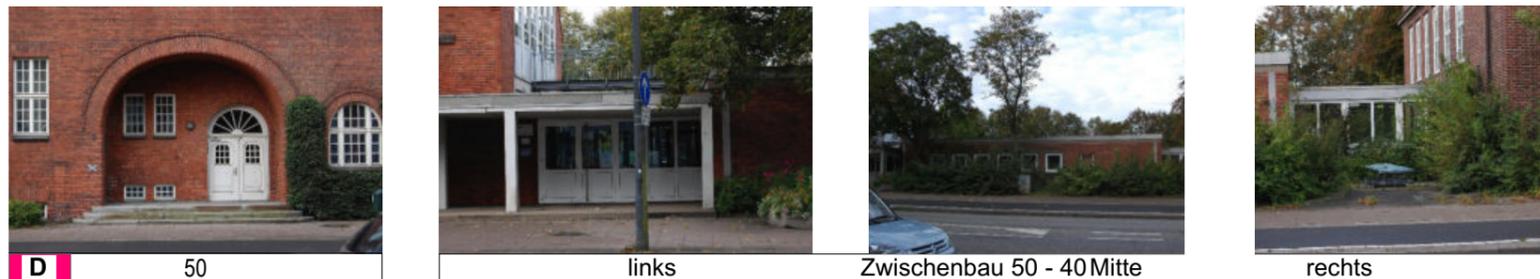
Die Werbeschilder bei Haus Nr. 37 treten in wiederholter Form auf und stören insgesamt die historische Lochfassade. Die übrigen hier abgebildeten, wenigen Werbeanlagen an den benachbarten Gebäuden in Form von Auslegern bzw. Schild wirken sehr plakativ und standardisiert ohne Bezug zur Gestalt der historischen Fassaden.

## II. Analyse und Bewertung

### II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Reeperbahn 44 - 50

#### Gestaltung / Fassade / Material

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



Der 1-geschossige Flachdachbaukörper schließt mit jeweils einem Verbindungsbaukörper an die flankierenden historischen Einzelgebäude an. Dies ist eine bewährte Art, architektonisch auf den Bestand einzugehen. Der Flachdachbaukörper, verblendet ebenfalls mit roten Ziegeln und Lochfassade wie die beidseitigen Gebäude, ist sehr sachlich gestaltet. Aufgrund dieser zurückhaltenden Wirkung wird das Ensemble der historischen Gebäude nur geringfügig gestalterisch beeinträchtigt.

**Bewertung:**  
Der Anbau in seiner konsequenten, nüchternen Gestaltung steht im Kontrast zu den historischen, detailreich geschmückten Fassaden der flankierenden Gebäude. Das Fassadenmaterial gleicht sich hingegen der Nachbarbebauung an.

**Fazit:**  
Die bewusst zurückhaltende Gestaltung eines einzelnen Gebäudes vermag, die benachbarte, historische Typologie wenig zu stören.

#### Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

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



Die für die Eintragung als Kulturdenkmale besonderer Bedeutung vorgesehenen Gebäude sind in allen gestalterischen Merkmalen authentisch in sehr gutem Zustand erhalten. Mit der Überdachung eines Verbindungsganges greift der Anbau vor die historische Fassade. Der in Dach und Stützen wenig filigran gestaltete Gang bedeutet eine gewisse Beeinträchtigung der historisch bedeutsamen Fassade.

**Bewertung:**  
Die für die Eintragung als Kulturdenkmale besonderer Bedeutung vorgesehenen Gebäude sind in einem sehr gepflegten, authentischen Zustand. Im Detail stört die Gestaltung des Verbindungsganges die historische Fassade.

**Fazit:**  
Besonders bei Kulturdenkmälern ist es wichtig, dass Anbauten im Detail filigran zurückhaltend gestaltet sind.

#### Werbeanlagen

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



Das Werbebanner wurde an das Geländer vor der historischen Fassade angebracht, setzt sich dadurch wohltuend von ihr ab.

**Bewertung:**  
Die moderne Variante von Werbebannern aus bedrucktem Textil bzw. Gewebe, das zudem nicht unmittelbar an der Fassade angebracht ist, beeinträchtigt historische Fassaden nicht.

**Fazit:**  
Der sensible Umgang mit historischen Fassaden hinsichtlich der Werbeanlagen trägt zum Erhalt des historisch geprägten Stadtbildes positiv bei.

## II. Analyse und Bewertung

### II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Kieler Straße 48 - 72

#### Gestaltung / Fassade / Material

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



Die beiden historischen Fassaden sind durch erneuerte Fenster, z.T. ohne Teilung, sowie bei Nr. 66 die Trennung des EG vom OG durch ein breites Vordach stark verändert. Beide EG-Zonen sind ohne Bezug zur histor. Architektur gestaltet. Besonders nachteilig wirkt sich das Rückspringen der Eingänge aus.

Der Neubau mit einem Giebel, bei dem die Spitze gekappt wurde, und Balkonen zu Straße stellt eine Typologie dar, die in der Reihe der historischen Typologien auffällig ist. Auch hier trennt ein breites Vordach den unteren und den oberen Teil der Fassade.

Die beiden historischen Fassaden sind durch erneuerte Fenster, z.T. ohne Teilung, sowie bei Nr. 58 die Trennung des EG vom OG durch ein breites Fassadenpaneel stark verändert. Die EG-Zonen sind ohne Bezug zur historischen Architektur gestaltet. Besonders nachteilig wirkt sich bei Nr. 58 das Rückspringen der Eingänge aus.

Der Neubau an der Kieler Straße stellt die westliche Platzkante des Gänsemarktes dar. Ihm kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, die ausnahmsweise eine ortsuntypische Gestaltung mit Flachdach und moderner Architektursprache zulässt. Die Fassade ist spannungsvoll gegliedert, das Glaselement im 1.OG nimmt die vormalige Parzellierung auf, der Ziegelverblender hat eine handwerkliche Ausstrahlung.

**Bewertung:**  
Die Fassaden zeigen auch in diesem Teil der Kieler Straße ein sehr heterogenes Bild, das sich aus mehr oder weniger respektierten historischen Häusern und unterschiedlich gestalteten Neubauten zusammensetzt.  
**Fazit:**  
Der Umgang mit historischen Gebäuden ist teilweise durch Nachlässigkeit, die Gestaltung von Neubauten teilweise durch Elemente ohne Ortsbezug gekennzeichnet. Wenn bei Neubauten Handwerklichkeit mit bezugnehmender Proportionierung kombiniert ist, kann eine dem Altstadtbild angemessene neue Qualität entstehen. Dabei ist die Reduktion von Materialien und Formen Voraussetzung.

#### Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

**DS** Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

**K** Bisher einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)

**|||||** Unzulänglich integrierte Bauten u. Flächen

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



Die beiden Kulturdenkmale sind in sehr gepflegtem Zustand und Bereicherungen für das Altstadtbild. Das Werbeschild bei Nr. 72 wäre als Schriftzug direkt auf der Fassade besser gewesen.



**Bewertung:**  
Das bisher als einfaches Kulturdenkmal eingestuftes Gebäude und die Kulturdenkmale besonderer Bedeutung werden gewürdigt und sind in gepflegtem Zustand.

**Fazit:**  
Der respektvolle Umgang mit Kulturdenkmälern bei Umnutzungen bzw. gewerblichen Nutzungen im EG führt zu qualitativ hochwertigen Synthesen. Dies ist das Ziel, um ein Attraktivitätssteigerung der Geschäftsstraße zu erreichen.

#### Werbeanlagen

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



Der Versuch, hier mittels des Werbeschriftzugs zwei Gebäudebereiche zu verknüpfen, ist nicht gelungen.

Die Werbeanlagen sind reduziert auf wenige, relativ kleine Logos, die gezielt in die Gestaltung der Fassade eingefügt sind.

Die Werbeanlagen in Form von Schriftzügen in Einzelbuchstaben sind auch hier reduziert und gezielt in die Gestaltung der Fassade eingefügt.

**Bewertung:**  
Die Werbeanlagen bei den Neubauten erscheinen reduziert und auf die jeweilige Fassade abgestimmt.

**Fazit:**  
Reduzierte, zurückhaltende und auf die Fassade abgestimmte Werbeanlagen, z.B. in Form von Einzelbuchstaben oder Logos, tragen zu einem Straßenbild bei, bei dem die Fassaden der Häuser im Vordergrund stehen.

## II. Analyse und Bewertung

### II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Gerichtstraße Nordseite

#### Gestaltung / Fassade / Material

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

Der Neubau ist sehr maßstäblich und in Material- und Detailwahl sehr behutsam an das historische Gebäude angefügt, ohne historisierend zu wirken. Die modernen, nicht unterteilten Fenster im EG dokumentieren die Gegenwart.



2

**Bewertung:**  
Die Kulturdenkmale - einfache oder diejenigen mit besonderer Bedeutung - sind in einem sehr gut erhaltenen Zustand. Der Neubau fügt sich in seiner Maßstäblichkeit, Detail- und Materialwahl in die Reihe der Kulturdenkmale ein, ohne historisierend zu wirken.

#### Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

**D§** Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG) **K** Bisher einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)

**Fazit:**  
Der die Kultur- und Baugeschichte respektierende Umgang mit historischen und neuen Gebäuden stellt einen wertvollen Beitrag für das historische Eckernförder Stadtbild dar.



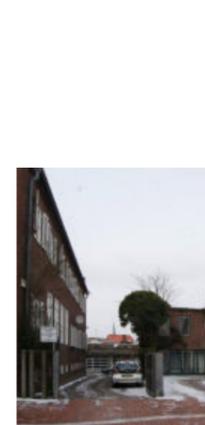
**D§** Reeperbahn 47



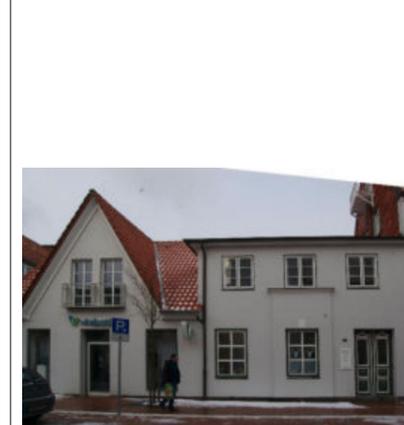
Ausfahrt



**D§** 4



Zufahrt



**K** Kieler Str. 72

Alle Kulturdenkmale sind in einem sehr guten, authentischen Zustand erhalten und prägen die Nordseite der Gerichtstraße. Dokumentiert werden unterschiedliche Bauepochen und -stile und somit ein Stück Eckernförder Stadtgeschichte.

#### Werbeanlagen

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



2

Die Werbeanlage mit Einzelbuchstaben und Logo sowie der Ausleger fügen sich harmonisch in das Fassadenbild ein.



2

Die in die Fensteröffnungen eingefügten Kästen, die bei den größeren Fenstern gleichzeitig ein Vordach bilden, fungieren als Werbeträger. Ziel dieses Werbekonzeptes ist es, sich in die Fassadengestaltung des historischen Gebäudes einzufügen, was gelungen ist. Die Farbe der Vordächer passt sich der Fassadenfarbe an, die Werbeschrift ist unaufdringlich. Auf die Kästen über den Fenstern hätte allerdings im Sinne der noch größeren Zurückhaltung verzichtet werden können.

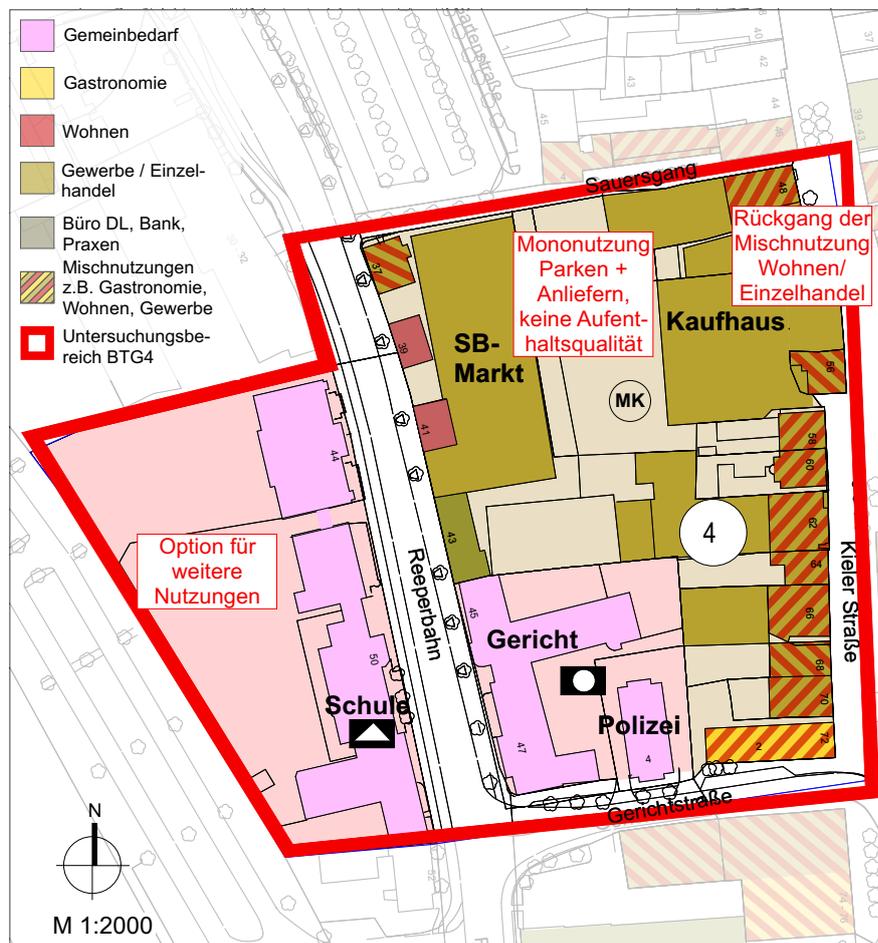
**Bewertung:**  
Die Werbeanlagen sind hier sehr zurückhaltend gestaltet, es wurde großer Wert darauf gelegt, sich mit dem Werbekonzept in die Fassade einzufügen.

**Fazit:**  
Zurückhaltend gestaltete und reduzierte Werbeanlagen ordnen sich der Fassadenstruktur und -gestalt unter. Das Erscheinungsbild wirkt ruhig und harmonisch, dennoch gibt es ausreichend Information für die Kundschaft. Genau dies sehen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen in der Neufassung der OGS vor.

## II. Analyse und Bewertung

### II.6) Nutzungen

**Kriterium:** Erhalt der Prägung des Gebietes und der Nutzungsverteilung. Prüfung des Erhalts der Wohnnutzung durch nicht störende Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe.



4 gültiger B-Plan 4    MK Kerngebiet § 7, BauNVO gemäß B-Plan 4    Fläche f. Gemeinbedarf, §9(1) Abs.5 BauGB

Das Nutzungsspektrum des Teilgebietes ist geprägt durch einen überwiegenden Anteil an gemischten Nutzungen aus EH, DL und Wohnen sowie Gemeinbedarfsnutzungen.

Die Wohnnutzungen reduzieren sich auf die Obergeschosszone der Häuser im Bereich der Kieler Straße. Hier handelt es sich um eine historisch gewachsene Mischnutzungsstruktur, die allerdings rückläufig zugunsten gewerblicher Nutzungen ist. Auch entlang der Ostseite der Reeperbahn befindet sich in den drei Einzelhäusern noch vereinzelt Wohnnutzung.

Das Wohnen wird in diesem Bereich der Altstadt zunehmend unattraktiv, wozu auch der hohe Anteil an versiegelten Flächen für Stellplätze und Zufahrten im großen Innenhofbereich beiträgt. Lärm von an- und abfahrenden PKW, Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte sowie der Mangel an Grünflächen / Bäumen generieren insgesamt keine Wohnatmosphäre.

Positiv ist zu bewerten, dass sich hier sowohl ein SB-Markt für die innerstädtische Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie ein attraktives kleines Kaufhaus befinden.

Am Westrand des Teilgebietes, rückwärtig der Schulgebäude bietet die Freifläche Optionen für weitere gebietsverträgliche Nutzungen.

#### Mononutzung Einzelhandel



Kieler Straße 54 - 50

#### Mischnutzung Gewerbe/Wohnen



Kieler Straße 56

Die Einzelhandelsnutzung belebt die Innenstadt tagsüber, während die Wohnnutzung dazu beiträgt, dass die Innenstadt auch nach Ladenschluss noch belebt ist.

#### Innenhof als Parkplatzfläche / Parkdeck mit Zufahrten



Parkdeck



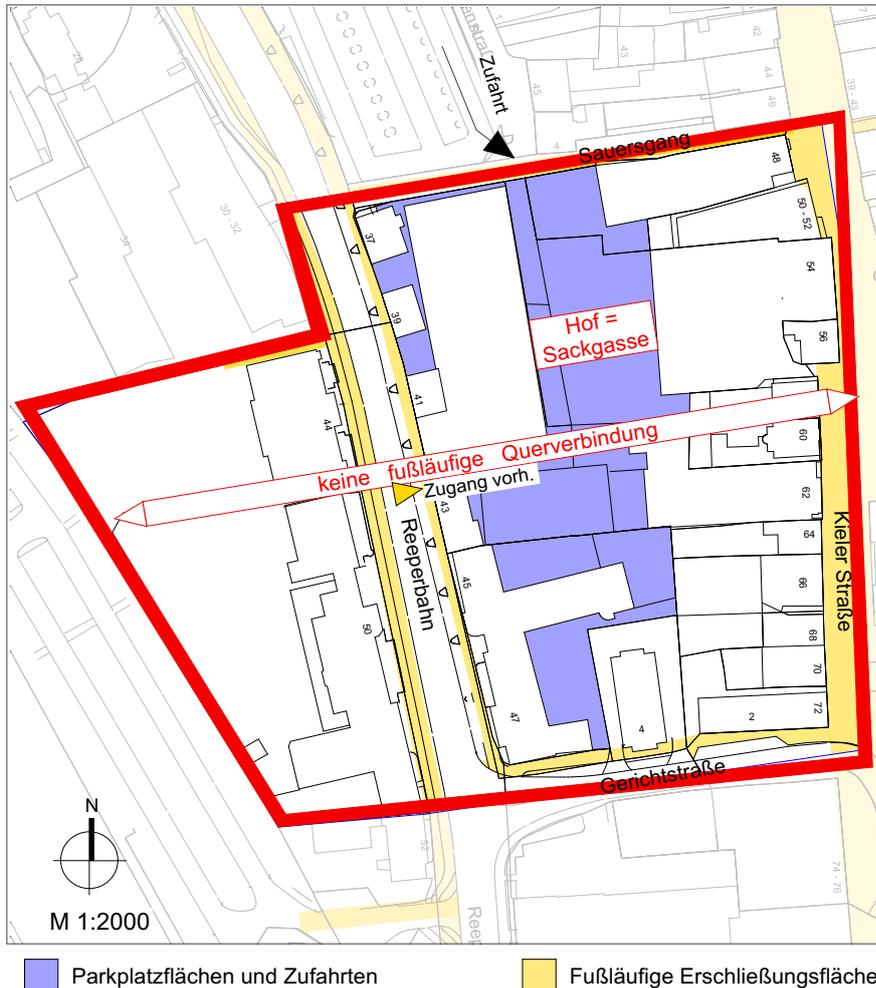
Parkplätze

Die Herrichtung der Fläche für die Parkplätze und Anlieferung der rein gewerblichen Nutzung hat zur Folge, dass für eine angrenzende Wohnnutzung bzw. für das Altstadterlebnis hier keine Qualität mehr vorhanden ist. Der letzte große Baum wurde zugunsten des Neubaus eines Kaufhauses gefällt.

## II. Analyse und Bewertung

### II.7) Verkehr, Park- u. Stellplätze

**Kriterium:** Lösung der Stellplatzsituation bei gleichzeitiger Steigerung der Qualität der Innenbereichsflächen.



Die Verkehrserschließung führt westlich und südlich am Teilgebiet entlang. Von Norden besteht die Zufahrt zum Innenhofbereich über den Parkplatz Gartenstraße. Der Fußgängerverkehr führt östlich auf der Kieler Straße und nördlich über den Sauersgang am Teilgebiet entlang. Beide Verkehre tangieren das Teilgebiet also, die Mitte - die große Hoffläche - dient dem ruhenden Verkehr und ist eine Sackgasse. Diese Situation ist für die Altstadt - zumal in der Größenordnung der Hoffläche - einmalig. Es gibt keine Möglichkeit der fußläufigen Querverbindung zwischen Kieler Straße und Reeperbahn und weiter nach Westen Richtung P+R Parkplatz. Eine Zugangsmöglichkeit von der Reeperbahn aus im Gebäude Nr. 43 in den mittigen Hofbereich ist vorhanden. Die vorhandene Situation erscheint hinsichtlich der Verkehrerschließung z. Zt. unveränderbar.

#### Qualitäten für den Fußgängerverkehr



Fußläufige Nordtangente Sauersgang

Die fußläufige Erschließung entlang des Teilgebietes ist belebt und intakt.



Fußläufige Osttangente Kieler Straße



Fußläufiger Zugang Reeperbahn 43

Der Zugang ist verstellt und ungenutzt.

#### Verkehrsführung für den PKW-Verkehr



Südtangente Gerichtstraße, Tempo 30



Westtangente Reeperbahn

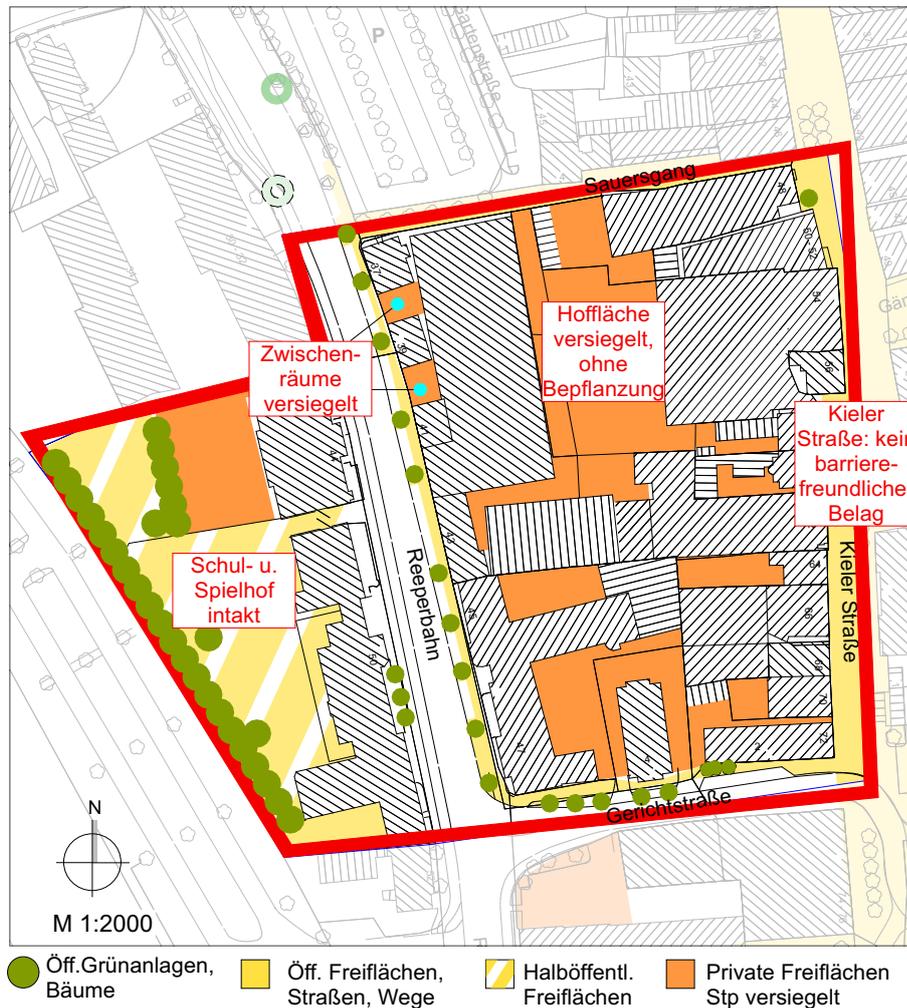


Innenhof mit Ein- u. Ausfahrt

Die Fahrerschließung entlang des Teilgebietes ist intakt. Die Hoffläche ist für Fußgänger unattraktiv.

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

**Kriterium:** Nutzung und Gestaltung der gebietsprägenden, privaten Innenbereichsflächen.



### Private Grünflächen

Bedingt durch die städtebauliche Situation und die Nutzungsstruktur sind keine privaten Grünflächen im Teilgebiet vorhanden. Entsprechend ist die Aufenthaltsqualität als gering zu bezeichnen.

### Öffentliche Freiflächen

Die halböffentliche, teilweise sehr großzügige Fläche hinter der Pestalozzischule dient als Schul- und Spielhof, u.a. ausgestattet mit einem Ballspielfeld. Hier stellt sich die Frage, ob sich diese Fläche langfristig zugunsten einer Bebauung reduzieren und somit optimieren ließe. Die Kieler Straße und der Sauersgang als Fußgängerzone ist ebenfalls als intakt zu bewerten, wobei der Belag der Kieler Straße mit teilweise Kopfsteinpflaster bedingt barrierefrei ist.

### Private Freiflächen - Höfe

Die komplett versiegelten Innenhöfe besitzen keine Aufenthaltsqualität. Es sind weder Bäume noch sonstige Anpflanzungen vorhanden. Auch die Freiflächen zwischen den Solitärbauten an der Reeperbahn sind versiegelt und besitzen keine Qualität für das Stadtbild an dieser Stelle.

### Öffentliche Freiflächen - mit Aufenthaltsqualität:



Pestalozzi-Schulhof: Spielfläche



Kieler Str.: Belag bedingt barrierefrei



Sauersgang: Belag bedingt barrierefrei

### Öffentl. Bepflanzungen



Straßenbäume an der Reeperbahn

### Priv. Freiflächen



Reeperbahn 39 - versieg. Freifläche



keine Bepflanzungen auf der Hoffläche

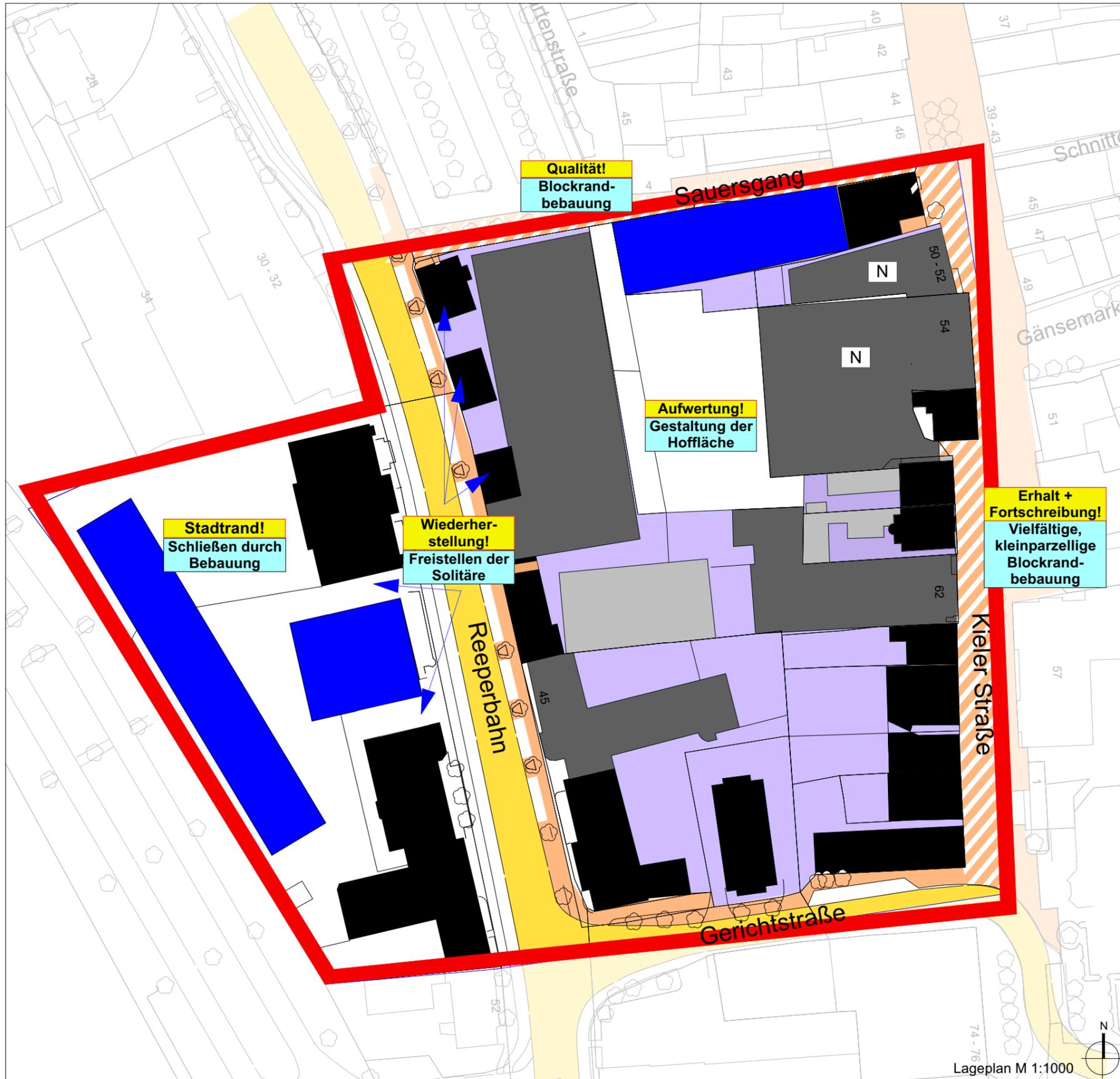
## III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen



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

### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.1-3) Städtebau



#### Städtebauliche Lage

**Ziel der Entwicklung:**  
Stärkung der Qualitäten "historische Randbebauung mit neubaulicher Vervollständigung und vielfältig nutzbarer Innenhofbereich" am südwestlichen Rand der Altstadt.

**Empfehlung:**  
Bewahrung des unterschiedlichen Charakters der Randbebauungen. Aufwertung des Innenhofbereiches.

#### Städtebauliche Struktur

**Ziel der Entwicklung:**  
Ablesbarkeit der erhaltenen Stadt- und Gebäudestrukturen, so dass das Teilgebiet als städtebauliches Dokument der Baugeschichte Eckernfördes weiterentwickelt wird.

**Empfehlungen:**  
*Kieler Straße:* geschlossene Kleinparzellenstruktur mit II-geschossiger Blockrandbebauung erhalten und stärken  
*Reeperbahn:* Solitärstruktur fast ausschließlich bestehend aus Kulturdenkmalen. Stärkung der Qualität der historischen Einzelgebäude  
*Ostseite:* Rücknahme der Supermarktfassade  
*Westseite:* Wiederherstellen der Solitärstruktur: Abriss Flachbau, Neubau als Solitär  
*Am Gleiskörper:* Deutlicher Stadtrand: Option für Randbebauung  
*Sauersgang / Zufahrt zum Innenhof vom Parkplatz Gartenstraße:* Herstellen eines dem historisch geprägten Sauersgang angemessenen Blockrandes.

#### Städtebauliche Typologie

**Ziel der Entwicklung:**  
Erhalt und Stärkung der fast ausschließlich historischen Typologien und Angemessenheit / Einfügen der Neubauprototypologien.

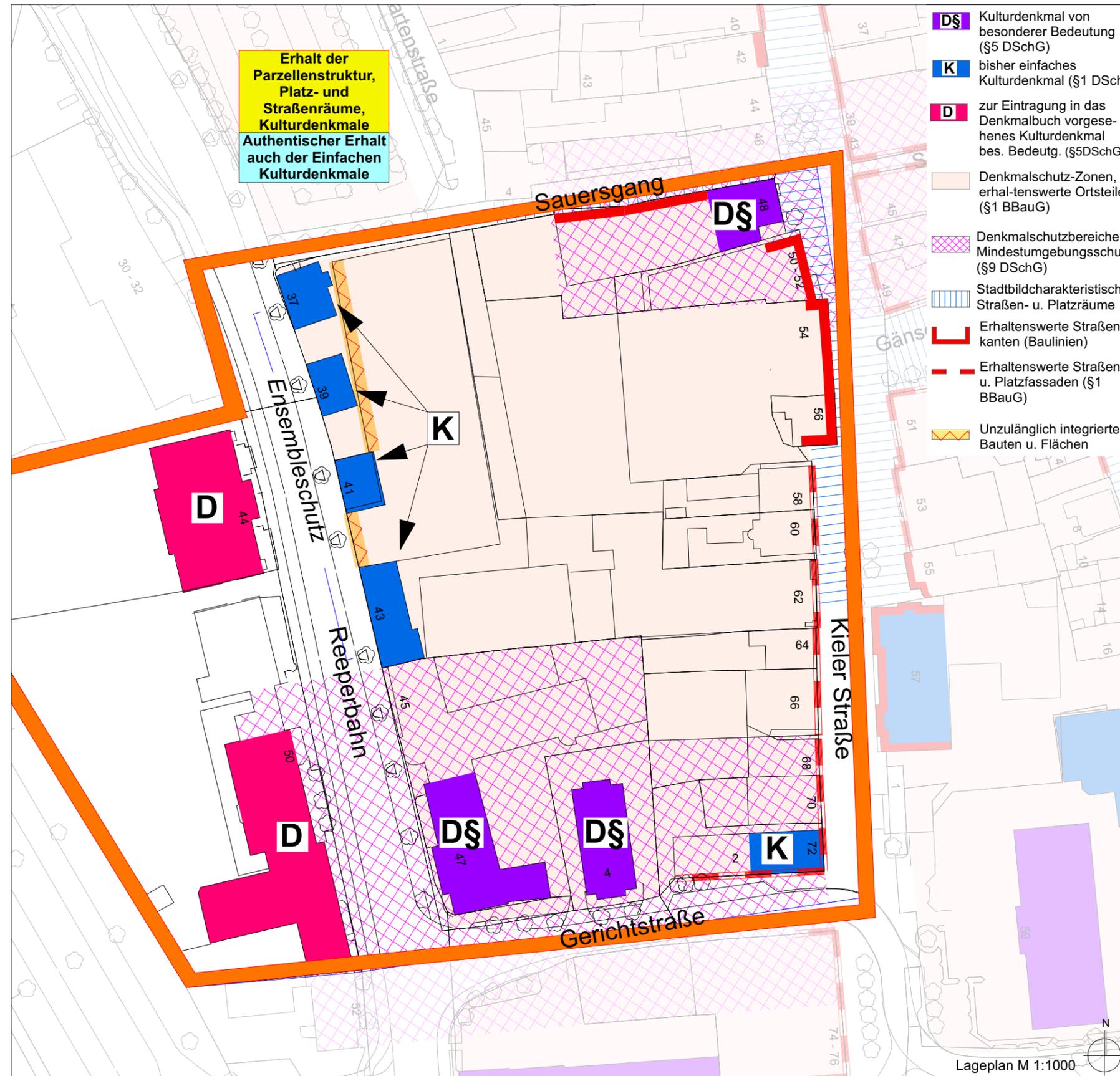
**Empfehlungen:**  
*Kieler Straße:* Da die städtebauliche Typologie der geschlossenen Bebauung der Altstadt auf der **Vielfalt historischer Haustypen basiert**, die durch das Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails entsteht, sollte diese Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung in der Kieler Straße zum Ausdruck kommen. Der Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinparzellierung sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein.  
*Reeperbahn:* Bestand: das Freistellen der eingebauten Solitäre ist für die Qualität des Ensembles unabdingbar.  
Neubauten: sollten freistehende, II- bis III-geschossige Gebäude sein, die eine in sich abgeschlossene Typologie besitzen.  
*Innenhofbereich:* Die Herstellung einer fußläufigen Ost-West-Querbeziehung zwischen P+R-Parkplatz am Gleiskörper über den Innenhof Reeperbahn/Kieler Straße sollte angestrebt und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden. Die Qualität der Innenfläche sollte, dem Standort innerhalb der Altstadt entsprechend, angehoben werden.



Zwischenbau neben der Pestalozzischule: Option für Neubau als Solitär, abgelöst von historischen Gebäuden.

## II. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

### II.4) Denkmalpflege



Untersuchungsbereich BTG4

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 1902.2013"

### Denkmalpflege

Ziel der Entwicklung:

Denkmalpflegerische Zielsetzung:

"Erhalt und Pflege des gesamten, historisch geprägten Innenstadtbereichs unter besonderer Berücksichtigung der Kulturdenkmale, ihrer unmittelbaren Umgebung und der stadtbildcharakteristischen Straßen- und Platzräume. Größter Wert ist auf die Geschlossenheit dieser Bereiche zu legen. Alle Planungs- und Baumaßnahmen, die den Bestand der Kulturdenkmale sowie die Raumgestalt und die **charakteristische Maßstäblichkeit** der Platz- und Straßenbebauung beeinträchtigen könnten, sollten unbedingt vermieden werden. Besonderer Wert ist auf die Einzelhausbebauung innerhalb der **überlieferten Parzellenstruktur** zu legen." (Quelle: Denkmalpflegerische Zielsetzung 1979, LA f Denkmalpflege)

Auf das Untersuchungsgebiet bezogene Zielsetzung ist darüber hinaus der Erhalt der Solitärgebäude entlang der Reeperbahn und der Gerichtstraße.

### Empfehlungen:

- Die bisher als "Einfache Kulturdenkmale" geführten Gebäude sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung"!
- Sanierungs- bzw. Freistellungsbedarf bei: Reeperbahn Nr. 37, 39, 41, 43.

### Kieler Straße:

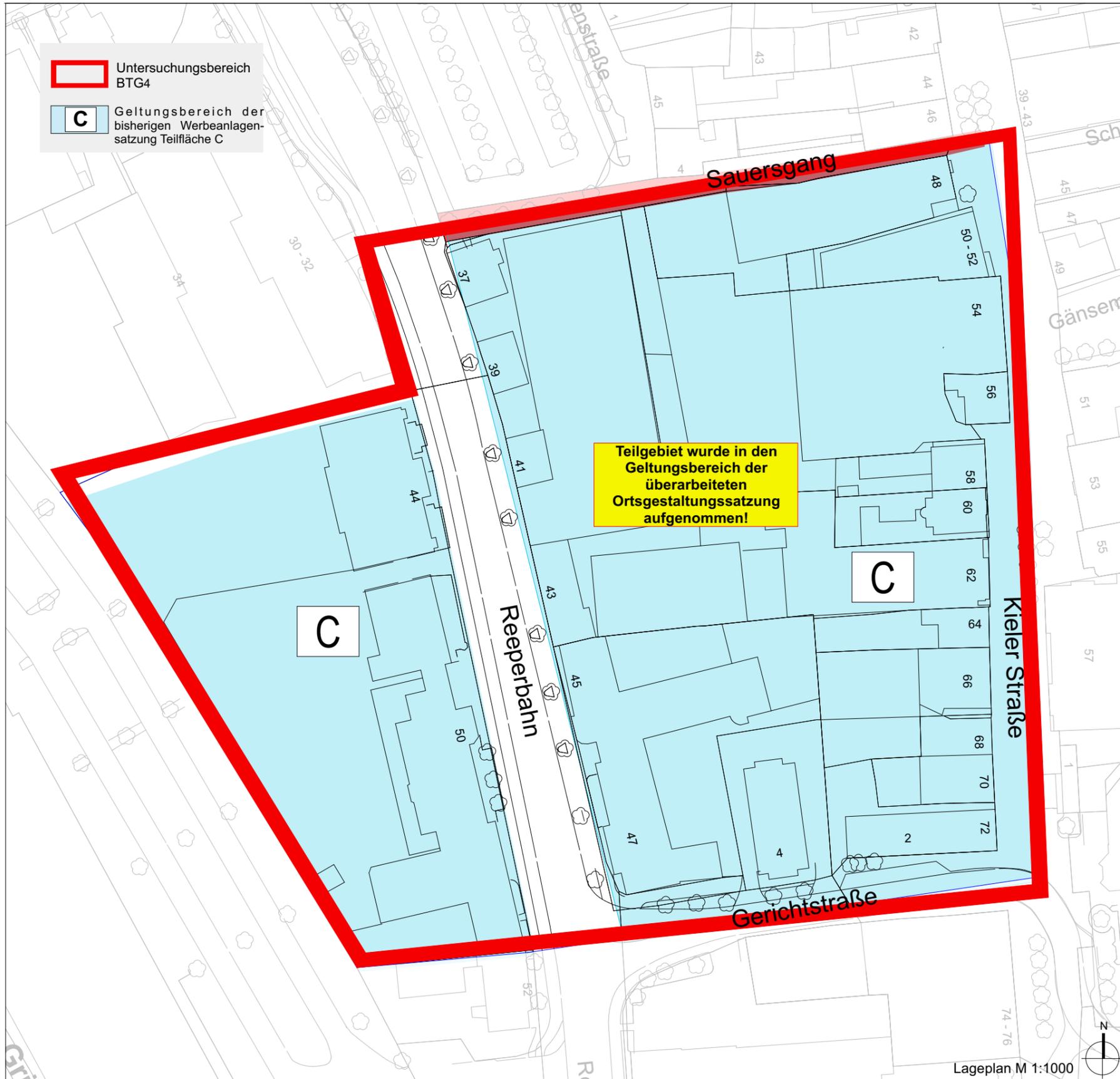
- eine qualitätvolle Integration von Geschäften und gastronomischen Betrieben in denkmalgeschützte bzw. historische Fassaden gelingt dort, wo auch die Farbgestaltung und Schaufenstergröße der EG-Zone Bezug nimmt auf die Gestaltung der darüber stehenden Fassade,
- der Vereinbarkeit von Ladennutzungen mit historischen Fassaden ist zukünftig besondere Aufmerksamkeit zu schenken,
- Glasdächer dominieren historische Fassaden zwar nicht so stark wie massive Vordächer, haben dennoch eine trennende Wirkung. Markisen sind aufgrund ihrer temporären Erscheinung zu bevorzugen. Ziel bei der Umgestaltung historischer Fassaden sollte immer das ganzheitliche Erscheinungsbild sein, d.h. keine Trennung von EG-Zone und darüber stehender Fassade erzeugen!

Positive Beispiele für den Erhalt und die Erweiterung denkmalgeschützter Gebäude:



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.5) Gestaltung und Werbeanlagen



#### Gestaltung der Fassaden

##### Ziel der Entwicklung:

Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Details in das Altstadtbild. Erhalt der Vielfalt und Maßstäblichkeit der Gestaltung. Erhalt und Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstruktur im Bereich Kieler Straße, Sauerengang und Gerichtstraße Nordseite. Erhalt der Solitärarchitektur im Abschnitt Reeperbahn 37 - 50.

##### Empfehlung:

Für das Teilgebiet existierten bisher keine gestalterischen Festsetzungen. Deshalb wurde empfohlen, diesen Bereich in die **Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung** aufzunehmen, was mit **Gültigkeit vom Juli 2016** geschehen ist.

#### Gestaltung der Werbeanlagen

##### Ziel der Entwicklung:

Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen und in das Altstadtbild einfügen.

##### Empfehlungen:

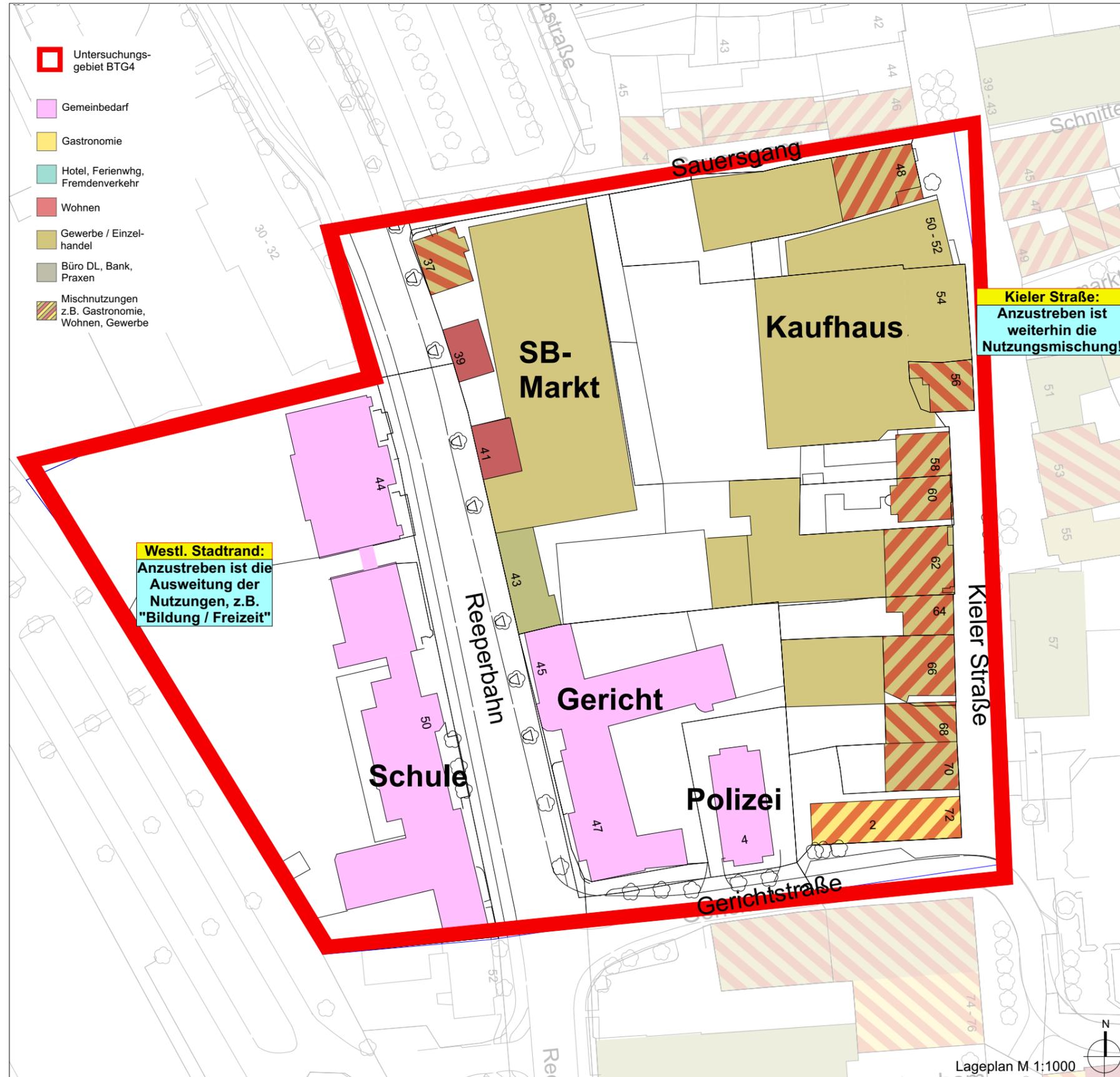
Festsetzungen zu den Werbeanlagen für das Teilgebiet wurden in die überarbeitete Ortsgestaltungssatzung aufgenommen und die Werbeanlagensatzung, Teil C, ersetzt.

Positive Beispiele für Werbeanlagen an historischen Gebäuden:



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.6) Nutzungen



**Ziel der Entwicklung:**

**Belebung der Altstadt** durch Ausgewogenheit von Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnnutzung mit unterschiedlichen Gewichtungen in den verschiedenen Zonen. Für dieses Teilgebiet hat die Wohnnutzung eine geringere Bedeutung, sollte dennoch attraktiv und erhalten bleiben.

**Empfehlungen:**

Mononutzungen von Gebäuden wie SB-Markt und II-geschossiges Kaufhaus sollten die Ausnahme bleiben. Anzustreben sind Gebäude mit Nutzungsmix. Für den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes besteht die Option für weitere Nutzungen in Gebäuden, z.B. aus dem Bereich "Bildung / Freizeit".

Mononutzung Kaufhaus in zwei Etagen:

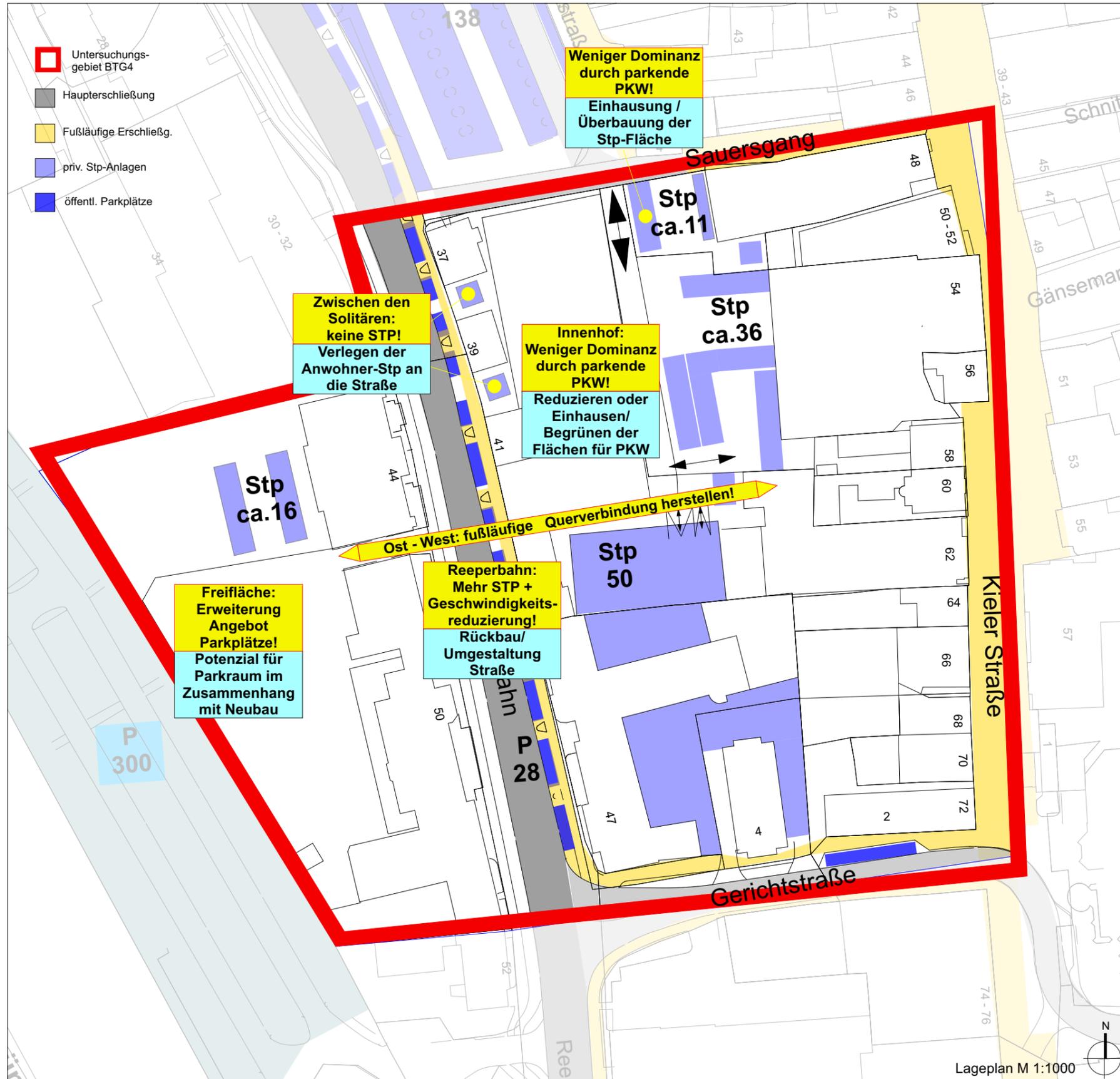


Positive Beispiele für herkömmliche Mischnutzung mit Wohnen im OG:



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.7) Verkehr, Stell- und Parkplätze



#### Verkehr

##### Ziel der Entwicklung / Empfehlungen:

Die Erschließung des Teilgebietes durch den PKW-Verkehr ist ausreichend gegeben und funktioniert. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Reeperbahn auf Tempo 30 km/h sollte angestrebt werden.

##### Steigerung der Qualität für Fußgänger und fußläufigen Ost-West-Verbindung:

Eine fußläufige Durchquerung zwischen P+R / rückwärtig Pestalozzi-Schule / Innenhof / Kieler Straße in Ost-Westrichtung wäre wünschenswert, erscheint derzeit aber als nicht durchführbar, da es keine Durchgangsmöglichkeit zur Kieler Straße (mehr) gibt. Künftig sollte dieses Ziel dennoch im Focus bleiben.



**Ost-West-Verbindung:**  
Aufwertung und Nutzung als Durchgang möglich:  
Durchgang von der Reeperbahn 43 in Innenhof: Müll + Stellplätze

#### Öffentliche Parkplätze + private Stellplätze

##### Ziel der Entwicklung:

Reduzierung der gebietsprägenden Dominanz der Stellplatzanlagen in den Hofbereichen, die größtenteils aufgrund der Innenstadtnutzungen entstanden ist.

##### Empfehlungen:

###### Sauersgang:

Überbauung / Einhausung der Stellplätze

###### Reeperbahn:

Rückbau / Umgestaltung der Reeperbahn und Geschwindigkeitsreduzierung lassen eine Erhöhung der Zahl der Stellplätze möglicherweise zu. In diesem Zusammenhang Entfernen der STP zwischen den Solitärgebäuden. Dies sollte geprüft werden.

###### Innenhof SB-Markt / Kaufhaus:

Reduzierung / Begrünung / Einhausung der Stellplätze

###### Rückwärtiger Freibereich Pestalozzi-Schule:

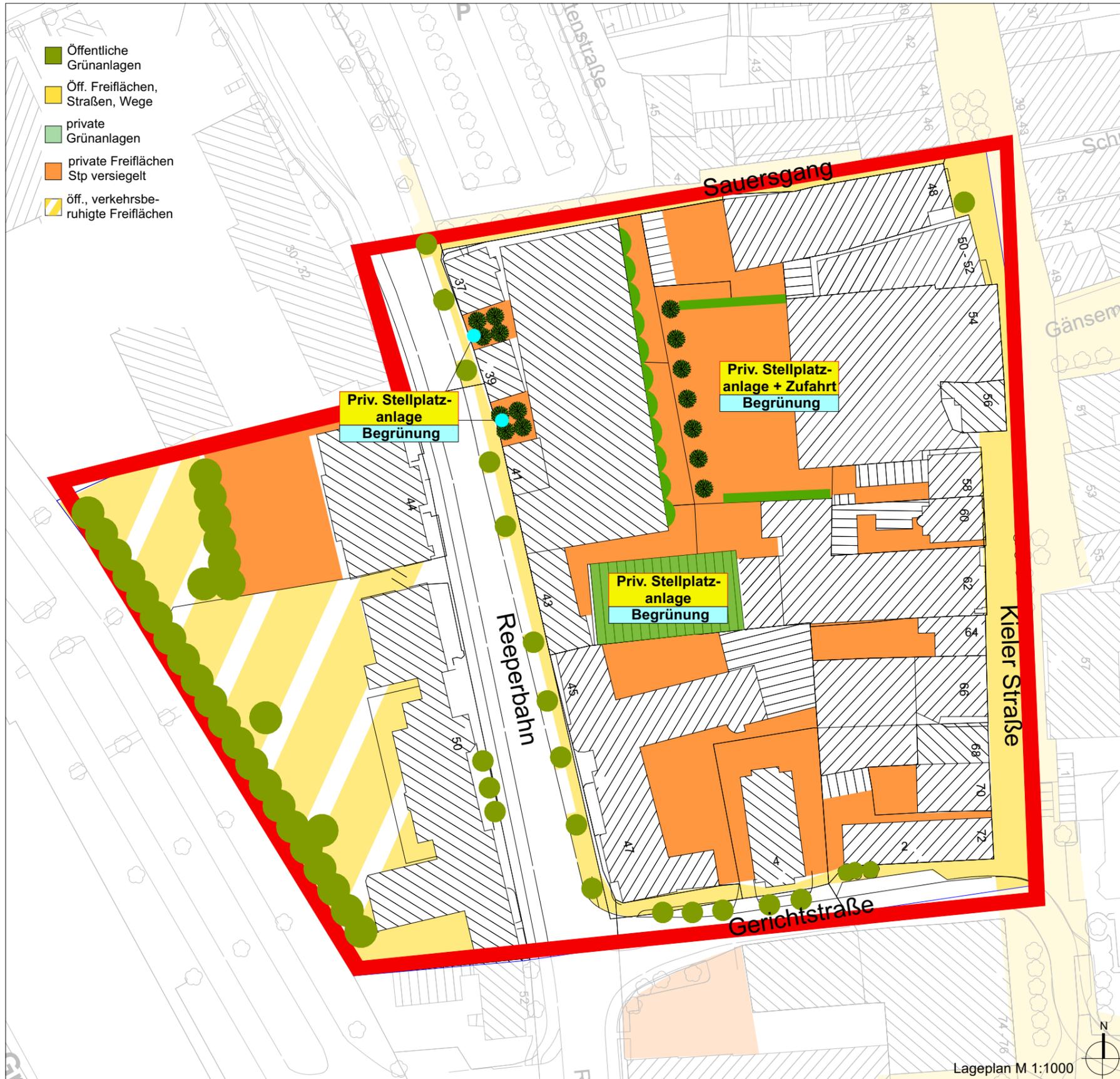
Potenzial zur Erweiterung des Parkplatzangebotes im Zusammenhang mit einer möglichen Neubebauung.



**Dominanz der PKW im Hofbereich reduzieren:**  
Private Stellplatzanlage am Sauersgang

### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.8) Freiflächen, Grünflächen



#### Freiflächen

**Ziel der Entwicklung:**  
Aufwertung der Stadtbild- und Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen.  
Barrierefreiheit der fußläufigen, öffentlichen Freiflächen der Kieler Straße.



#### Empfehlungen:

**Kieler Straße:**  
Herstellen eines fußgängerfreundlichen, ebenen Belags. Dies wurde bereits in dem Wettbewerb "Neugestaltung der Innenstadt Eckernförde" 2004 vorgeschlagen und konzipiert.



**Reeperbahn 37/39 u. 39/41:**  
Es handelt sich hier um private Freiflächen. Gleichwohl sollten Interesse und Verantwortung sowohl für ein ansprechendes Stadtbild als auch die Aufwertung der bisher einfachen Kulturdenkmale in das Bewußtsein rücken. Die Entsiegelung und Bepflanzung der Zwischenräume zwischen jeweils zwei Häusern könnte wesentlich zu dieser Aufwertung beitragen.



**Zufahrt Innenhof:**  
Es handelt sich auch hier um private Freiflächen, die aber öffentlich zugänglich sind. Eine Baumreihe und die Begrünung der Fassade des SB-Marktes könnten die Stadtbildqualität und Fußgängerfreundlichkeit erheblich verbessern.



**Grundstück Druckerei Lohmeier:**  
Auch hier wäre Raum für eine seitliche Begrünung und einen Baum.



**Parkdeck:**  
Das Deck könnte begrünt werden. Es könnte eine Stahlgerüst-Konstruktion errichtet werden, an der Rankpflanzen wachsen, die seitlich und horizontal das Parkdeck eingrünen.

### III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.1) Städtebauliche Lage

##### Ziel der Entwicklung:

Stärkung der Qualitäten "historische Randbebauung mit neubaulicher Vervollständigung und vielfältig nutzbarer Innenhofbereich" am südwestlichen Rand der Altstadt

Empfehlung: Bewahrung des unterschiedlichen Charakters der Randbebauungen. Aufwertung des Innenhofbereiches.

#### III.2) Städtebauliche Struktur

##### Ziel der Entwicklung:

Ablesbarkeit der erhaltenen Stadt- und Gebäudestrukturen, so dass das Teilgebiet als städtebauliches Dokument der Baugeschichte Eckernfördes weiterentwickelt wird.

##### Empfehlungen:

Kieler Straße: geschlossene Kleinparzellenstruktur mit II-geschossiger Blockrandbebauung

Reeperbahn: Solitärstruktur fast ausschließlich bestehend aus Kulturdenkmälern. Stärkung der Qualität der historischen Einzelgebäude. Ostseite: Rücknahme der Supermarktfassade. Westseite: Wiederherstellen der Solitärstruktur: Abriss Flachbau, Neubau Solitär, Vergrößerung des Flächenpotenzials. Am Gleiskörper: Deutlicher Stadtrand / Randbebauung Sauerengang / Zufahrt zum Innenhof vom Parkplatz Gartenstraße: Herstellen eines dem historisch geprägten Sauerengang angemessenen Blockrandes.

#### III.3) Städtebauliche Typologie

##### Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Stärkung der fast ausschließlich historischen Typologien und Angemessenheit / Einfügen der Nebautypologien.

##### Empfehlungen:

Kieler Straße: Da die städtebauliche Typologie der geschlossenen Bebauung der Altstadt auf der **Vielfalt historischer Haustypen basiert**, die durch das Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails entsteht, sollte diese Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung in der Kieler Straße zum Ausdruck kommen. Der Erhalt der geschlossenen Strassenkanten und Kleinparzellierung sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein.

Reeperbahn, Bestand: das Freistellen der eingebauten Solitäre ist für die Qualität des Ensembles unabdingbar.

Neubauten: sollten frei stehende, II- bis III-geschossige Gebäude sein, die eine in sich abgeschlossene Typologie besitzen.

Innenhofbereich: Die Herstellung einer fußläufigen Ost-West-Querbeziehung zwischen P+R-Parkplatz am Gleiskörper über den Innenhof Reeperbahn/Kieler Straße sollte angestrebt und bei Neubaumaßnahmen berücksichtigt werden. Die Qualität der Innenfläche sollte, dem Standort innerhalb der Altstadt entsprechend, angehoben werden.

#### III.4) Denkmalpflege

##### Ziel der Entwicklung:

Denkmalpflegerische Zielsetzung:

"Erhalt und Pflege des gesamten, historisch geprägten Innenstadtbereichs unter besonderer Berücksichtigung der Kulturdenkmale, ihrer unmittelbaren Umgebung und der stadtbildcharakteristischen Straßen- und Platzräume. Größter Wert ist auf die Geschlossenheit dieser Bereiche zu legen. Alle Planungs- und Baumaßnahmen, die den Bestand der Kulturdenkmale sowie die Raumgestalt und die **charakteristische Maßstäblichkeit** der Platz- und Straßenbebauung beeinträchtigen könnten, sollten unbedingt vermieden werden. Besonderer Wert ist auf die Einzelhausbebauung innerhalb der **überlieferten Parzellenstruktur** zu legen." (Quelle: Denkmalpflegerische Zielsetzung 1979, LA f. Denkmalpflege)

Auf das Untersuchungsgebiet bezogene Zielsetzung ist darüber hinaus der Erhalt der Solitärgebäude entlang der Reeperbahn und der Gerichtstraße.

##### Empfehlungen:

Bisher als "Einfache Kulturdenkmale" eingestufte Gebäude sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale Besonderer Bedeutung"! Sanierungs- bzw. Freistellungsbedarf bei: Reeperbahn Nr. 37, 39, 41, 43.

Kieler Straße: - eine qualitätsvolle Integration von Geschäften und gastronomischen Betrieben in denkmalgeschützte bzw. historische Fassaden gelingt dort, wo auch die Farbgestaltung und Schaufenstergröße der EG-Zone Bezug nimmt auf die Gestaltung der darüber stehenden Fassade, - der Vereinbarkeit von Ladennutzungen mit historischen Fassaden ist zukünftig besondere Aufmerksamkeit zu schenken, - Glasdächer dominieren historische Fassaden zwar nicht so stark wie massive Vordächer, haben dennoch trennende Wirkung. Markisen sind aufgrund ihrer temporären Erscheinung zu bevorzugen. - Ziel bei der Umgestaltung historischer Fassaden sollte immer das ganzheitliche Erscheinungsbild sein, d.h. keine Trennung von EG-Zone und darüber stehender Fassade erzeugen!

#### III.5) Gestaltung

##### Ziel der Entwicklung:

Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Altstadtbild. Erhalt der Vielfalt und Maßstäblichkeit der Gestaltung. Erhalt und Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstruktur im Bereich Kieler Straße, Sauerengang und Gerichtstraße Nordseite. Erhalt der Solitärarchitektur im Abschnitt Reeperbahn 37 - 50.

##### Empfehlung:

Für das Teilgebiet existierten bisher keine gestalterischen Festsetzungen. Deshalb wurde empfohlen, **diesen Bereich in die Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung aufzunehmen, was auch umgesetzt wurde.**

#### III.5) Werbeanlagen

##### Ziel der Entwicklung:

Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen und in das Altstadtbild einfügen.

##### Empfehlungen:

Festsetzungen zu den Werbeanlagen für das Teilgebiet wurden in die überarbeitete Ortsgestaltungssatzung aufgenommen und die Werbeanlagensatzung, Teil C, ersetzt

#### III.6) Nutzung

##### Ziel der Entwicklung:

**Belebung der Altstadt** durch Ausgewogenheit von Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnnutzung mit unterschiedlichen Gewichtungen in den verschiedenen Zonen. Für dieses Teilgebiet hat die Wohnnutzung eine geringere Bedeutung, sollte dennoch attraktiv und erhalten bleiben.

##### Empfehlungen:

Mononutzungen von Gebäuden wie SB-Markt und II-geschossiges Kaufhaus sollten die Ausnahme bleiben. Anzustreben sind Gebäude mit Nutzungsmix. Für den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes besteht die Option für weitere Nutzungen in Gebäuden, z.B. aus dem Bereich "Bildung / Freizeit".

#### III.7) Verkehr und Stellplätze

##### Verkehr

##### Ziel der Entwicklung / Empfehlungen:

Die Erschließung des Teilgebietes durch den PKW-Verkehr ist ausreichend gegeben und funktioniert. Die Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Reeperbahn auf Tempo 30 km/h sollte angestrebt werden.

Steigerung der Qualität für Fußgänger und fußläufigen Ost-West-Verbindung:

Eine fußläufige Durchquerung zwischen P+R / rückwärtig Pestalozzi-Schule / Innenhof / Kieler Straße in Ost-Westrichtung wäre wünschenswert, erscheint derzeit aber als nicht durchführbar, da es keine Durchgangsmöglichkeit zur Kieler Straße (mehr) gibt. Künftig sollte dieses Ziel dennoch im Focus bleiben.

##### Stellplätze

##### Ziel der Entwicklung:

Reduzierung der gebietsprägenden Dominanz der Stellplatzanlagen in den Hofbereichen, die größtenteils aufgrund der Innenstadtnutzungen entstanden ist.

##### Empfehlungen:

Sauerengang: Überbauung / Einhausung der Stellplätze

Reeperbahn: Rückbau / Umgestaltung der Reeperbahn und Geschwindigkeitsreduzierung lassen eine Erhöhung der Zahl der Stellplätze möglicherweise zu. In diesem Zusammenhang Entfernen der STP zwischen den Solitären. Dies sollte geprüft werden.

Innenhof SB-Markt / Kaufhaus: Reduzierung / Begrünung / Einhausung der Stellplätze

Rückwärtiger Freibereich Pestalozzi-Schule: Potenzial zur Erweiterung des Parkplatzangebotes im Zusammenhang mit einer möglichen Neubebauung.

#### III.8) Frei- und Grünflächen

##### Ziel der Entwicklung:

Aufwertung der Stadtbild- und Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen.

Barrierefreiheit der fußläufigen, öffentlichen Freiflächen der Kieler Straße.

##### Empfehlungen:

Kieler Straße:

Herstellen eines fußgängerfreundlichen, ebenen Belags. Dies wurde bereits in dem Wettbewerb "Neugestaltung der Innenstadt Eckernförde" 2004 vorgeschlagen und konzipiert.

Reeperbahn 37/39 u. 39/41:

Es handelt sich hier um private Freiflächen. Gleichwohl sollten Interesse und Verantwortung sowohl für ein ansprechendes Stadtbild als auch die Aufwertung der bisher einfachen Kulturdenkmale in das Bewußtsein rücken. Die Entsiegelung und Bepflanzung der Zwischenräume zwischen jeweils zwei Häusern könnte wesentlich zu dieser Aufwertung beitragen.

Zufahrt Innenhof:

Es handelt sich auch hier um private Freiflächen, die aber öffentlich zugänglich sind. Eine Baumreihe und die Begrünung der Fassade des SB-Marktes könnten die Stadtbildqualität und Fußgängerfreundlichkeit erheblich verbessern.

Grundstück Druckerei Lohmeier: Auch hier wäre Raum für eine seitliche Begrünung und einen Baum.

Parkdeck:

Das Deck könnte begrünt werden. Es könnte eine Stahlgerüst-Konstruktion errichtet werden, an der Rankpflanzen wachsen, die seitlich und horizontal das Parkdeck eingrünen.

### III.10) 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 Epochen in Form von ganzen Strassenabschnitten vorhanden sind.

Neubauten sollten in ihrer Architektur den umgebenden Typologien Rechnung tragen, aber gleichzeitig die Gegenwart dokumentieren. Der Bezug zur Baugeschichte der Bestandsgebäude sollte durch hohe handwerkliche Qualität zum Ausdruck kommen, d.h. z.B. Fassadenmauerwerk aus Wasserstrichziegeln, alternativ geschlämmtes Mauerwerk, möglichst Holzfenster.

Die Chance, den Stadtraum zu "heilen" besteht im Sauerengang: hier würde ich den 1-geschossigen Flachdachanbau an der denkmalgeschützten Ritterburg ersetzen durch einen Neubau - im EG z.B. das Bekleidungs-geschäft erweitern und im OG Wohnungen planen. Der Neubau - mit Satteldach und Traufe zum Sauerengang - sollte sich bis zur Einfahrt zum Innenhof erstrecken. Im Bereich nahe dieser Zufahrt könnten ggf. auch Stellplätze im Gebäude untergebracht werden.



#### 2) Besonderheiten des Quartiers

Das Teilgebiet ist - mit Ausnahme der zuvor erwähnten städtebaulichen Situation - "fertig". Aufgrund seiner Nutzungseigenschaft als Innenstadtgebiet stehen hier öffentliche und Einzelhandelsnutzungen stark im Vordergrund. Die Qualität der großen Innenhoffläche ist aus Sicht der Stadtgestaltung als überaus pragmatisch und unbefriedigend zu bezeichnen. Bei allem Verständnis für die Zweckbestimmung ist hier dringend eine Aufwertung erforderlich. Nur so kann das Teilgebiet zu einem städtebaulich ausgewogenen Quartier innerhalb der Altstadt entwickelt werden.

#### 3) Bewertung des Teilgebietes hinsichtlich der Erfordernis einer Gestaltungssatzung

Stadt Eckernförde Neufassung der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt



In der 1. Konzeptwerkstatt zur "Überarbeitung der Gestaltungssatzung" (22.02.2014) wurde u.a. der neue Geltungsbereich der zukünftigen Gestaltungssatzung diskutiert und im weiteren Fortlauf der Diskussionen um die größtenteils historischen Gebäude auf der Westseite der Reeperbahn erweitert.

Selbstverständlich ist es sinnvoll, dass das Teilgebiet in die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung aufgenommen wurde, weil die Zahl der historischen Gebäude sehr groß ist und weil die straßenbegleitenden Gebäude eine bedeutende Rolle im Stadtbild spielen.

▲ Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Eckernförder Altstadt, 11.07.2016

## 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

**November 2016**  
Überarbeitung der Fassung von Juni 2011

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

Anzahl der Geschosse	Sauersgang Süd	Reeperbahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Dachmaterial
I oder I+DG	2	1	2	1	6	21%	I oder I+DG
II oder II+DG	2	5	10	3	20	69%	II oder II+DG
III oder III+DG	0	3	0	0	3	10%	III oder III+DG
Anzahl Gebäude	4	9	12	4	29	100%	Anzahl Gebäude

**Tabelle zu Seite 6 - Kulturdenkmale**

Kulturdenkmale	Sauersgang Süd	Reeperbahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Kulturdenkmale
Eingetragene Denkmale „D“	0	1	1	1	3	38%	Eingetragene Denkmale „D“
Einfache Denkmale „K“	0	4	1	0	5	63%	Einfache Denkmale „K“
Zustand „K“ gepflegt	0	4	1	0	5		Zustand „K“ gepflegt
Gepflegt in %	0%	0%	0%	0%		63%	Gepflegt in %
Anzahl denkmalgesch. Geb.	0	5	2	1	8	100%	Anzahl denkmalgesch. Geb.
Anteil denkmalgesch. Geb. in %	0%	56%	17%	25%		28%	Anteil denkmalgesch. Geb. in %
Anzahl Gebäude	4	9	12	4	29		Anzahl Gebäude

**Tabelle zu Seite 7 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen	Sauersgang Süd	Reeperbahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Werbeanlagen
horizontale Schilder	2	1	10	0	13	26%	horizontale Schilder
vertik. Schilder, Ausleger	1	0	0	0	1	2%	vertikale Schilder
orthogonale Schilder	0	2	1	2	5	10%	orthogonale Schilder
Als Einzelbuchstaben	0	0	4	0	4	8%	Als Einzelbuchstaben
Leuchtreklame	1	0	11	0	12	24%	Leuchtreklame
Fensterreklame	3	0	12	0	15	30%	Fensterreklame
Anzahl Werbeanlagen	7	3	38	2	50	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	14%	6%	76%	0%	96,00%		Anteil an WA pro Abschnitt
<b>Außenbereich</b>							<b>Außenbereich</b>
Waren im Außenbereich	1	0	7	0	8	50%	Waren im Außenbereich
Außen-sitzbereich	0	0	2	0	2	13%	Außen-sitzbereich
Markise	0	0	5	0	5	31%	Markise
Schirme	0	0	1	0	1	6%	Schirme
Vordach als Werbeträger	0	0	6		0		Vordach als Werbeträger
Anzahl Anlagen außen	1	0	21	0	16	100%	
Anzahl Gebäude	4	9	12	4	29		Anzahl Gebäude

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

Fenster	Sauers- gang Süd	Reeper- bahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Fenster
historische Teilung	0	6	2	3,5	11,5	40%	historische Teilung
Nach 1950, un-/geteilt	4	3	10	0,5	17,5	60%	Nach 1950, un-/geteilt
Anzahl Gebäude	4	9	12	4	29		Anzahl Gebäude

Schaufenster	Sauers- gang Süd	Reeper- bahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Schaufenster
in die Fassade eingebunden	0	0	3	2	5	31%	in die Fassade eingebunden
In %	0%	0%	0%	0%			
nicht in die Fassade eingebunden	2	0	9	0	11	69%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Schaufenster	2	0	12	2	16	100%	Anzahl Gebäude mit Schaufenster
In %					55%		

Vordächer	Sauers- gang Süd	Reeper- bahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Vordächer
in die Fassade eingebunden	1	0	3	1	5	56%	in die Fassade eingebunden
nicht in die Fassade eingebunden	0	0	4	0	4	44%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Vordach	1	0	7	1	9		Anzahl Gebäude mit Vordach
Anzahl Gebäude Anteil Geb. mit Vordach in %	4	9	12	4	29		Anzahl Gebäude Anteil Geb. mit Vordach
	25%	0%	58%	25%	31%		

**Tabellen zu Seite 9 - Gestaltung: Fassadenmaterial, Dachmaterial**

Fassaden- material	Sauers- gang Süd	Reeper- bahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Fassaden- material
Ziegel, rot,grau	1	9	8	2	20	69%	Ziegel, rot,grau
Mauerwerk, geschlämmt	2	0	0	0	2	7%	Mauerwerk, geschlämmt
Putz	0	0	3	2	5	17%	Putz
Metall, Schie- fer,Holz,Platten	1	0	1	0	2	7%	Metall, Schiefer
Anzahl Gebäude	4	9	12	4	29		Anzahl Gebäude

Dachmaterial	Sauers- gang Süd	Reeper- bahn 37-50	Kieler Str. 48-72	Gerichtstr. 2-4	Anzahl Merkmal	%	Dachmaterial
rote Pfanne	2	7	4	4	17	59%	rote Pfanne
braune Pfanne	0	0	0	0	0	0%	braune Pfanne
schwarze Pfanne	0	0	4	0	4	14%	schwarze Pfanne
Schiefer	0	0	0	0	0	0%	Schiefer
Platten	0	0	1	0	1	3%	Kupfer
Zink	0	0	1	0	1	3%	Zink
Flachdach	2	2	3	0	7	24%	Flachdach
zu Straße / Platz....							zu Straße / Platz....
traufständig	1	5	1	1	8	28%	traufständig
Giebelständig	1	0	4	1	6	21%	Giebelständig
Frontspieß	0	2	4	2	8	28%	Frontspieß
Anzahl Gebäude	4	9	12	4	29	100%	Anzahl Gebäude