



STADTBILDANALYSE für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt



Quartiersuntersuchung

Teilgebiet Nördliche Altstadt - Fischerquartier "A TG 2" 2014/2015

Inhalt

I. A Bestandsaufnahme	Seite	2
I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet	Seite	3
I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig	Seite	4
I.A.3) Städtebauliche Typologien	Seite	5
I.A.4) Aspekte d. Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Übersicht	Seite	6
I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht	Seite	7
I.A.6) Dach- und Fassadenmaterialien	Seite	8
I.A.7) Nutzungskataster	Seite	9
I.A.8) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	10
I.A.9) Grün- und Freiflächen	Seite	11
I.A.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien	Seite	12
II. Analyse und Bewertung	Seite	13
II.1-3) Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie	Seite	14
II.4/5.) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung:		
II.4/5.1) Schiffbrücke	Seite	15
II.4/5.2) Frau-Clara-Straße	Seite	16
II.4/5.3.1) Kattsund 1 - 29	Seite	17
II.4/5.3.2) Kattsund 2 - 36	Seite	18
II.4/5.4.1) Fischerstraße 1 - 33	Seite	19
II.4/5.4.2) Fischerstraße 2 - 36	Seite	20
II.4/5.5) Jungfernstieg 101 - 135	Seite	21
II.4/5.6) Ottestraße / Hafengang	Seite	22
II.4/5.7) Krayenbergsgang / Kurze Straße	Seite	23
II.4/5.8) Bredenbecksgang	Seite	24
II.6) Nutzungen	Seite	25
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	26
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite	27
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	28
III.1-3) Städtebau	Seite	29
III.4) Denkmalpflege	Seite	30
III.5.) Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen	Seite	31
III.6) Nutzungen	Seite	32
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite	33
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite	34
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	35
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite	36
Impressum	Seite	37
Anlagen		
Anlage 1 - Tabellen zu Seite 5, 6, 7	Seite	38
Anlage 2 - Tabellen zu Seite 7, 8	Seite	39

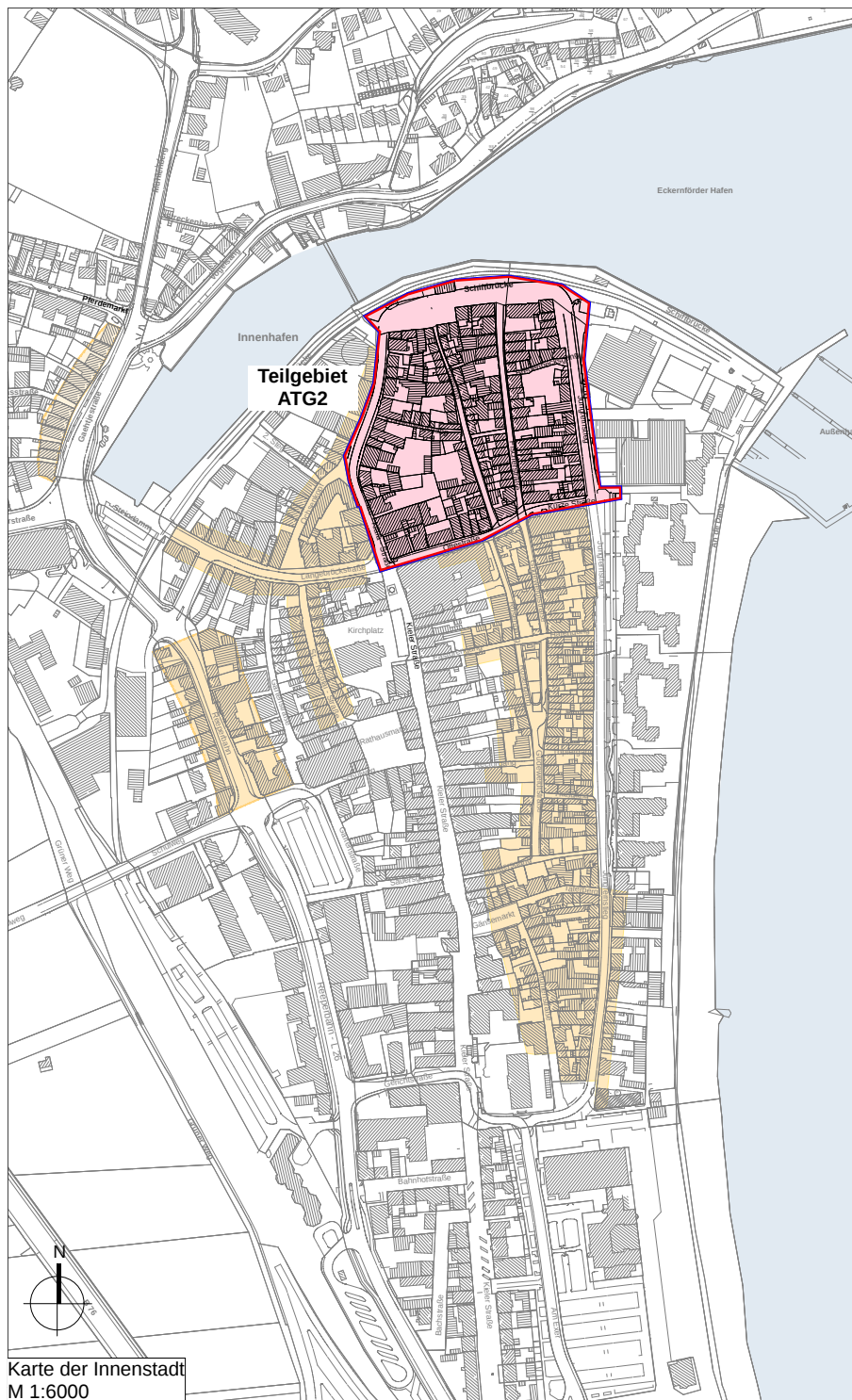
I. A Bestandsaufnahme allgemein



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) Nutzung	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

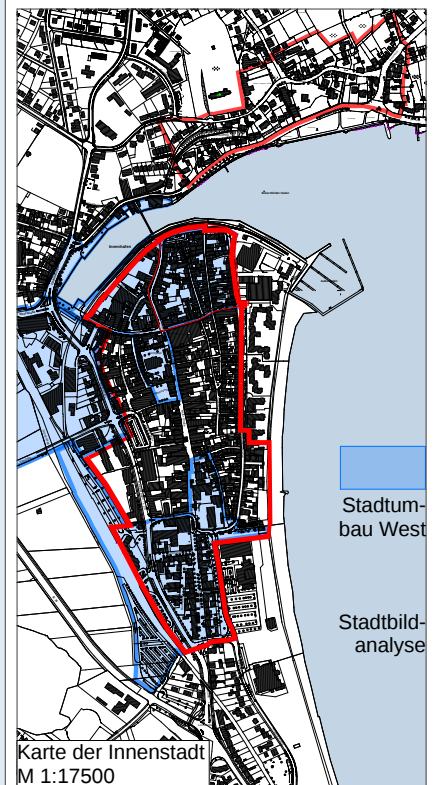
I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet



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

Das Teilgebiet "ATG2-": Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung von 1978/86 galt für das gesamte, bebaute Untersuchungsgebiet bis zum Inkrafttreten des B-Plan Nr. 4/9 zugleich 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 "Innenstadt" im Juli 2001. Die Festsetzungen der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wurden übernommen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Maßnahmenpakets "Stadtumbau West"



Lage im Stadtgebiet

Das Untersuchungsgebiet "Nördliche Altstadt - Fischerquartier" liegt im nördlichsten Bereich der Innenstadt Eckernfördes zwischen Frau-Clara-Straße und Jungfernstieg und grenzt an die Schiffbrücke und den Hafen an. Es zeichnet sich durch eine sehr gut erhaltene, homogene, kleinpärzellierte Altstadtstruktur aus.

Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgt aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für die historische Innenstadt Eckernfördes sowie einiger Baubegleichen aus jüngster Zeit, die auch den Innenbereich betreffen. Dadurch waren / sind Ausnahmegenehmigungen zu den Festsetzungen des B-Planes 4/9 von 2001 erforderlich, auf die in dieser Untersuchung eingegangen werden soll.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig



Bildquellen: Landesamt für Denkmalpflege

Stadtansichten aus den Jahren 1651 und 1864

Auf der Karte von 1651 ist das "Fischerquartier" als Blockstruktur erkennbar. Der Krayenbergsgang, die Kurze Straße und der Hafengang - alle drei Querverbindungen in Ost-West-Richtung führend - waren 1651 noch nicht angelegt, sind in der Karte von 1864 dann aber vorhanden.



- | | |
|---|--|
| Bestandsgebäude, historisch | historische Kleinparzellen |
| Neubau seit ca. 1950 | S Saniertes, historisches Gebäude |
| N Neubau 2011-2013 | Untersuchungsgebiet ATG2 |

Stadtstruktur heute

Die Stadtstruktur des Untersuchungsbereiches weist auch heute noch die historische, **geschlossene** Parzellenstruktur der Eckernförder Altstadt auf.

Einige historische Gebäude wurden seit 1950 durch neue Gebäude ersetzt, andere wurden durch Sanierung erneuert und stark verändert. Das Hafenvorfeld wurde mit zwei Gebäuden bebaut, die der Hafenvorfeldbewirtschaftung dienen.

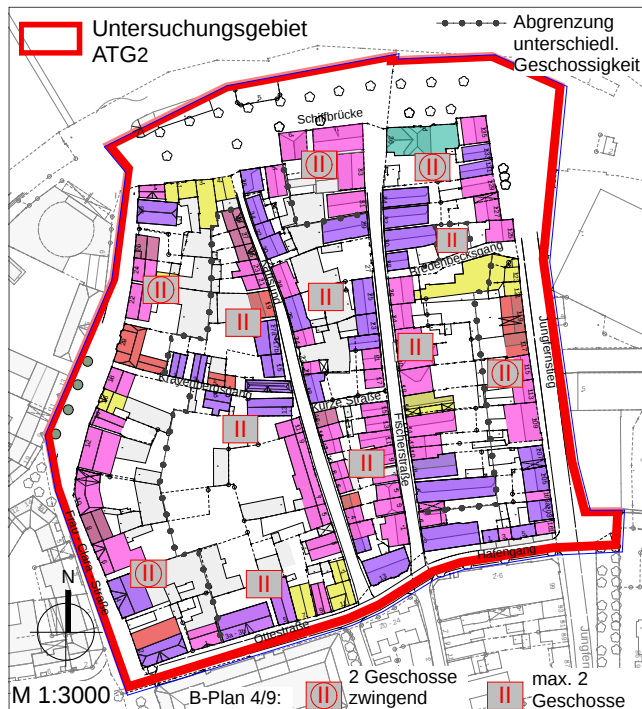
Alle historischen Straßenräume sind nach wie vor erhalten und dienen, ihrer Dimensionierung entsprechend, der Erschließung des Teilgebietes.

Historisch bedingt hat die Erschließungsstruktur Innenbereiche unterschiedlicher Größe ausgeformt, wobei die Dimension des Innenbereiches zwischen Kattsund und Fischerstraße Süd am kleinsten und engsten ist und derjenige zwischen Frau-Clara-Straße und Kattsund am größten und offensten.

Eine Reihe von Brandgängen zwischen den Häusern ist erhalten und dient auch heute noch der Erschließung der Höfe.

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.

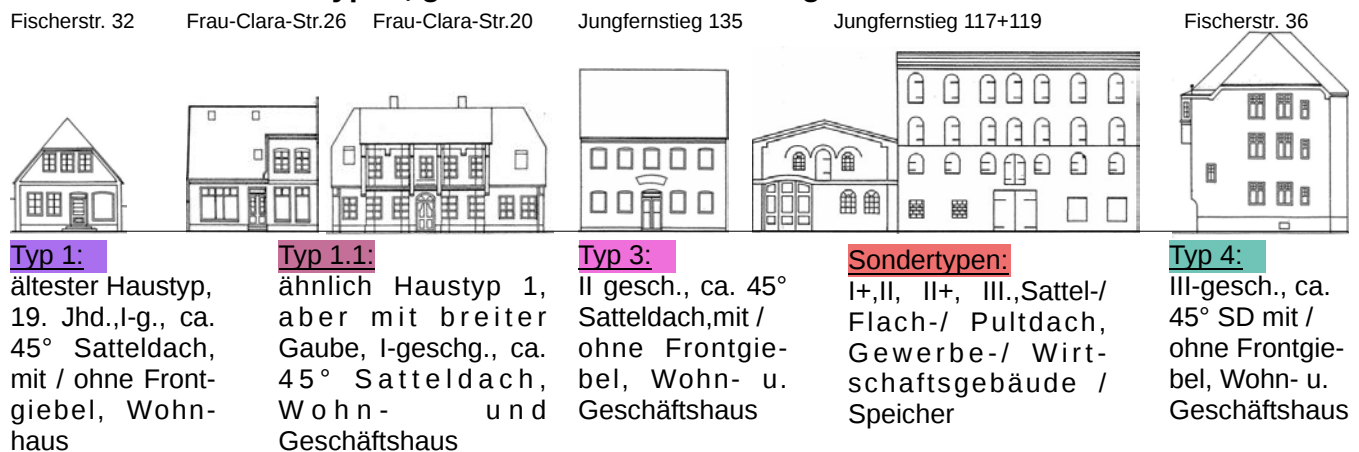
Einige der historischen Fassaden sind im Laufe der Zeit durch Sanierungsmaßnahmen, z.B. Auswechseln der Türen und Fenster, Verputzen oder Verklankern der Fassaden, Neueindecken der Dächer, stark verändert worden.

Geschossigkeit - Festsetzung gemäß B-Plan 4/9

Für den gesamten Untersuchungsbereich sind maximal zwei Geschosse zugelassen, bzw. für Frau-Clara-Straße, Schiffbrücke und Jungfernstieg zwei Geschosse zwingend vorgeschrieben.

Die tatsächlich vorhandenen Gebäudehöhen / Geschosse sind in der Zuweisung und Beschreibung der Typologien ablesbar. Die historischen Bestandsgebäude an der Schiffbrücke, in der Frau-Clara-Straße und im Jungfernstieg sind II-geschossig, im Kattsund und in der Fischerstraße sind sie meist I- oder II-geschossig. Die Kulturdenkmale Schiffbrücke 8 und Jungfernstieg 119 sind III-geschossig und bilden damit historisch bedingte Ausnahmen, auch wenn sie im als zwingend II-geschossig festgesetzten Bereich des B-Planes liegen.

Historische Gebäudetypen, geordnet nach Geschossigkeit:



Neubauten / Sanierungen aus den letzten Jahren:

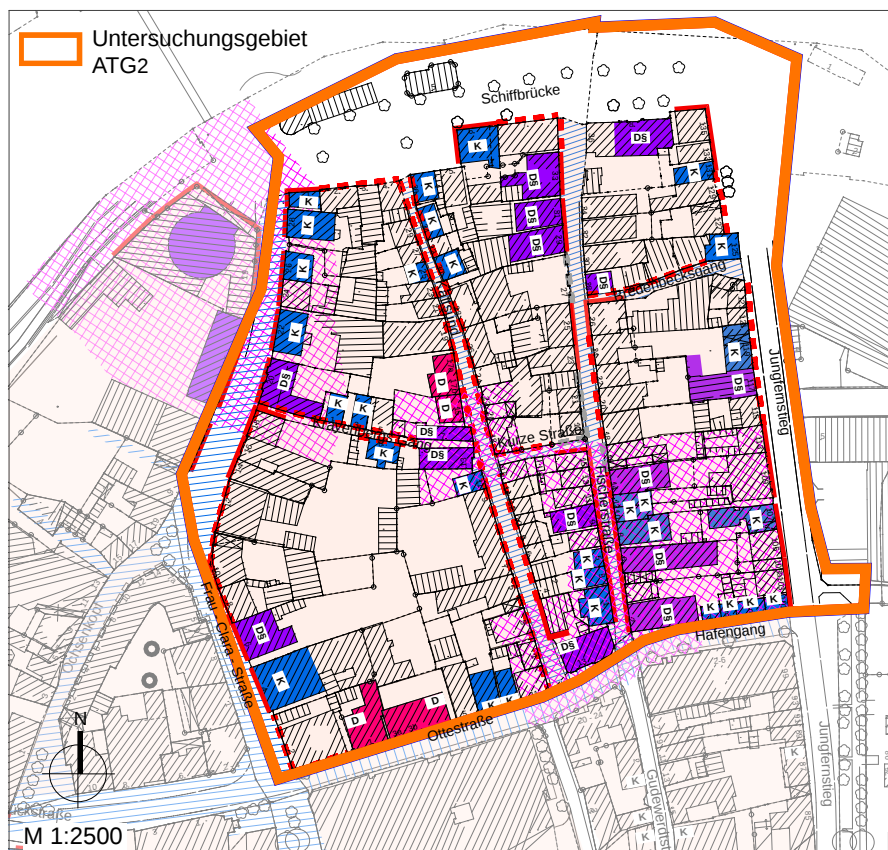


Neubebauung

Alle hier dargestellten Neubauten bzw. Sanierungen befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes 4/9, dessen Festsetzungen zur Gestaltung im Wesentlichen denen der Gestaltungssatzung von 1978/86 entsprechen und eingehalten wurden.

I. A Bestandsaufnahme

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



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

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

Legende gem. Denkmalschutzgesetz 12.01.2012:

- D zur Eintragung in das Denkmalschutzbuch vorgesehenes Kulturdenkmal besonderer Bedeutung (§5 DSchG)
- DS Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)
- K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)
- Denkmalschutz-Zonen, erhaltenswerte Ortsteile (§1 BauGB)
- Denkmalschutzbereiche Mindestumgebungsschutz (§9 DSchG)
- Stadtbildcharakteristische Straßen- u. Platzräume
- Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BauGB)
- Erhaltenswerte Straßenkanten (Baulinien)

Das "Fischerquartier" ist mit 14 Eingetragenen, 4 zur Eintragung vorgesehenen und 30 Einfachen Kulturdenkmalen wohl das "geschichtsträchtigste" Gebiet der Innenstadt von Eckernförde. Die Straßenräume sind ebenfalls als stadtbildcharakteristisch eingestuft. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von historischen Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

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

- Kapitel "Stadtgeschichte" :

Ende des 18. Jhds.: "Die Reederfamilie Otte stiftete die Promenaden-Allee Jungfernstieg, die der Seeseite der Stadt erstmals einen städtebaulichen Reiz abgewann."

Im Laufe des 19. Jhds.: Entwicklung von **Fischerei u. Fischverarbeitung** zum beherrschenden Wirtschaftsfaktor. Im alten **Wohngebiet der Fischer**, das 1808 durch einen Brand schwer gelitten hatte, entstanden **Räuchereien**, die bis heute den Charakter der östlichen Altstadt Hälfte mitbestimmen.

- Kapitel "Stadtentwicklung":

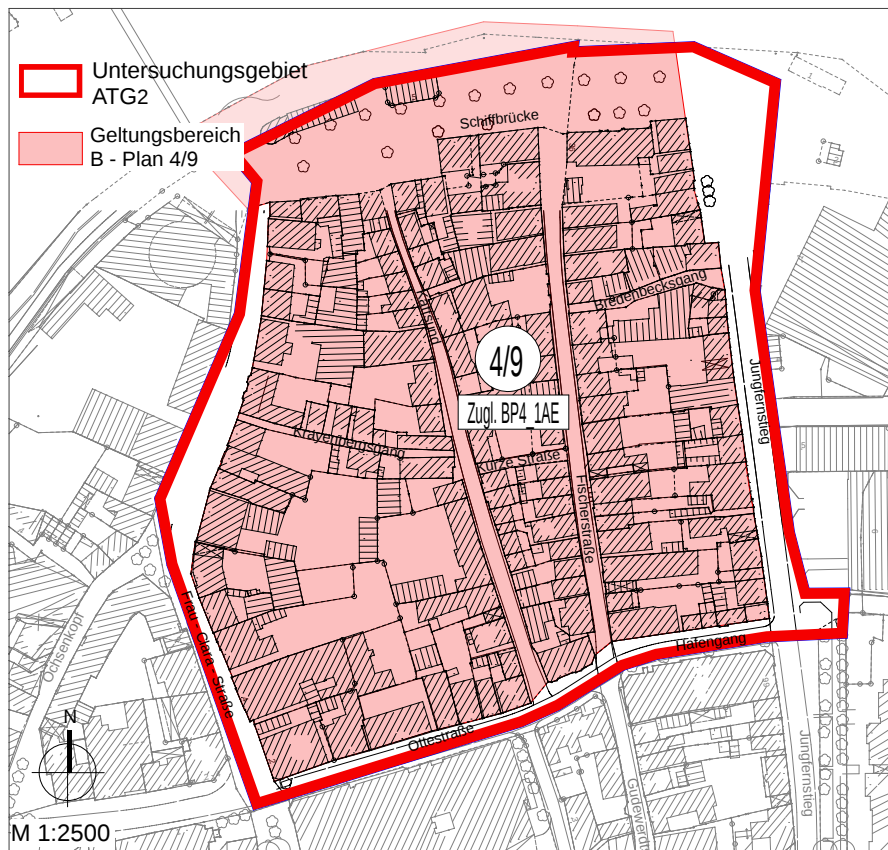
Mitte 20. Jhd.: Über das erhaltenswerte historische Straßennetz hinaus, dem noch die Kleinkörnigkeit der Hausparzellen und eine kleinmaßstäbliche Bebauung entsprechen, sind einige Bereiche für das historisch geprägte Milieu der Küstenstadt von besonderer Bedeutung: der Markt und der Kirchengrund mit der Nikolaistraße sowie **das im Schatten der wirtschaftlichen Entwicklung lange vernachlässigte ehemalige Wohngebiet der Schiffer und Fischer um Kattsund, Fischerstraße und Gudewerdtstraße.**"

- Kapitel "Denkmalpflegerische Zielsetzungen":

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

I. A Bestandsaufnahme

I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht



Gestaltung

Alle Neubauten bzw. Sanierungen unterliegen den Festsetzungen des B-Planes 4/9, die hinsichtlich der Gebäudegestaltung im Wesentlichen denen der Gestaltungssatzung von 1978/86 entsprechen.

Darüber hinaus trifft der B-Plan 4/9 differenzierte Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe, Anzahl der Geschosse, der Bauweise sowie der Bebauungsdichte durch Festsetzung der GRZ und GFZ. Baulinien sichern den Erhalt der Gebäudefluchten in Straßen und Gängen.



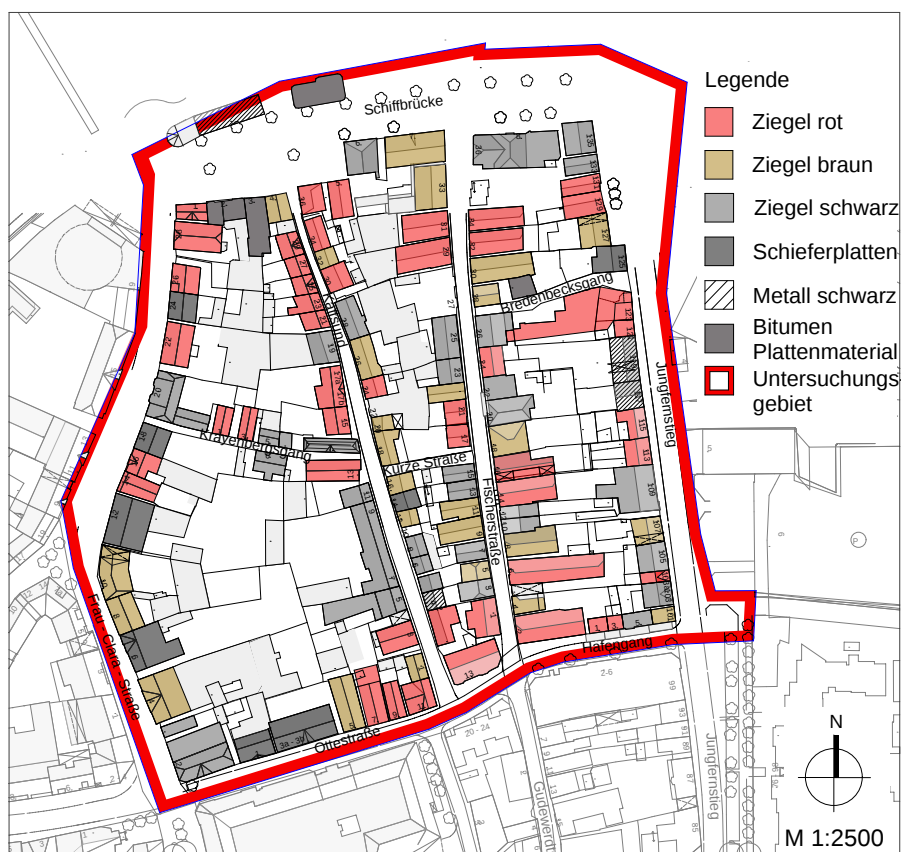
Werbeanlagen

Die Werbeanlagen unterliegen den Festsetzungen des B-Planes 4/9, welche wiederum in Anlehnung an die Vorgaben der Werbeanlagensatzung, Teil B und C, entwickelt wurden. Demnach dürfen Werbeanlagen u.a. die Gliederung der Fassade nicht überschneiden, sich auf die Zone unter Oberkante der EG-Decke beschränken, bei mehreren Werbeanlagen an einer Fassade 3 qm nicht überschreiten und nur bis zu 30cm in die öffentlichen Verkehrsflächen ragen. Die Mehrzahl der Werbeanlagen im Teilgebiet besteht aus horizontal proportionierten, bedruckten Tafeln sowie Fensterreklame.



I. A Bestandsaufnahme

I.A.6) Dach- und Fassadenmaterial

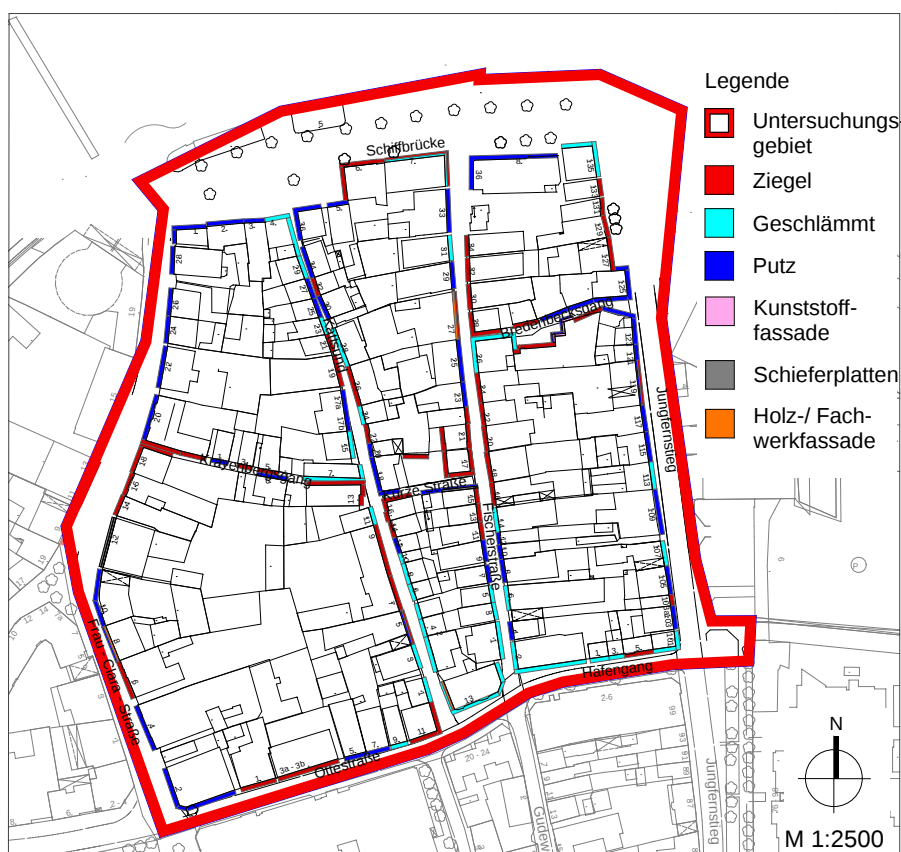


Dachformen- und materialien

Die Hauptgebäude haben ein Satteldach, teilweise mit Krüppelwalm, teilweise mit Frontgiebel. Hofgebäude haben teilweise Flachdächer.

Die Stellung der Dächer zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist differenziert und wechselnd: 50% der Häuser sind traufständig, 32% sind giebelständig und 18% sind traufständig und haben einen Frontspieß.

Die Dachmaterialien sind unterschiedlich. Die Dächer sind zu 40% mit roten, zu je 19% mit braunen bzw. schwarzen Dachziegeln eingedeckt. Vereinzelt gibt es Dächer mit Schieferschindeln, Bitumen oder Metall.



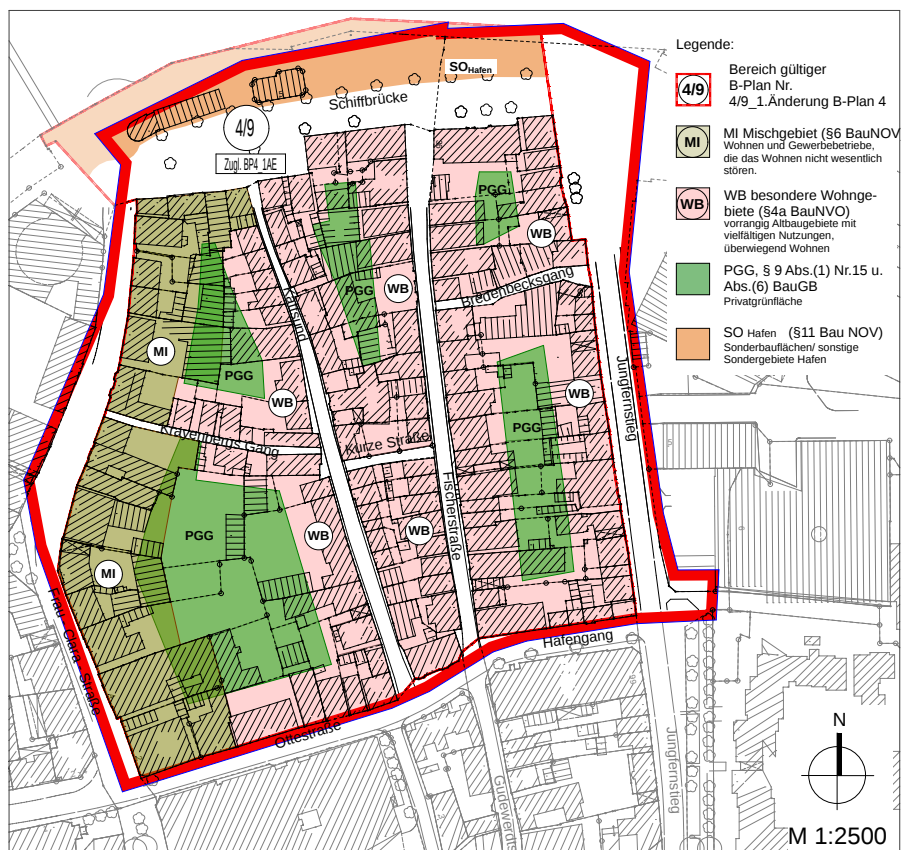
Fassadenmaterialien

Die Fassadenmaterialien der Häuser im Teilgebiet sind unterschiedlich. Die Fassaden sind vielfältig und bestehen nahezu zu gleichen Teilen aus Ziegel (34%), Schlämme (28%) bzw. Putz (37%). In der Frau-Clara-Straße gibt es eine Schieferfassade (Nr.12), Nr. 8 hat eine Holzverkleidung im Obergeschoss.

54% der Fenster haben eine senkrechte Teilung, die übrigen 46% sind Fenster ohne Teilung. In den Straßenzügen treten die verschiedenen Fassadenmaterialien abwechselnd auf. Reihungen von geschlämmten Fassaden gibt es am Südostende des Kattund und an der Nordseite des Hafenganges. Reihungen von Putzfassaden gibt es am Nordostende der Frau-Clara-Straße und des Kattund. Ziegelfassaden reihen sich in der Mitte der Fischerstraße auf der Ostseite an einander.

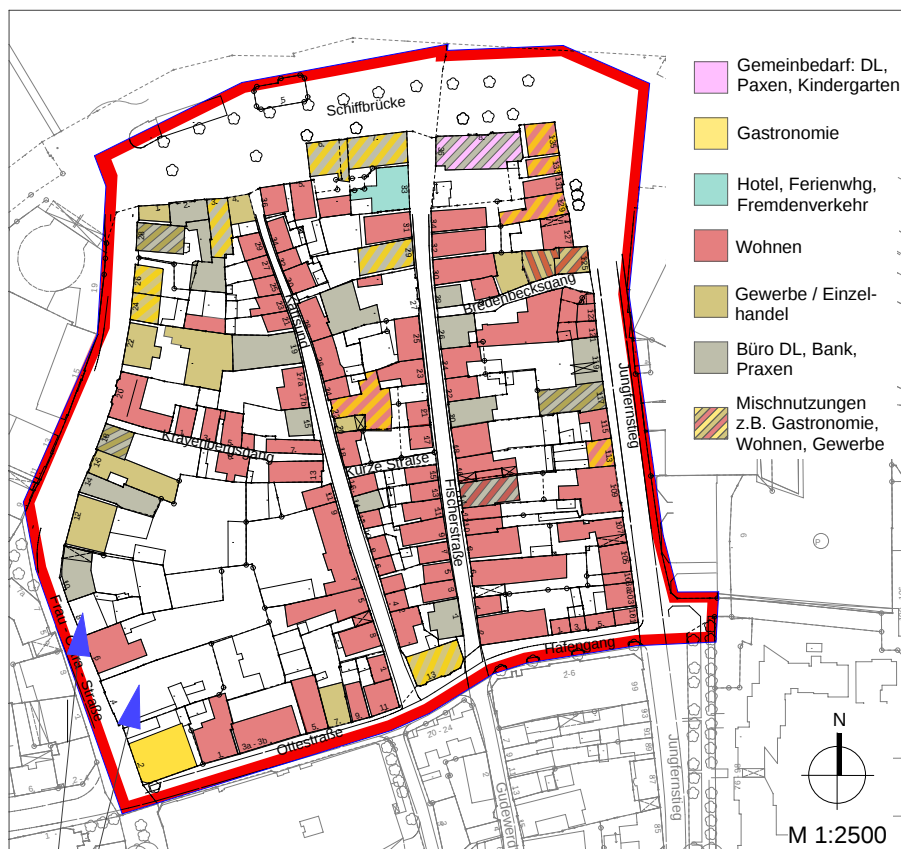
I. A Bestandsaufnahme

I.A.7) Nutzung



Art der baulichen Nutzung gemäß B-Plan 4/9:

Für den westlichen Bereich an der Frau-Clara-Straße ist die Nutzungsart "Mischgebiet" festgesetzt. Die übrigen Bereiche sind als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt. Der Bereich zwischen dem Hafenbecken und der Erschließungsstraße ist als "Sondergebiet Hafen" festgesetzt. In den Block-Innenbereichen ist jeweils eine "Privatgrünfläche" festgesetzt, die jedoch bisher teilweise mit Nebenanlagen bebaut ist.



Nutzung steht z.Zt. nicht fest, Gastronomie-Nutzung wurde aufgegeben

Nutzungen im Einzelnen:

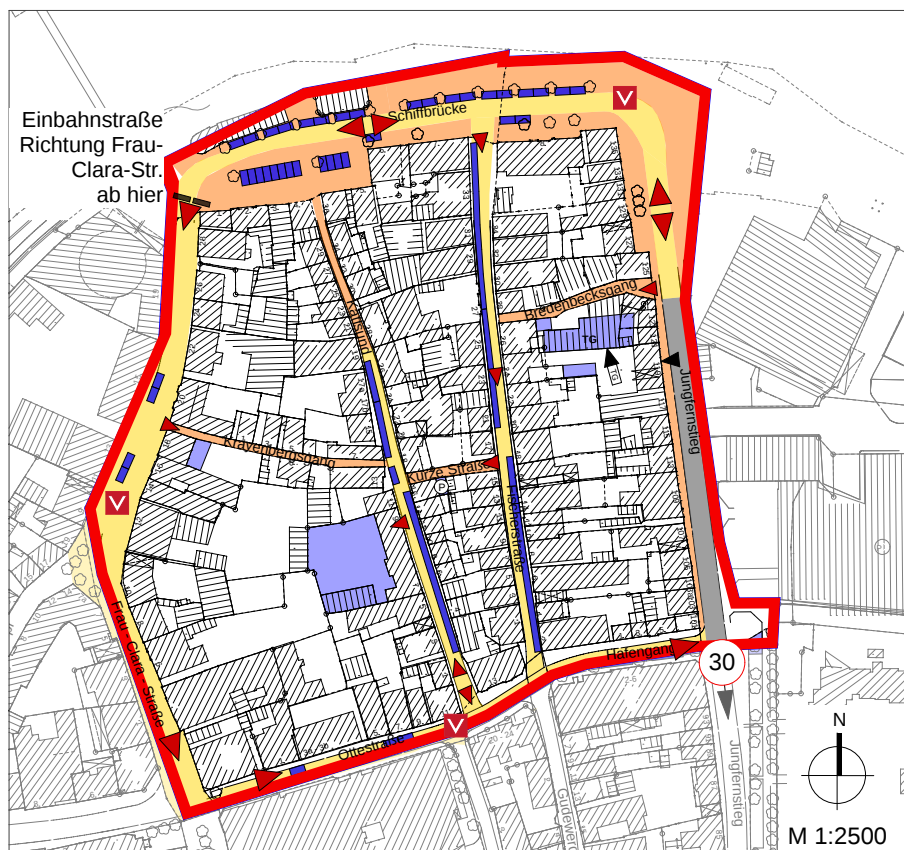
Entlang der Fischerstraße und dem Kattstrand (außer nördliches Ende) befindet sich überwiegend Wohnnutzung in Privathäusern. Auch entlang dem Krayenbergsgang, der Kurzen Straße und dem Hafengang wird überwiegend gewohnt. Am Jungfernstieg befinden sich im südlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes überwiegend Wohnhäuser, im mittleren und nördlichsten Abschnitt gibt es auch gewerbliche, Dienstleistungs- und gastronomische Nutzungen.

Mischnutzungen befinden sich überwiegend an der Frau-Clara-Straße, der Schiffbrücke und dem Nordende Fischerstraße und Kattstrand. Im nördlichen Innenhof auf der Westseite der Frau-Clara-Straße befinden sich Bestandsgebäude, die gewerblich bzw. von Büros genutzt werden.

Die Festsetzungen des B-Planes 4/9, im Innenbereich die Freiflächen als private Grünflächen zu entwickeln, wurde bisher nur teilweise eingehalten - es fehlt hier an konsequenter Umsetzung.

I. A Bestandsaufnahme

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



Legende:

- Fußweg
- Sammelstraße
- Verkehrs-Mischfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- private Stellplatzanlagen
- öffentliche Parkplätze, Anwohnerparkplätze
- TG Tiefgarage Zufahrt TG
- PKW-Fahrtrichtg. Sammelstraße
- Anliegerzufahrt

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung ist sowohl in Ost-West-Richtung zwischen Frau-Clara-Straße und Jungfernstieg über die Gänge bzw. die Schiffbrücke und die Ottestraße / den Hafengang gewährleistet, als auch in Nord-Süd-Richtung - gestärkt insbesondere durch den Umbau der Frau-Clara-Straße zur niveaugleichen Mischverkehrsfläche.



Frau-Clara-Str.



Schiffbrücke



Jungfernstieg



Fischerstr.



Ottestraße



Hafengang



Kattsund

Verkehrerschließung

Der Jungfernstieg erschließt in Nord-Süd-Richtung den Hafenbereich. Die Frau-Clara-Straße als Verkehrs-Mischfläche und Einbahnstraße dient dem vom Hafenbereich abfließenden Verkehr in Richtung Langebrückstraße. Die Fischerstraße und der Kattsund in Nord-Süd-Richtung dienen der Anliegerschließung.

Der Krayenbergsgang, die Kurze Straße und der Bredenbecksgang dienen ebenso der Anlieger- sowie der Fußgängererschließung in Querrichtung (Ost-West).

Öffentliche Parkplätze

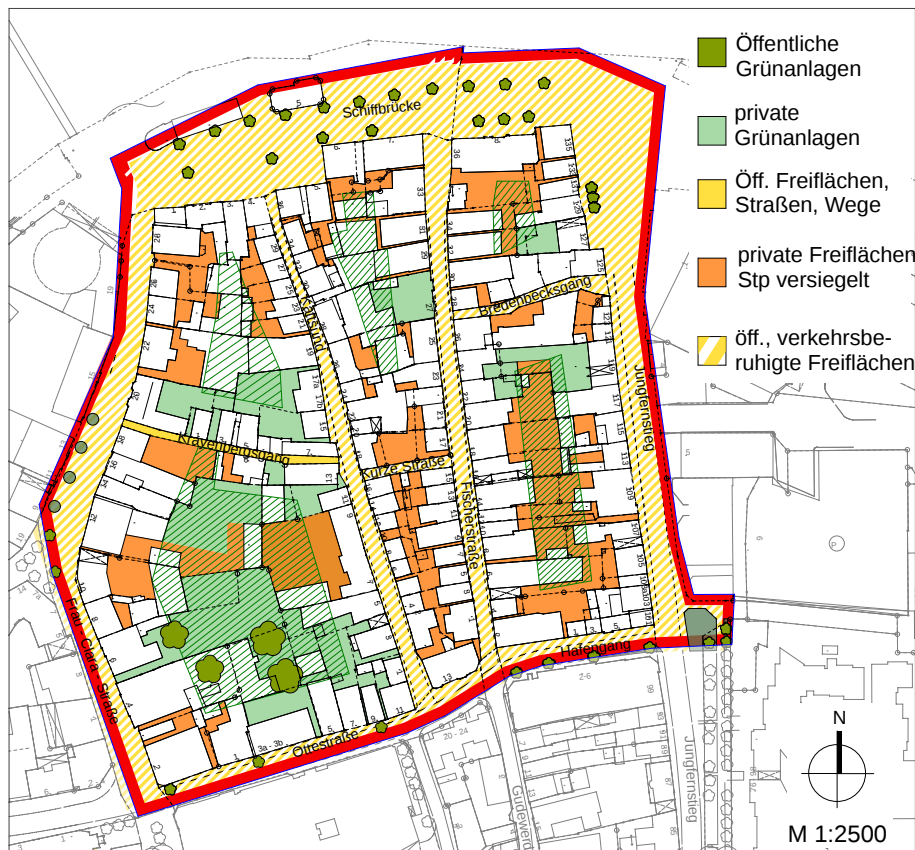
Öffentliche Parkplätze sind im Teilgebiet an der Schiffbrücke, Ottestr. und Hafengang, sowie vereinzelt in der Frau-Clara-Straße und als Anwohnerparkplätze in den übrigen Straßen vorhanden.

Private Stellplätze

Ein Großteil der privaten Stellplätze befindet sich in den Hinterhöfen der historischen gewachsenen Parzellen. Eine Sammelstellplatzanlage ist auf dem Hinterhof von Kattsund 19 vorhanden. Der Neubau Jungfernstieg 123-124 / Bredenbeksgang besitzt eine Tiefgarage, deren Einfahrt sich im Hinterhof von Jungfernstieg 119 befindet.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.9.) Grün- und Freiflächen



Öffentliche Grünanlagen

Im Untersuchungsgebiet sind keine flächigen, öffentlichen Grünanlagen vorhanden, sondern nur Einzelbäume auf dem Hafenvorfeld an der Schiffbrücke sowie in den Straßenräumen der Frau-Clara-Straße, Ottestraße, Hafengang sowie dem Jungfernstieg.



Straßenbäume Schiffbrücke



Straßenbäume Frau-Clara-Str.

Öff. Freiflächen

Die öff. Freiflächen sind die Straßenverkehrsflächen sowie das Hafenvorfeld Schiffbrücke. Frau-Clara-Straße und Schiffbrücke wurden in jüngster Vergangenheit neu gestaltet als niveaugleiche Pflasterflächen.



öff. Freifläche Schiffbrücke



Straßenraum Frau-Clara-Str.

Private Freiflächen

Sie befinden sich in den Innenhofbereichen und werden unterschiedlich genutzt: teilweise als Stellplatzflächen, in der Frau-Clara-Str., seit jüngerer Zeit auch teilweise als gewerblich genutzte Flächen mit Zugang für die Öffentlichkeit. Letzteres stellt einen konzeptionellen Wandel in der Nutzung der Innenbereichsflächen, insbesondere an der Frau-Clara-Straße, dar, weil hier nicht mehr die private Gartenhofnutzung im Vordergrund steht, wie sie die Festsetzungen des B-Planes 4/9 noch vorsehen.



Private Freifläche Kattsund 9



Private Freifläche Fr.-Clara-Str. 28

Private Grünflächen

Neben zahlreichen Bepflanzungen in den Innenhöfen gibt es Fassadenbepflanzungen mit Rosenstöcken, Rankgewächsen, Topfpflanzen usw. Im B-Plan 4/9 ist hierzu festgesetzt, dass in den Straßen und Gassen alle 5 m Rosenstöcke zu pflanzen sind, was in den Gängen z.T. nicht umgesetzt ist.



Fassadenbepflanzung Fischerstr. 15, nach Süden



Innenhofbegrünung Fischerstr. 27

I. A Bestandsaufnahme

I.A.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien

I.1) Lage im Stadtgebiet

Das Teilgebiet mit seiner Lage angrenzend an den Hafen hat eine herausragende Bedeutung für die historische Innenstadt Eckernfördes.

Kriterium: Sicherung und Stärkung der Qualitäten "historische Altstadt am Hafen".

I.2) Stadtstruktur

Die geschlossene Struktur der historischen Altstadt ist unversehrt erhalten.

Kriterium: Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur.

I.3) Städtebauliche Typologien

Aufgrund der weitestgehend erhaltenen historischen Bausubstanz in dem Altstadtquartier sind Gebäudetypologien auszumachen, die wiederholt in Varianten vorzufinden sind und so das Stadtbild prägen. Neubauten bzw. Sanierungen befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes 4/9, dessen Festsetzungen zur Gestaltung im Wesentlichen denen der Gestaltungssatzung von 1978/86 entsprechen. Einige der historischen Fassaden sind im Laufe der Zeit durch Sanierungsmaßnahmen, z.B. Auswechseln der Türen und Fenster, Verputzen oder Verklankern der Fassaden, Neueindecken der Dächer, stark verändert worden.

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien.

I.4) Denkmalpflege / Stadtgeschichte

Das "Fischerquartier" ist mit 14 Eingetragenen und 29 Einfachen Kulturdenkmälern wohl das "geschichtsträchtigste" Gebiet der Innenstadt von Eckernförde. Die Straßenräume sind ebenfalls als stadtbildcharakteristisch eingestuft. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von historischen Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

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

I.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Die historischen Fassaden zeichnen sich aus durch Vielfalt und Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung. Die Festsetzungen des B-Planes 4/9, obwohl berücksichtigt, konnten nicht immer verhindern, dass Neubauten oder Sanierungen sich nicht in das Altstadtbild einfügen.

Werbeanlagen von Einzelhandels- Gastronomiebetrieben fügen sich nicht immer in die Altstadttypologie ein, obwohl die Festsetzungen des B-Planes 4/9 zu den Werbeanlagen eingehalten wurden.

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

I.6) Nutzung

Im B-Plan 4/9 ist für den westlichen Bereich an der Frau-Clara-Straße die Nutzungsart "Mischgebiet", für die übrigen Bereiche "Besonderes Wohngebiet" und für die Schiffbrücke "Sondergebiet Hafen" festgesetzt. Das Ziel der Festsetzungen des B-Planes 4/9 von 2001, im Innenbereich durch Abriss von Bestandsgebäuden private Grünflächen zu entwickeln, wurde bisher nicht umgesetzt.

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 (WB bzw. MI gem. BauNVO). Nutzungsdefinition für den Innenbereich der Gebiete "MI" und "WB".

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

Die Verkehrserschließung auf den historischen Straßenflächen für den Zielverkehr Hafen sowie den Anliegerverkehr ist geregelt, teilweise durch Einbahnstraßenregelung, überwiegend als Mischflächen. Die Fußwegverbindungen sind außerdem gegeben durch die Gänge in Ost-West-Richtung. In den schmalen Anliegerstraßen befinden sich Anwohnerparkplätze.

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historischen Straßen- und Gängestruktur sowie der Attraktivität der Wegeverbindungen für Fußgänger. Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Straßenraum.

I.8) Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grünanlagen beschränken sich im Wesentlichen auf straßenbegleitende Bäume. Die privaten Freiflächen sind teilweise als private Stellplatzflächen genutzt, in der Frau-Clara-Str. seit jüngerer Zeit auch teilweise als gewerblich genutzte Flächen mit Zugang für die Öffentlichkeit. Letzteres stellt einen konzeptionellen Wandel in der Nutzung der Innenbereichsflächen dar, weil hier nicht mehr die private Gartenhofnutzung im Vordergrund steht, wie sie die Festsetzungen des B-Planes 4/9 noch vorsehen.

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Definition der privaten Freiflächen in den Innenhofbereichen im Vergleich zu den Festsetzungen des B-Planes 4/9. Erhalt und Stärkung der privaten Grünflächen und Bepflanzungen.

II. Analyse und Bewertung



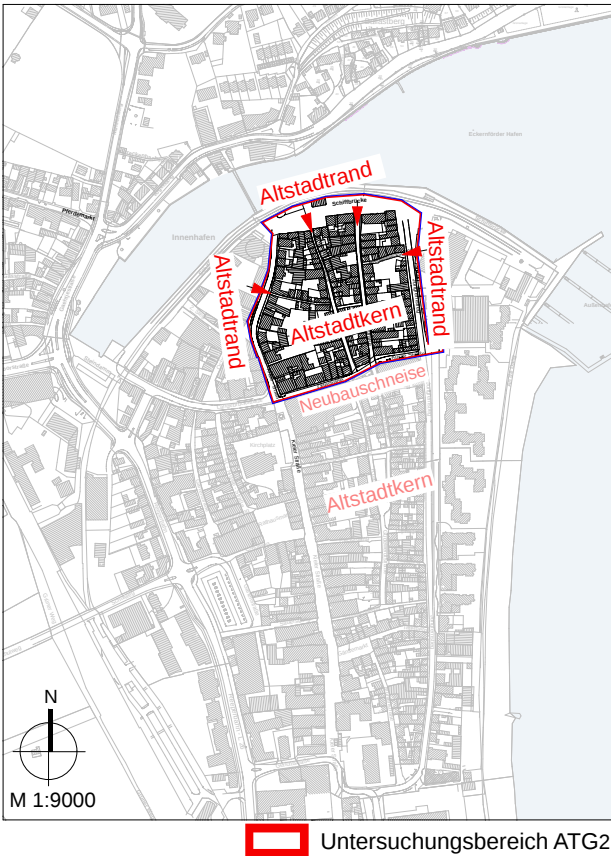
II.1-3)	Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie	Seite	14
II.4/5.)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung:		
II.4/5.1)	Schiffbrücke	Seite	15
II.4/5.2)	Frau-Clara-Straße	Seite	16
II.4/5.3.1)	Kattsund 1 - 29	Seite	17
II.4/5.3.2)	Kattsund 2 - 36	Seite	18
II.4/5.4.1)	Fischerstraße 1 - 33	Seite	19
II.4/5.4.2)	Fischerstraße 2 - 36	Seite	20
II.4/5.5)	Jungfernstieg 101 - 135	Seite	21
II.4/5.6)	Ottestraße / Hafengang	Seite	22
II.4/5.7)	Krayenbergsgang / Kurze Straße	Seite	23
II.4/5.8)	Bredenbecksgang	Seite	24
II.6)	Nutzungen	Seite	25
II.7)	Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	26
II.8)	Grün- u. Freiflächen	Seite	27

II. Analyse und Bewertung

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

Kriterien:	Lage:	Sicherung und Stärkung der Qualitäten "historische Altstadt am Hafen".
	Struktur:	Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur.
	Typologie:	Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien.

Städtebauliche Lage:



Die städtebauliche Lage der nördlichen Altstadt mit Anbindung an den Hafen stellt ein großes Potenzial dar, das es zu stärken gilt. Wichtig ist hierbei die historische Qualität und Attraktivität der beiden Straßen Kattsund und Fischerstraße, die die Altstadt an den Hafen anbinden, sowie deren **"Altstadteingänge"**. Auch dem nördlichen Altstadtrand an der Schiffbrücke sowie den seitlichen Altstadträndern und Altstadteingängen Krayenbergsgang und Bredenbecksgang kommt eine bedeutende Rolle zu, wenn es darum geht, die **Qualität "historischer Altstadtkern am Hafen"** heraus zu stellen.

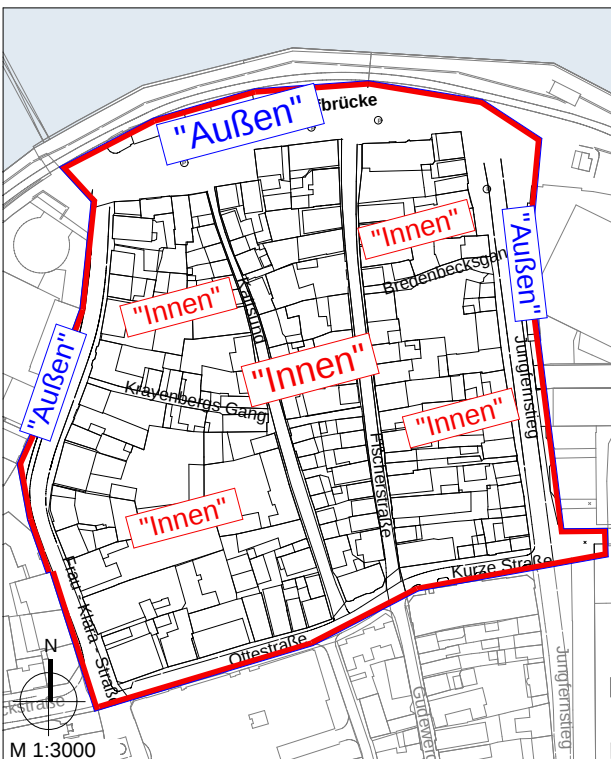


Altstadtrand nord an der Schiffbrücke



Altstadteingang West: Bredenbecksgang

Städtebauliche Struktur:



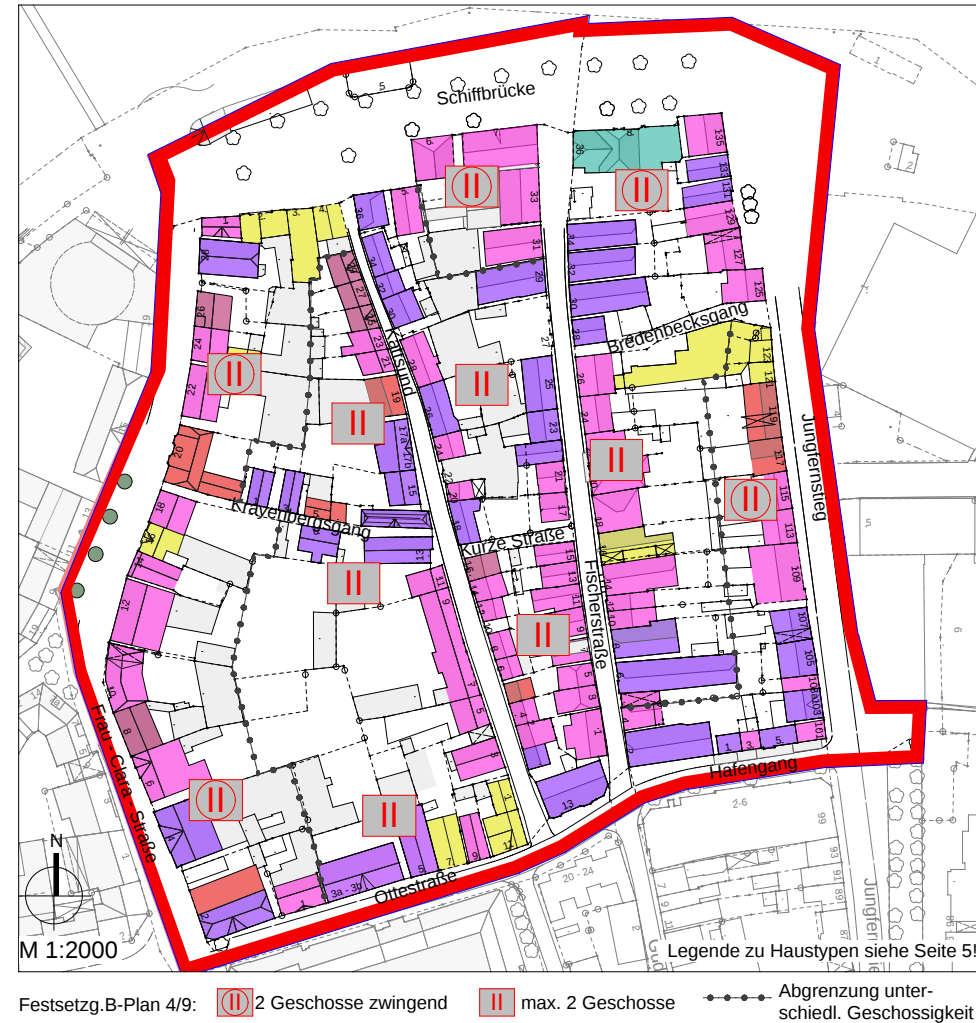
Die Stadtstruktur in diesem Teilgebiet ist geprägt durch die beiden Charakteristika **"Innen und Außen"**:

- innen die geschlossene Altstadtstruktur mit Blockrandbebauung, engen Straßen, Gassen, Brandgängen, Innenhöfen und
- außen der offene Raum am Hafen, aber auch Frau-Clara-Str.

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

Die Qualität des **"Außen"** ist geprägt durch die attraktive Schiffbrücke mit Blick auf das Hafengeschehen sowie die gegenüberliegende Seite der Stadt. Auch der Straßenraum der Frau-Clara-Straße, der durch die Neugestaltung Weite bekommen hat und den Blick nach Süden und Norden freigibt, besitzt die Qualität eines offenen Raumes am Altstadtrand.

Die Qualität des **"Innen"** ist geprägt durch die engen Straßen- und Gassenräume, deren Eindruck allerdings in den Straßen gestört ist durch die parkenden PKW. Eine weitere große Qualität des "Innen" sind die Hinter- bzw. Innenhöfe: sie attraktivieren das innerstädtische Wohnen dort, wo sie begrünt sind. Die Festsetzungen des B-Planes 4/9 haben das Ziel, im gesamten Innenbereich derartige Grünflächen nach Abriss aller Gebäude dort entstehen zu lassen. Die Stadtstruktur weist aber aus der Geschichte heraus viele Neben-/ Werkstattgebäude in den Innenbereichen auf. Eine weitere Qualität des "Innen" könnte darin bestehen, der Öffentlichkeit einige dieser Innenbereiche **zugänglich** zu machen, um das Stadterlebnis des "Innen" nicht nur auf die Straßen- und Gassenräume zu beschränken, sondern auch auf die Höfe im Inneren der Altstadt. Dieses Innenerlebnis wird der Öffentlichkeit an zwei Stellen in der Frau-Clara-Straße bereits gewährt. Dort zeigt sich die Qualität der gewachsenen, inneren Altstadtstruktur.



Geschossigkeit

Die Festsetzungen des B-Planes 4/9 erscheinen als schlüssig und nach wie vor gültig:

Für die Altstadtränder Schiffbrücke, Jungfernstieg, Frau-Clara-Straße werden zwei Geschosse zwingend festgesetzt. Ein II-geschossiger Neubau würde bei einer zugelassenen Traufhöhe von 8 m diesen städtebaulichen Rahmen erhalten. Auch eine II-geschossige Hafensilhouette stellt einen "markanten Hafenrand" dar, wobei die Firsthöhe deshalb durchaus bei max. 13,0 m (Steildach!) liegen kann.

Für die Innenbereiche Kattsund, Fischerstraße, Gänge, Ottestraße sind maximal zwei Geschosse festgesetzt. Angesichts der historischen Bestandsgebäude, die I- bzw II-geschossig sind, erscheint dies verständlich und dem Altstadtbild zuträglich.



Aufstockungen in Fischerstr. und Kattsund



Im B-Plan 4/9 ist zwar festgesetzt, dass Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sich u.a. bezüglich der Dachform der umgebenden Bebauung anpassen müssen und auch, dass vorhandene, historisch belegte Dachformen zu erhalten sind. Es fehlen allerdings Festsetzungen explizit zu Form und Größe von Aufstockungen bei historischen Gebäuden sowie Dachterrassen und Loggien, die zu öffentlich begehbaren Freiflächen weisen.

Städtebauliche Typologie:

Die städtebauliche Typologie der Altstadt basiert auf der Vielfalt der historischen Haustypen. Die Qualität des sogenannten Fischerquartiers beruht u.a. auf der fast **ausschließlich historischen Bausubstanz**, bestehend aus diesen historischen Haustypen. Bei Neubebauung oder Sanierung ist neben dem Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinparzellierung die Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung von Bedeutung für eine Einheit von Alt und Neu. Charakteristisch für die Ablesbarkeit der Kleinmaßstäblichkeit ist das Nebeneinander **unterschiedlicher** Haustypen. In den **Innenhofbereichen** ist die Typologie geprägt durch schlichte, niedrige Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude mit flachen Pult- oder Satteldächern oder auch Flachdächern, die z.T. in lockerer Weise aneinander gebaut sind. Diese gewachsene Struktur schafft Hausnischen und kleine eingefasste Höfe, deren Charakter man als **"Milieu"** bezeichnen kann.



verschiedene Haustypen im Kattsund



Hofmilieu hinter Frau-Clara-Str. 28

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Schiffbrücke

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.



Jungfernstieg 135



Schiffbrücke 7



Schiffbrücke 5



Schiffbrücke 4



Schiffbrücke 3



Schiffbrücke 2

Die gestalterischen Veränderungen der Fassaden beider historischer Gebäude haben dazu beigetragen, dass das ursprüngliche Bild stark entwertet wurde: ungeteilte Fenster, bei Nr. 7 die Zweiteilung der Fassade durch die weiße Schlämme auf dem Mauerwerk im EG und die horizontale Blende aus braunen Paneelen über die gesamte Fassadenbreite und außerdem diverse Werbeanlagen erzeugen eine starke Disharmonie. Der geringe Respekt, der den historischen Fassaden entgegengebracht wird, trägt deren Bedeutung an dieser städtebaulich bedeutenden Platzsituation am Hafen keine Rechnung!

Die historische Fassade ist durch Erhalt der Öffnungen, des Tores und Einbau von Sprossenfenstern sehr gut bewahrt. Die gelbe Farbe des Putzes erscheint allerdings ungewöhnlich und stört die Authentizität.

Die drei Fassaden strahlen eine gewisse Homogenität aus, die einerseits historisch bedingt ist durch die Treppengiebel, andererseits durch Sanierung der Fenster mit schwarzen Rahmen und ähnliche Schaufensterelemente sowie die weiße Fassadenfarbe erzeugt wird. Dadurch wirken die Fassaden modern. Die Treppengiebel sind als einziges historisches Element verblieben.

Bewertung:
Die Beispiele zeigen einen sehr unterschiedlichen Umgang mit historischen Fassaden: entweder wurden Veränderungen ohne Bezugnahme vorgenommen oder es wurde eine moderne Gestaltung über die historische Fassade "gestülpt".
Fazit:
Bei Sanierungen / Veränderungen von historischen Fassaden genügt es nicht, die Fassade durch neue Bauteile oder Farben "schön" zu gestalten. Es muss vielmehr die Authentizität der historischen Fassade analysiert werden. Andernfalls entsteht eine klischeehafte Kulisse, die weder historisch noch modern anmutet.

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 v. 2012)

K

einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG) von 2012



Schiffbrücke 8



Schiffbrücke 6



Kattsund 36



Schiffbrücke 1

Beide Kulturdenkmale sind in einem sehr authentischen Zustand erhalten und gepflegt. Sie stellen einen wertvollen Beitrag für das historische Stadtbild am Hafen dar. Den einzigen Verstoß in dieser Hinsicht stellt der schmale Zwischenbau bei Haus Nr. 6 dar, was aber maßgeblich mit dem überdimensionierten Werbeschild zusammenhängt (s. unten).

Bei diesem einfachen Kulturdenkmal zeigen sich die Nachteile von Wärmedämmverbundsystem bei Fassaden-dämmung: der Putz veralgt und sollte deshalb des öfteren neu angestrichen werden bzw. bei historischen Fassaden nicht verwendet werden!

Die Fassade dieses einfachen Kulturdenkmales ist in gepflegtem Zustand. Die graue Farbe ist allerdings unpassend - weiß wäre richtig. Nachteilig ist auch, dass das Gesims unterhalb der Traufe sich nicht absetzt.

Bewertung:
Mit Ausnahme des Hauses Kattsund Nr. 36 sind alle Kulturdenkmale in einem sehr gepflegten Zustand. Authentisch sind allerdings nur zwei der vier Fassaden erhalten.

Fazit:
Besonders bei Kulturdenkmalen ist es wichtig, Sanierungen so durchzuführen, dass deren Authentizität erhalten bleibt.

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.



Die Werbeanlagen dieser beiden gastronomischen Betriebe sind definiert durch Brauereien. Sie sind ohne Bezug zur historischen Fassade gestaltet bzw. auf der Fassade angebracht. Dadurch werden die Fassaden erheblich in ihrem Wert und Erscheinungsbild gestört!

Das Werbeschild steht in seinen Proportionen in keinem Verhältnis zu der historischen Fassade! Sie wird davon domiert.

Bedruckte Glasplatten auf der Fassade stellen eine moderne, alternative Form von Werbetafeln dar. Wenn diese transparent sind, fügen sie sich besonders zurückhaltend in das Fassadenbild ein.

Bewertung:
Die moderne Variante von Werbeschildern aus bedruckten Glasplatten fügt sich besser in Fassaden ein als die herkömmlichen Kunststoffplatten bzw. als die standardisierte Brauereiwerbung.

Fazit:
Die Vorschriften aus dem B-Plan 4/9 sind nur bedingt in der Lage, Werbung im Einklang mit der Fassade zu gewährleisten. Mit Schildern kann eine Fassade eher gestört werden als mit bedruckten Glasplatten.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Frau-Clara-Str. 2-28

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 Gebäude Nr.16 ist ein Neubau von 1994. Die Vorgaben des B-Plan 4/9 wurden eingehalten. Der Baustil ist zwar als "historisierend" zu bezeichnen, fügt sich aber gut in das Straßenbild ein. Bögen über den Fenstern, der ornamentierte Stahlträger über dem Eingang sowie Zierbänder aus Ziegeln tragen dazu bei.



Die historische Fassade fällt auf durch das schmale Vordach über dem EG mit Ziegel-eindeckung und die Holzverschalung des Obergeschosses. Gleichwohl stellt die Fassadengestalt einen Beitrag zur Vielfalt der Altstadtarchitektur dar.



Die Fassade wurde vermutlich vor Inkrafttreten des B-Plan 4/9 errichtet. Gleichwohl ist die Materialwahl der Fassadenbekleidung aus Schiefer- bzw. Natursteinplatten kritisch, da diese Materialien nicht traditionell in der Eckernförder Altstadt vorkommen und zu dunkel sind; die Fenster im 1. OG müssten im unteren Teil zweiflügelig ausgebildet sein; die Markise müsste gegliedert sein.

Bewertung:
Die vier Neubauten zwischen 1960 - 1994, zeigen unterschiedlichen Baustil / "Zeitgeist" und halten, mit Ausnahme Frau-Clara-Str. 5, die Gestaltungsfestsetzungen ein. Am Nahtlosesten fügt sich das "historisierende" Gebäude Nr. 16 in die Altstadtarchitektur ein.
Fazit:
Trotz Einhalten der B-Plansatzung gelingt das Einfügen nur dann, wenn Elemente und Proportionen benachbarter historischer Gebäude (Typologie) aufgenommen werden. Wenn dies nicht nur in historisierenden Weise gelingen soll, müssten auch zeitgemäße Gestaltungselemente und Materialien bei Einhaltung der histor. Maßstäblichkeit zulässig sein.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

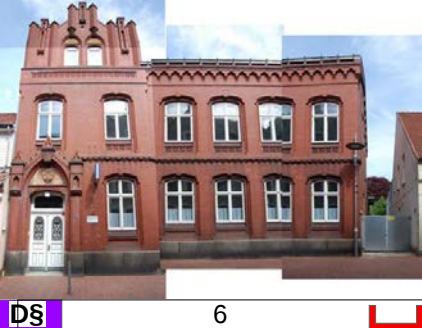
Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BauGB)

DS Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG v. 2012)

K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG) von 2012



Die Kulturdenkmale - ob einfache oder mit besonderer Bedeutung sind alle in einem sehr gut erhaltenen und gepflegten Zustand und stellen einen wertvollen Beitrag für das Stadtbild dar.



Bewertung:
Mit Ausnahme des einfachen Kulturdenkmales Nr. 4 sind alle Kulturdenkmale in einem sehr gut erhaltenen Zustand.
Fazit:
Gepflegte, in ihrer Gestalt und Beschulderung / Beleuchtung respektvoll behandelte Kulturdenkmale strahlen Qualität und Würde aus.

Eingangstür, ungeteilte Fenster im EG, mangelhafter Fassadenanstrich und überdimensionierte Werbeschilder oberhalb der EG-Decke bzw. an der Ecke tragen dazu bei, dass der Wert des einfachen Kulturdenkmals herab gesetzt ist.

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.



Sehr geschmackvoll, dezent und auf die Fassade abgestimmt wirken die Werbeschriften und auch die jeweils individuell gestalteten Ausleger.



Sehr negativ wirkt das - wenn auch nur saisonal bedingte - Zukleben der Schaufenster.



Die Werbeschrift - dezent in Einzelbuchstaben - wirkt sich positiv auf die historische Fassade aus.



Die B-Plan 4/9, § 3.5 "Anlagen d. Außenwerbung" wurden nicht eingehalten. Tiefe, breite Markisen und eine Vielzahl von Werbeschildern dominieren das Gebäude.

Bewertung:
Mit Werbeschriften und -schildern kann die Qualität einer Fassade geschädigt oder gestärkt werden. Erfreulich ist die positive Gestaltung von Werbeanlagen aus jüngster Zeit.
Fazit:
Die Vorschriften aus dem B-Plan 4/9 sind nur bedingt in der Lage, Werbung im Einklang mit der Fassade zu gewährleisten. Mit Schildern kann eine Fassade eher gestört werden als mit Einzelbuchstaben. Markisen haben eine stark prägende Wirkung und sollten zurückhaltend gestaltet werden.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.3.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Kattsund 1 - 29

Gestaltung / Fassade / Material

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



Die Gestaltung des Neubaus fügt sich sehr gut in das Altstadtbild ein, ohne historisierend zu wirken. Materialien und Detailausbildung strahlen Modernität aus!



Diese beiden historischen Fassaden sind nahezu authentisch erhalten. Bei Nr. 3 wären weiße Fensterrahmen passender gewesen. Bei Nr. 7 wurde für die neuen Fenster die Originalteilung aufgenommen. Der Eingangsbereich und die unpassende "Katalog-Haustür" wirken allerdings störend in der historischen Fassade.



Diese beiden historischen Fassaden wurden durch Austauschen der Fenster ohne Teilung bzw. veränderte, horizontale Fensterformate sowie zweigeteilte Fassadenverkleidung aus Ziegelimitat und Putz entfremdet. Besonders mangelhaft im Sinne des Altstadtbildes erscheint die Fassade von Nr. 5.



Insbesondere die Fenster ohne Teilung führen bei dieser Fassade aus den 1960er Jahren zu einem nüchternen Erscheinungsbild.

Bewertung:
Die historischen Gebäudefassaden sind in einem überwiegend sehr gut erhaltenen, authentischen Zustand. Der Neubau Ecke Ottestraße fügt sich in seiner Gestaltung sehr gut in das Altstadtbild ein, ohne historisierend zu wirken.

Fazit:
Die Festsetzungen des B-Plan 4/9 zur Gestaltung der Fassaden zeigen hier positive Auswirkungen auf das Altstadtbild und erreichen ihr Ziel.



Diese historischen Fassaden sind alle nahezu authentisch erhalten und einem sehr guten und gepflegten Zustand. Sie stellen eine Bereicherung für das Altstadtbild dar!

Hier fehlt leider die Teilung der Fenster!

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur.(§5 DSchG 2012)

 Erhaltenswerte Straßenkanten (Baulinien)

 Erhaltenswerte Straßen- u. Platzfassaden (§1 BauGB)

 Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG 2012)

 Zur Eintragung vorgesehene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§5 DSchG 2012)

 einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG 2012)



Bewertung / Fazit:
Die einfachen Kulturdenkmale sowie das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung sind alle in einem sehr gut erhaltenen, authentischen Zustand und bereichern das Altstadtbild!

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.3.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Kattsund 2 - 36

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.



Bei diesem historischen Gebäude fehlt leider die vertikale Teilung der Fenster! Deren Gestaltung und die der Haustür deutet darauf hin, dass der Eigentümer der historischen Fassade ein modernes Aussehen verleihen wollte.



Bei Nr. 4 wurde ein halbrundes Dachgeschoss aufgesetzt, was sehr befremdlich wirkt in der Dachlandschaft aus Satteldächern!



Diese historischen Fassaden sind nahezu authentisch erhalten. Bei Nr. 10 fehlt die vertikale Teilung der Fenster, was zusammen mit den Stahlgeländern den Charme der historischen Fassade zerstört!



Die historische Fassade wurde mit Dämmputz versehen und dadurch stark verändert. Die Loggia ist geschickt in das Dach eingefügt. Der Erhalt der Rundfenster ist lobenswert, insgesamt wirkt die Fassade indifferent - alt oder modern?



Diese historischen Fassaden sind alle verändert durch erneuerten Außenputz, Vormauerung, neue Fenster, z.T. ohne Vertikalteilung, z.T. mit Butzenscheiben, Haustüren in unpassender "Kataloggestaltung", Gauben mit breitformatigen Fenstern. Dies ist keine für das Altstadtbild positive Entwicklungstendenz!

Bewertung:
Die historischen Gebäudefassaden sind z.T. stark verändert durch Dachaufbauten, ersetzte Fenster ohne Vertikalteilung, beliebige und unpassende "Katalog-Haustüren", Verputz oder Verklinkerung, unproportionierte Gauben, was das Altstadtbild insgesamt schädigt bzw. nicht zu dessen Erhalt beiträgt.

Fazit:
Trotz gültiger Festsetzungen des B-Planes 4/9 zur Gestaltung der Fassaden kann sich durch Modernisierungsmaßnahmen das Altstadtbild in ungewünschter Weise verändern. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Ignorieren der vertikalen Fensterteilung.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG von 2012)



Die Fassaden der einfachen Kulturdenkmale wurden "behutsam" saniert, d.h. ihr Charakter wurde erhalten.



Die Fassade des einfachen Kulturdenkmales wurde mit Fenstern ohne Vertikalteilung und Außenputz saniert, was ihren historischen Charakter stark beeinträchtigt hat. Der Putz ist zudem in einem optisch schlechten Zustand.

Bewertung:
Das einfache Kulturdenkmal Nr. 36 wirkt vernachlässigt.

Fazit:
Die vorhandenen einfachen Kulturdenkmale sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die Denkmale besonderer Bedeutung.

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.



Bewertung:
Der Ausleger ist sehr dezent und qualitativ gestaltet und fügt sich gut in das Altstadtbild ein! Sehr lobenswert!

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.4.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Fischerstraße 1-33

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 Fassade des historischen Gebäudes hat vermutlich einmal ähnlich ausgesehen, wie die des Nachbarhauses Nr. 9. Sie ist leider durch den Einbau der dunkel gerahmten, nicht geteilten Fenster und Verputzen des Zierrates völlig zerstört!



Diese als erhaltenswert eingestuft, historischen Fassaden sind verändert durch erneuerten Außenputz, unpassende neue Fenster, z.T. ohne Vertikalteilung, Haustüren in "Kataloggestaltung". Keine für das Altstadtbild positive Tendenz!



Bewertung:
Die historischen Gebäudefassaden sind z.T. stark verändert durch Dachaufbauten, ersetzte Fenster ohne Vertikalteilung, unpassende "Katalog-Haustüren" und Verputz. Dies trägt nicht zum Erhalt des Altstadtbildes bei. Sehr positiv nimmt sich dagegen aus, wenn nicht nur historische Fassaden erhalten werden, sondern auch Fragmente wie Tore und Mauern.

Fazit:
Trotz gültiger Festsetzungen des B-Planes 4/9 zur Gestaltung der Fassaden kann sich durch Modernisierungsmaßnahmen das Altstadtbild in ungewünschter Weise verändern. Andererseits bereichert der Erhalt auch von historischen Fragmenten das Altstadtbild.



Der "Neubau" - eventuell errichtet vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung 1978, die dem B-Plan 4/9 für dieses Teilgebiet vorausging - übergreift zwei Parzellen, ist aber gegliedert mit Höhenversprüngen in der Traufe sowie einem Frontgiebel. Er fügt sich diesbezüglich in die Altstadtstruktur ein. Ungeteilte Fenster und ein für die Altstadt untypisch weiter Dachüberstand verleihen der Fassade eine allgemeine Gestaltung, wie sie an vielen Orten im Lande zu finden ist.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

Erhaltenswerte Straßen- u. Platzfassaden (§1 BauGB)

Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG v. 2012)

einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG v. 2012)



Bewertung:
alle Kulturdenkmale - ob einfache oder mit besonderer Bedeutung - sind in einem sehr gut erhaltenen und gepflegten Zustand und stellen eine Bereicherung für das Altstadtbild dar.

Fazit:
Die erhaltene Authentizität bewirkt, dass die historischen Typologien, die sich hier in der Fischerstraße wiederholen, sehr gut ablesbar sind.

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.



Bewertung:
Der Ausleger in Form eines Seepferdchens ist beispielhaft für eine gelungene, handwerklich gestaltete und spezifisch auf den Ort zugeschnittene Werbeanlage!

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.4.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Fischerstraße 2-36

Gestaltung / Fassade / Material

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



Diese drei historischen Fassaden sind nahezu identisch und gut erhalten, wobei die Fassade Nr. 30 leicht verändert wurde durch nachträgliches Schlämmen, Erneuerung des Daches mit antrazithfarbenen statt roten Dachpfannen und den Einbau von ungeteilten Fenstern im Dachgeschoss.

Nr. 28 ist ähnlich der Typologie der drei Nachbarhäuser zur Fischerstraße hin. Seitlich nimmt sich die Fachwerkfassade, die in einer breiten Gaube endet, zwar ungewöhnlich aus, zeigt aber auch die Gestaltungsvielfalt, die historisch entstanden ist. Die Fassaden sind sehr schön authentisch erhalten!

Diese historischen Fassaden sind nahezu authentisch erhalten. Nr. 18 - 22 wirken homogen mit ihrem rotem Ziegelverblender und den Fassadendetails wie z.B. Zierbändern. Bei Nr. 26 ist nachträglich eine mit Zinkblech verkleidete Gaube eingebaut worden, die sich nicht gut in das Fassadenbild einfügt. Bei Nr. 24 ist der Eingang zurückgesetzt worden und ein Müllcontainer hinein gestellt. Das wirkt befremdlich in der historischen Fassade! Die Eingangstür aus Kunststoff bei Nr. 22 passt nicht zur historischen Fassade.

Die Neubaufassade ist sehr andersartig in der Reihe der historischen Fassaden: die horizontale Zweiteilung sowie der Balkon zur Straße sind in der Altstadt völlig untypisch. Dennoch wirkt die Fassade in der Detailausbildung durchaus feinsinnig.

Die historische Fassade ist - mit Ausnahme des Daches - stark sanierungsbedürftig!

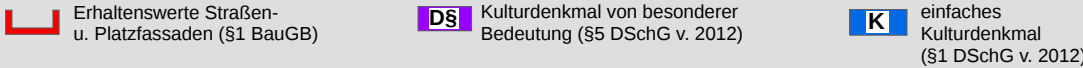
Bewertung:
Interessant ist hier die klare Ablesbarkeit der historischen Typen 1*) in einer Reihe am Nordostende der Straße sowie der Typen 2*) in der Mitte auf der Ostseite. Alle diese Fassaden sind sehr schön authentisch erhalten. Der Neubau Nr. 16 fällt auf durch das horizontal geteilte Fassadenmaterial. Er hat als einziger einen Balkon zu Straße. Diese sind laut B-Plan 4/9 unterzulässig! Zu der Fassadenzweiteilung trifft der B-Plan keine Aussage.

Fazit:
Die Festsetzungen des B-Planes 4/9 weisen eine Lücke auf hinsichtlich der horizontalen "Schichtung" von verschiedenen Materialien. Dies sollte unzulässig sein.

*) Typen siehe Seite 5

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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



Diese Kulturdenkmale sind in einem sehr gut erhaltenen Zustand:



Diese Kulturdenkmale sind in keinem gut erhaltenen Zustand:



Der Austausch der Fenster ohne vertikale Teilung sowie die unpassenden "Katalog-Haustüren" stellen die größten Mängel dar, die diese Kulturdenkmale stark entfremden und in ihrer Ausstrahlung herab setzen! Hier ist Sanierungsbedarf!

Bewertung:
Besonders einige der einfachen Kulturdenkmal wirken vernachlässigt.

Fazit:
Die vorhandenen einfachen Kulturdenkmale sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die Denkmale besonderer Bedeutung.

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.

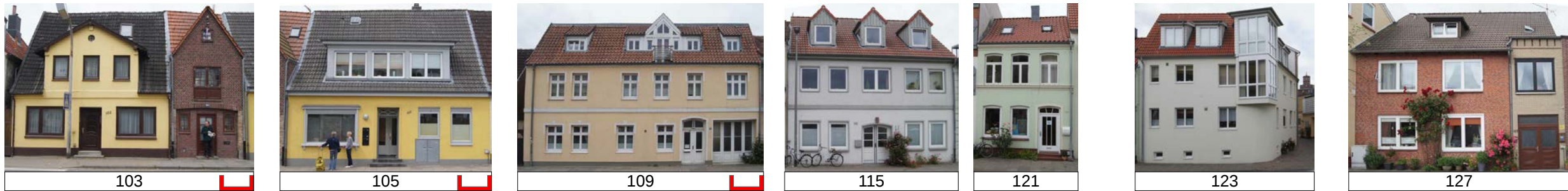
In der Fischerstraße 2-36 (Ostseite) ist keine Werbung vorhanden.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Jungfernstieg 101-135

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.



Diese historischen Fassaden sind alle verändert durch erneuerten Außenputz in z.T. greller Farbe, Vormauerung, neue Fenster, z.T. ohne Vertikalteilung, Haustüren in unpassender "Kataloggestaltung", Gauben mit z.T. breitformatigen Fenstern. Keine für das Altstadtbild positive Tendenz!

Der Neubau aus jüngster Zeit fällt insbesondere durch die Betonung der Straßenecke auf. Der herausgedrehte, komplett verglaste Erker und die abgerundete Hausecke sind besondere Elemente, die an dieser Stelle als gerechtfertigt erscheinen. Materialien und Fensterteilung sind gut gewählt!

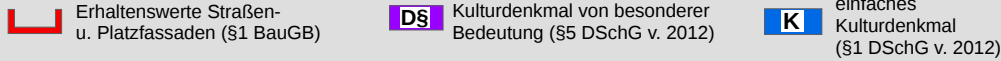
Der "Neubau" - eventuell errichtet vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung 1978, die dem B-Plan 4/9 für dieses Teilgebiet vorausging - ist gegliedert mit einer Art Frontgiebel. Ungeteilte Fenster und ein tiefer Dachüberstand verleihen der Fassade eine beliebige Gestaltung, wie sie an vielen Orten im Lande zu finden ist.

Bewertung:
Sanierungsmaßnahmen aus den 1950er - 1970er Jahren haben die historischen Fassaden z.T. erheblich verändert und gestört. Ein Neubau aus jüngster Zeit fügt sich gut in die Altstadtarchitektur ein.

Fazit:
Sanierungen aus der Zeit vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung bzw. der B-Plan-Satzung, haben wesentlich dazu beigetragen, dass historische Fassaden "Ihr Gesicht verloren" haben, während Neubaumaßnahmen aus jüngster Zeit angetan sind, sich in das Altstadtbild einzufügen, ohne historisierend zu wirken. Eine zu begrüßende Entwicklung!

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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



Ungewöhnlich für eine historische Fassade ist die dunkelbraune Farbe der Fenster und der Haustür. Dadurch ist die Authentizität gestört!

Ein wertvoller Beitrag zum Altstadtbild ist der Erhalt des Dielentores! Die fehlende Fensterteilung schadet dem Fassadenbild.

Die Festsetzung des B-Planes bzgl. der Fenster- teilung ist eingehalten, dennoch wäre eine Senkrechteilung dem Fassadenbild zuträglicher!

Der Einbau von zurückgesetzten Fenstern in die Fassadenluken ist sehr geschickt, so dass die historische Fassade authentisch und schön erhalten bleibt! Die Verglasung des Dielentores bei Nr. 117 ist nicht filigran genug gestaltet im Vergleich zur historischen Fassade.

Sehr authentisch und schön erhalten!

Bewertung :
Die einfachen Kulturdenkmale sowie das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung sind alle in einem sehr gut erhaltenen, überwiegend authentischen Zustand, der nur durch fehlende Vertikalteilungen der Fenster gestört wird.

Fazit:
Vertikale Fensterteilungen sind sehr wichtig für die Authentizität historischer Fassaden.

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.



Brauerei-Werbeanlagen in Wiederholung



Individuelle, handwerklich gestaltete Werbeschrift und Zeichnung.

Bewertung:
Brauereiwerbungen stören das historische Fassadenbild besonders dann, wenn sie wiederholt auftreten. Zudem handelt es sich per se immer um beleuchtete Kästen, die hervortreten. Dagegen wirken sich individuell, handwerklich gestaltete Werbeschriften /-bilder sehr positiv auf das Altstadtbild aus.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Ottestraße / Hafengang

Gestaltung / Fassade / Material

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

Ottestraße:



Frau-Clara-Str. 2 an der Ottestraße

Die Fassade dieses sehr alten Gebäudes (ca. Mitte 19. Jhd) wurde bis zur Unkenntlichkeit entstellt:

- zu große Fenster
- horizontale Fenster im DG,
- roter Sockel
- Verputz
- zu viele Werbeanlagen



Ottestr. 5



Ottestr. 9

Bei Nr. 9 fehlt die vertikale Fensterteilung! Bei Haus Nr. 5 fügen sich die Aufteilung und die Profilstärken der Eingangsdoppeltür nicht in die historische Fassade ein.



Ottestr. 7

Die als erhaltenswert eingestufte Fassade ist durch Verputz und horizontale Streifen unkenntlich gemacht worden!



Ottestr. 11

Die Gestaltung des Neubaus fügt sich sehr gut in das Altstadtbild ein, ohne historisierend zu wirken. Materialien und Detailausbildung strahlen Modernität aus!

Bewertung:
Die historischen Gebäudefassaden sind in einem überwiegend sehr gut erhaltenen, authentischem Zustand. Der Neubau Ecke Ottestraße fügt sich in seiner Gestaltung sehr gut in das Altstadtbild ein, ohne historisierend zu wirken.

Fazit:
Die Festsetzungen des B-Plan 4/9 zur Gestaltung der Fassaden zeigen hier positive Auswirkungen auf das Altstadtbild und erreichen ihr Ziel.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

Ottestraße:



D Ottestr. 1



D Ottestr. 3a-3b

Die historischen Fassaden dieser sehr alten Gebäude sind authentisch erhalten. Sind sind für die Eintragung als Kulturdenkmale besonderer Bedeutung vorgesehen und sehr wichtige Zeitzeugen für die Geschichte Eckernfördes. Nr. 3 - Otte'sche Stiftung (seit 1739): "Zweck der Stiftung ist es, einkommenschwachen Einwohnern aus Eckernförde im Stiftungsgebäude Ottestraße 3 Wohnraum gegen ein geringes Entgelt zur Verfügung zu stellen."



DS Ottestr. 13

Die historische Fassade dieses sehr alten Gebäudes (ca. Mitte des 19. Jhds.) ist - mit Ausnahme der ausgestülpten Schau-fenster - authentisch erhalten.

Ottestraße:
Bewertung / Fazit:
Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung sowie die zur Eintragung vorgesehenen Häuser sind alle in einem sehr gut erhaltenen, authentischen Zustand, bereichern das Altstadtbild und sind wichtige Zeitzeugen der Eckernförder Geschichte!

Hafengang



DS Fischerstr. 2 am Hafengang

Die historische Fassade dieses sehr alten Gebäudes ist durch ungeteilte Fenster, Dachflächenfenster und Giebelverschalung stark verändert und in seiner Authentizität gestört.



Hafengang 1 K Hafengang 3

Die historische Fassade ist durch blau gestrichene Fenster, die in beiden Gebäudeteilen unterschiedliche Tönung haben, verändert. Während im Teil Nr. 1 die authentischen Fenster durch ein Innenfenster ergänzt wurden, sind im Teil Nr. 3 die alten Fenster ersetzt worden und somit nicht mehr authentisch.



K Hafengang 5

Von der historischen Fassade ist durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, die vermutlich vor 1978 getroffen wurden, nichts mehr zu erkennen, obwohl dies Gebäude ein einfaches Kulturdenkmal ist (war!).

Hafengang:
Bewertung :
Die einfachen Kulturdenkmale sind alle sehr stark verändert bzw. aus dem Stadtbild verschwunden durch Sanierung.
Fazit:
Einfache Kulturdenkmale sind für die Ablesbarkeit der Geschichte und die Komplexität des Altstadtbildes von ähnlicher Relevanz wie die Kulturdenkmale besonderer Bedeutung!



K Jungf.101 am Hafengang

Ungewöhnlich für eine historische Fassade ist die dunkelbraune Farbe der Fenster. Dadurch ist die Authentizität gestört!

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.



F-C-S 2 an Ottestraße

Eine Vielzahl von Schildern trägt zu einem verwirrenden, überladenen Gesamteindruck der historischen Fassade bei.



Ottestr. 13

Der Ausleger ist handwerklich gestaltet und der histor. Fassade angemessen gestaltet. Die Werbeschilder sind jeweils in die Erker eingepasst. Insgesamt wirkt die Fassade etwas überladen mit Accessoires.

Bewertung / Fazit:
Die Beispiele zeigen, dass Zurückhaltung bei der Anzahl von Werbeanlagen, aber auch sonstiger Installationen, wie z.B. Lampen und Schaukästen, unbedingt nötig ist, um historische Fassaden nicht zu stören.

II. Analyse und Bewertung
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Krayenbergs Gang und Kurze Straße

Gestaltung / Fassade / Material

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

Kurze Straße Nordseite:



Kurze Straße Nord



Fischerstr.17

Die Neubauten nehmen in ihrer Gestaltung, besonders der Detailausbildung, nur bedingt Bezug zur Altstadtarchitektur: die Dachüberstände sind zu tief und nicht altstadttypisch, bei Nr. 17 fehlen im Obergeschoss die Vertikalteilungen der Fenster.

Kurze Straße Südseite:



Kurze Straße / Fischerstr. 15



Kurze Straße Süd



Kurze Straße Kattsund 16

Die zu breite Ortgangverkleidung des Neubaus an der Ecke Kattsund und das Terrassengeländer aus Horizontalbohlen sind nicht altstadttypisch. An der Ecke Fischerstraße bildet die schwarze Schindelverkleidung des Ober- und Dachgeschosses einen sehr starken Kontrast zur historischen, weiß geschlämmten Erdgeschossmauer. Insgesamt tragen diese Hausfassaden nicht positiv zum historischen Stadtbild bei.

Bewertung:
Die Fassadengestaltung der Neubauten in der Kurzen Straße trägt durch untypische Details nicht positiv zum Stadtbild bei. Deren Materialwahl ist insgesamt für das Straßenbild zu kontrastreich.
Fazit:
Die Kurze Straße hat aufgrund untypischer Detailgestaltung und kontrastierender Materialwahl nicht (mehr) die Ausstrahlung eines Altstadtganges.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

Krayenbergsgang Nordseite:



D§ Frau - Clara - Str. 20

Die historischen Fenster wurden, vermutlich vor 1978 (Gestaltungssatzung) gegen ungeteilte, braune Fenster ausgetauscht, was den Wert der denkmalgeschützten Fassade mindert. Dagegen sehr positiv ist der Erhalt der historischen Eingangstür.



K 1



K 3



5

Die ähnlichen Haustypen Nr. 1 und 3 wurden durch Fassadensanierung stark verändert: bei Nr. 1 sind die Zierbänder am Ortgang und die Rundbögen über den Fenstern durch den Fassadenputz überdeckt worden; bei Nr. 3 und 5 sind die vormals geschlämmten Fassaden mit einem neuen Ziegelmauerwerk verblendet worden. Positiv ist, dass sowohl die Zierbänder als auch die Rundbögen in der neuen Fassade rekonstruiert wurden. Die dunkelbraune Farbe der Fensterrahmen ist nicht altstadttypisch.



D§ 5 + Kattsund 7

Nr. 7 hat noch das historische, geschlämmte Mauerwerk, dessen Anstrich z.Zt. erneuerungsbedürftig erscheint. Mit Ausnahme des Fensters im Frontgiebel sind alle Fassadenteile authentisch erhalten und damit ein bedeutender Beitrag zum Stadtbild. Ganz besonders positiv zu bewerten ist der Erhalt des Wirtschaftsteils dieser Anlage, der davon zeugt, dass in diesem Quartier das Klein- und Fischerhandwerk angesiedelt war!



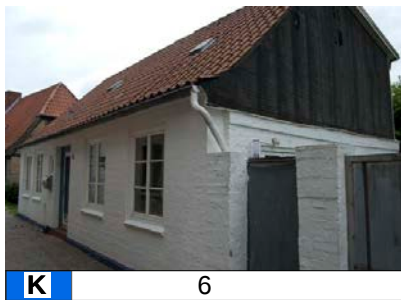
D§ Kattsund 7

Bewertung:
Insgesamt sind die Kulturdenkmale im Krayenbergsgang in einem überwiegend authentischen Zustand erhalten und gepflegt. Die Fassaden Nr. 3 und 5 sind zwar im Sinne der Festsetzungen des B-Planes 4/9 saniert worden, haben durch Materialwahl und Farbe eine persönliche Interpretation von Altstadtgestaltung erhalten, die nicht dem ursprünglichen Charakter der Fassadengestaltung entspricht.
Fazit:
Wichtig ist der authentische Erhalt der Fassaden. Die persönliche Interpretation von Altstadtarchitektur (Materialien, Farben) verwässert oder vernichtet den ursprünglichen Charakter einer historischen, denkmalgeschützten Fassade.

Krayenbergsgang Südseite:



FCS 18



K 6



D§ Kattsund 13

Die drei Gebäude sind authentisch erhalten bzw. behutsam saniert (Fenster, Anstrich, Dach) und damit ein bedeutender Beitrag zum Stadtbild!

Werbeanlagen

Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.



Kurze Straße Nord

Bewertung:
Die Werbeanlagen sind zurückhaltend in Gestaltung und Anzahl und deshalb hier positiv zu bewerten.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.8) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Bredenbecksgang

Gestaltung / Fassade / Material

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

Nordseite:



Die Fassade ist in authentischem Zustand erhalten und eine Bereicherung für das Altstadtbild.



Das Mauerwerk der Fassade ist in authentischem Zustand erhalten und eine Bereicherung für das Altstadtbild. Die dunkelbraune Farbe der Fenster ist allerdings altstadttypisch. Auch die Satellitenantenne stört die historische Fassade.



Das Zusammenziehen unterschiedlicher Gebäudebereiche mittels derselben Fassadenfarbe erscheint nachvollziehbar, da es sich hier um einen Eigentümer handelt, der zudem einen Malerbetrieb führt. Gleichwohl werden dadurch Gebäude unterschiedlicher Nutzung (Wohnhaus, Werkstatt, Lager) und unterschiedlichen Erstellungsdatums gleich behandelt. Dies führt zu einer für die Altstadttypologie ungewöhnlich großen Fassadenlänge. Das Wohnhaus ist zudem ein einfaches Kulturdenkmal, das sich gegenüber den Nebengebäuden absetzen sollte. Die Glasbausteinfenster und die Terrassenbrüstung sind Elemente, die sich nicht in das Altstadtbild einfügen. Trotz des sehr gepflegten baulichen Zustandes wäre hier Veränderungsbedarf!



Bewertung:
Die wenigen historischen Gebäude sind in überwiegend authentischem Zustand erhalten. Zu beiden Seiten des Bredenbecksganges gibt es Nutzungen über mehrere Parzellen, die sich stark unterscheiden: während man sich auf der älteren, nördlichen Seite bemüht hat, durch gleiche Gestaltung die Parzellen zusammenzuziehen, ist die neue, südliche Seite durch unterschiedliche Materialien altstadttypisch gegliedert.

Fazit:
Die vertikale Gliederung von parzellenübergreifender Gestaltung durch Materialwechsel ist gut und wichtig für das Altstadtbild. Allerdings ist es untypisch und unpassend, Fassaden horizontal durch Materialwechsel zu gliedern.

Südseite:



Der Neubau - errichtet auf zwei Parzellen - ist in mehrere Abschnitte gegliedert, die sich durch eine hell geputzte und eine Ziegelfassade von einander unterscheiden. Dies und die vertikalen Proportionen der Fenster tragen dazu bei, dass sich der lang gestreckte Gebäudekomplex gut in das Altstadtbild einfügt.



Jungfernstieg 123 - Blick nach Westen



Bredenbecksgang 2

Neben den als positiv bewerteten Gestaltungselementen wird hier die Verkleidung des Dachgeschosses kritisiert: zwei Materialien, die durch ein umlaufendes Abdeckblech horizontal getrennt sind, sind befremdlich in der Altstadttypologie! Ebenso die Balkonbrüstungen aus geätztem Glas sind fremdartig im Altstadtbild, weil sie geschlossen und flächig wirken.



Dieses historische Gebäude ist authentisch erhalten, durch die neue Brüstungsanlage allerdings beeinträchtigt in ihrem Erscheinungsbild.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

Erhaltenswerte Straßen- u. Platzfassaden (§1 BauGB)

DS Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG v. 2012)

K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG v. 2012)

Im Bredenbecksgang sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Die beiden Kulturdenkmale, die an den Bredenbecksgang grenzen, sind in der Fischerstraße bzw. dem Jungfernstieg behandelt.

Werbeanlagen

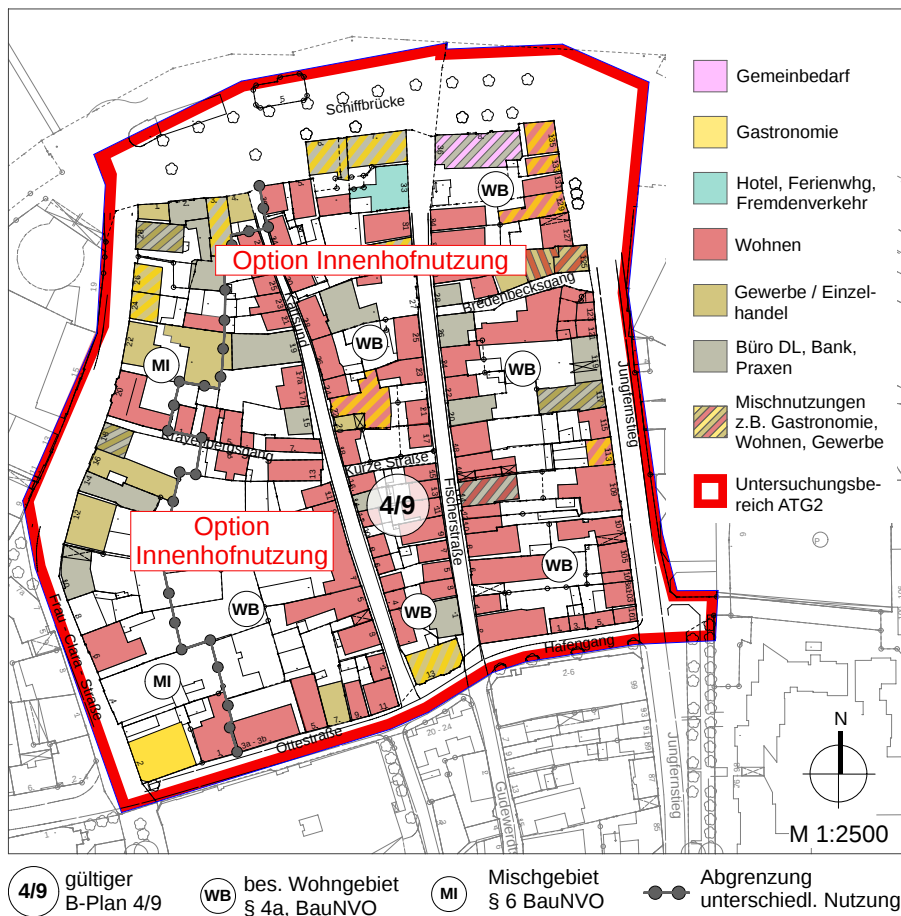
Kriterium: Einfügen von Werbeanlagen in historische Fassaden.

Im Bredenbecksgang sind keine Werbeanlagen vorhanden.

II. Analyse und Bewertung

II.6) Nutzungen

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 (WB bzw. MI gem. BauNVO). Nutzungsdefinition für den Innenbereich der Gebiete "MI" / "WB".



Beispiele belebender Mischnutzung der Höfe durch Läden, Handwerk, Gastronomie:



Frau-Clara-Str. 22
Traditionelle Produktion + Verkauf



Kurze Straße Gastronomie

Die Beispiele zeigen, wie in individuell sanierten Nebengebäuden Erwerbsbetriebe entstehen können, die es Kunden und Besuchern ermöglichen, ein erweitertes Altbauumfeld im Inneren zu erleben, das anders ist als das der Straßen und Gänge.

Beispiele von Hofgestaltung zur Belebung der Wohnqualität:



Jungfernstieg 119



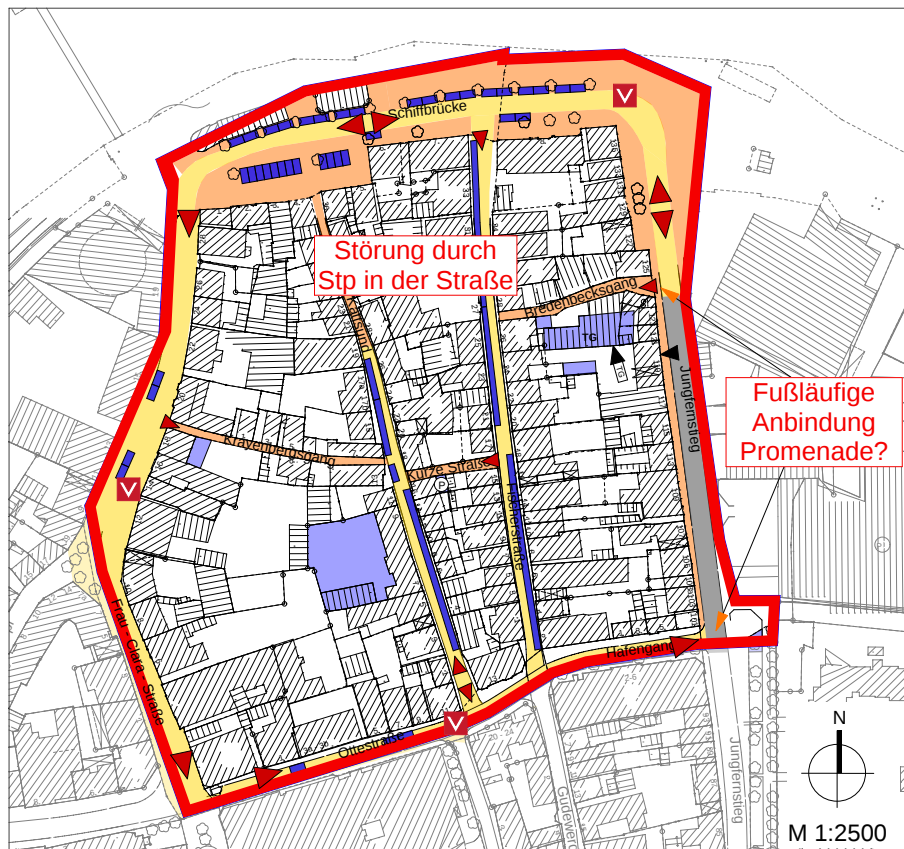
Fischerstr. 37

Diese Beispiele zeigen, wie in individuell gestalteten Innenhöfen attraktiv in der Altstadt gewohnt werden kann. Die Einbeziehung von historischen Fassaden oder Mauern in die neue Gestaltung entwickelt ebenfalls Milieu.

II. Analyse und Bewertung

II.7) Verkehr, Park- u. Stellplätze

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historischen Straßen- und Gängestruktur sowie der Attraktivität der Wegeverbindungen für Fußgänger. Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Straßenraum.



Legende:

- Fußweg
- Sammelstraße
- Verkehrs-Mischfläche
- ✓ Verkehrsberuhigter Bereich
- private Stellplatzanlagen
- öffentliche Parkplätze
- TG Tiefgarage ▶ Zufahrt TG
- ▶ PKW-Fahrtrichtg. Sammelstraße
- ▶ Anliegerzufahrt

Die Verkehrserschließung innerhalb des Gebietes ist aufgrund der städtebaulichen Dichte angemessen geregelt durch Einbahnstraßen. Die Gänge dienen nur der Anliegererschließung und sind ansonsten Fußwege, die das Teilgebiet in Ost-West-Richtung sehr gut mit der Frau-Clara-Straße und dem Jungfernstieg verknüpfen. Es fehlt die Anbindung an die Promenade. Störend aufgrund der Enge des Raumes wirken die Anwohnerparkplätze im Kattsund und der Fischerstraße.

Beispiele für Gänge und Gassen - mit Altstadtmilieu:



Krayenbergsgang



Kattsund, nördl. Abschnitt

Die Beispiele zeigen, wie Altstadtgassen und -gänge wirken, wenn parkende PKW nicht den Blick auf die Hausfassaden verstellen. Die Unterbringung der Anwohnerparkplätze in der Straße engen nicht nur den ohnehin schmalen Raum ein, sondern stören auch die Atmosphäre.

mit gestörtem Milieu:



Fischerstraße

Beispiele für das Parken der Anwohner auf privaten Flächen:



TG-Zufahrt im Hof Jungfernstieg 119/121



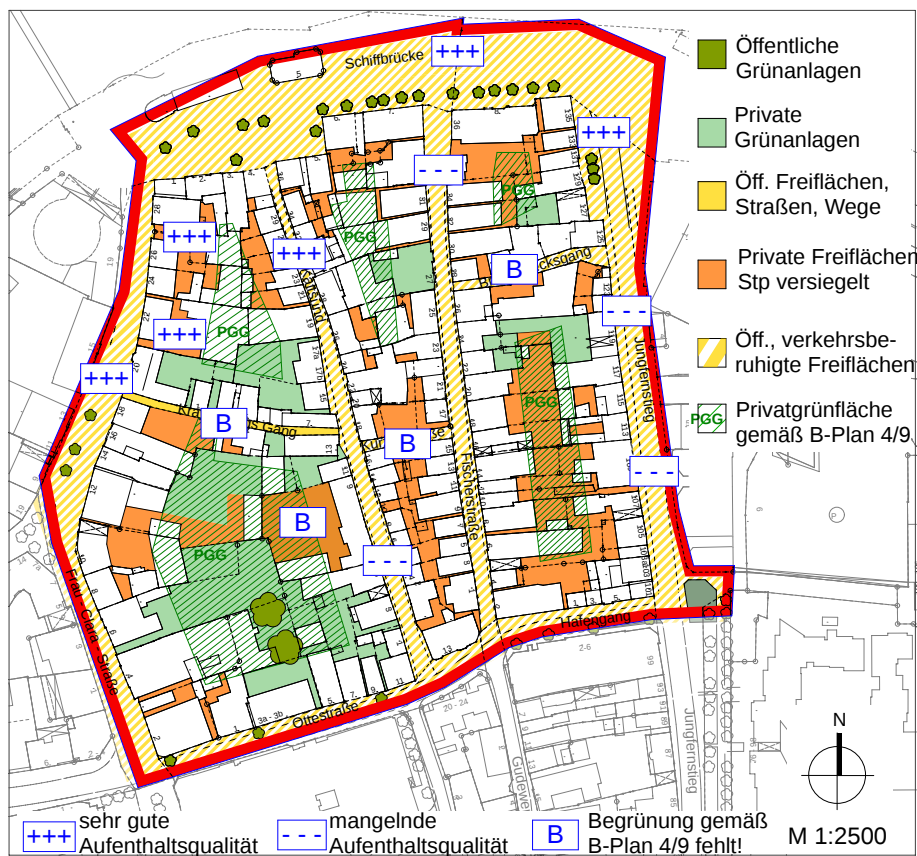
Kattsund Hinterhof

Die Beispiele zeigen, wie PKW-Stellplätze im nicht öffentlich einsehbaren Raum untergebracht sind. Bei großflächigen Neubauten, wie hier im Jungfernstieg, stellt eine Tiefgarage - zudem mit einer Zufahrt im Hof - eine sehr gute Lösung zur Unterbringung der Stellplätze dar, denn sie ist im öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar.

II. Analyse und Bewertung

II.8) Grün- und Freiflächen

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Definition der privaten Freiflächen in den Innenhofbereichen im Vergleich zu den Festsetzungen des B-Planes 4/9. Erhalt und Stärkung der privaten Grünflächen und Bepflanzungen.



Private Grünflächen

Die für die Gänge und die beiden internen Straßen im B-Plan 4/9 festgesetzten **Bepflanzungen der Fassaden mit Rosenstöcken** ist **gut und sehr wichtig**.

Öffentliche Freiflächen

Neben den Straßenräumen ist die bedeutendste öffentliche Freifläche das Hafenvorfeld "**Schiffbrücke**", das eine **hohe Aufenthaltsqualität** erhalten hat durch seine Umgestaltung in jüngster Zeit. Die niveaugleiche Pflasterung hat dazu beigetragen, dass die großzügig wirkende Fläche für viele **Aktivitäten** den geeigneten Rahmen bildet.

Die **Frau-Clara-Straße** hat ebenfalls durch die neue, niveaugleiche Pflasterung **wesentlich mehr Aufenthaltsqualität** erhalten, was sich sehr positiv auswirkt z.B. für das Betreiben von Außengastronomie und damit die **Belebung** in diesem Bereich.

Der **Jungfernstieg** hingegen hat seinen Charakter als **reine Durchfahrtsstraße** behalten. Dieser Straßenraum besitzt weder Altstadtflair noch Aufenthaltsqualität, obwohl hier der Altstadttrand unmittelbar angrenzt.

Beispiele mit privaten Bepflanzungen / ohne Bepflanzung:



Private Freiflächen - Höfe

Die in jüngster Zeit umgesetzten Beispiele zeigen, wie **positiv** sich der Öffentlichkeit zugänglich gewordene, **private Innenhofflächen** auf das Altstadtbild auswirken! Der B-Plan 4/9 "...geht von einer weitgehenden Entkernung der Block-Innenbereiche und nachfolgender Begrünung dieser Flächen aus." Die heutige Entwicklung zeigt aber, dass gerade die **Neunutzung und Aufwertung der historischen Nebengebäude** attraktiv und altstadtypisch ist, und nicht deren Entfernung aus dem Altstadtbild, um Grünflächen zu schaffen!

Öffentliche Freiflächen - milieuhaft, mit Aufenthaltsqualität:



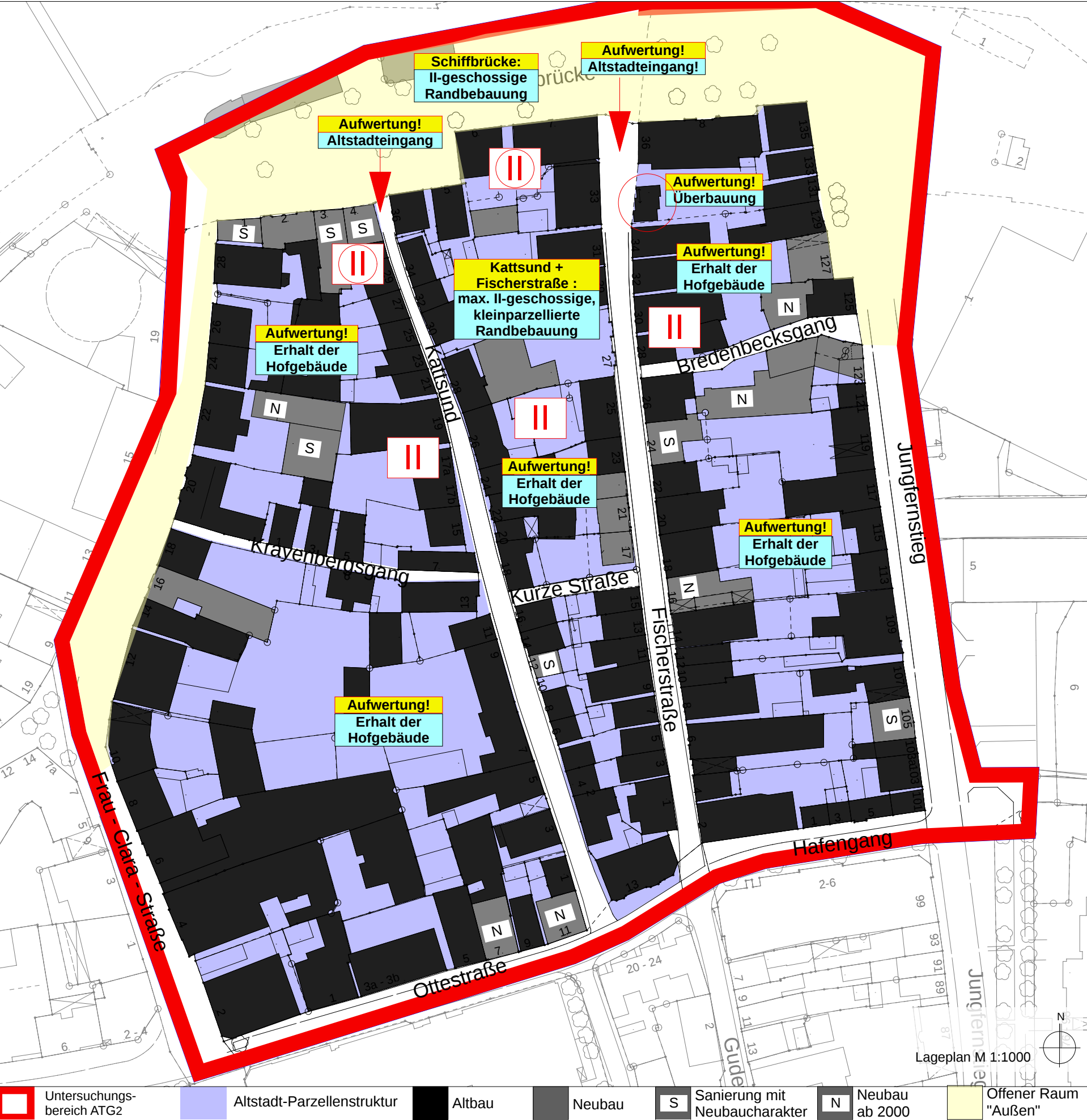
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen



III.1-3)	Städtebau	Seite	29
III.4)	Denkmalpflege	Seite	30
III.5.)	Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen	Seite	31
III.6)	Nutzungen	Seite	32
III.7)	Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite	33
III.8)	Freiflächen und Grünflächen	Seite	34
III.9)	Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	35
III.10)	Resümee der Quartiersanalyse	Seite	36
	Impressum	Seite	37

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1-3) Städtebau



Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung:
Die städtebauliche Lage als "historischer Altstadtkern am Hafen" stellt ein großes Potenzial dar, das es zu stärken gilt.

Empfehlung:
Wichtig ist hierbei die historische Qualität und Attraktivität der beiden Straßen Kattsund und Fischerstraße, die die Altstadt an den Hafen anbinden, sowie deren "Altstadteingänge". Auch dem nördlichen Altstadtrand an der Schiffbrücke sowie den seitlichen Altstadträndern und Altstadteingängen Krayenbergsgang und Bredenbecksgang kommt eine bedeutende Rolle zu, die es zu stärken gilt.

Städtebauliche Struktur

Ziel der Entwicklung:
Spannungsfeld "Innen" - "Außen" bewusst stärken und erlebbar machen:
Innen: Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur, Brandgänge, Gänge und Straßen, **Innen-/Hinterhöfe**
Außen: Sicherung der Qualitäten eines **offenen Raumes** mit Aufenthaltsqualität, Qualität des Altstadtrandes mit den Altstadteingängen sichern und stärken

Empfehlungen:
Innen:
Innenhöfe: Erhalt der historischen Werkstatt-/ Nebengebäude in den Innenbereichen. Der Öffentlichkeit sollten einige der Innenbereiche zugänglich gemacht werden können, um das Stadterlebnis des "Innen" nicht nur auf die Straßen- und Gassenräume zu beschränken, sondern auch auf die Höfe im Inneren der Altstadt auszudehnen. Hierfür ist die **Änderung des B-Planes 4/9 notwendig**.

Außen:
Bereich Schiffbrücke und Frau-Clara-Straße: Qualität erhalten und stärken
Bereich Jungfernstieg: Qualität des nördlichen Bereiches herausstellen und stärken.
Schiffbrücke: Qualität der Altstadteingänge Fischerstraße und Kattsund stärken.

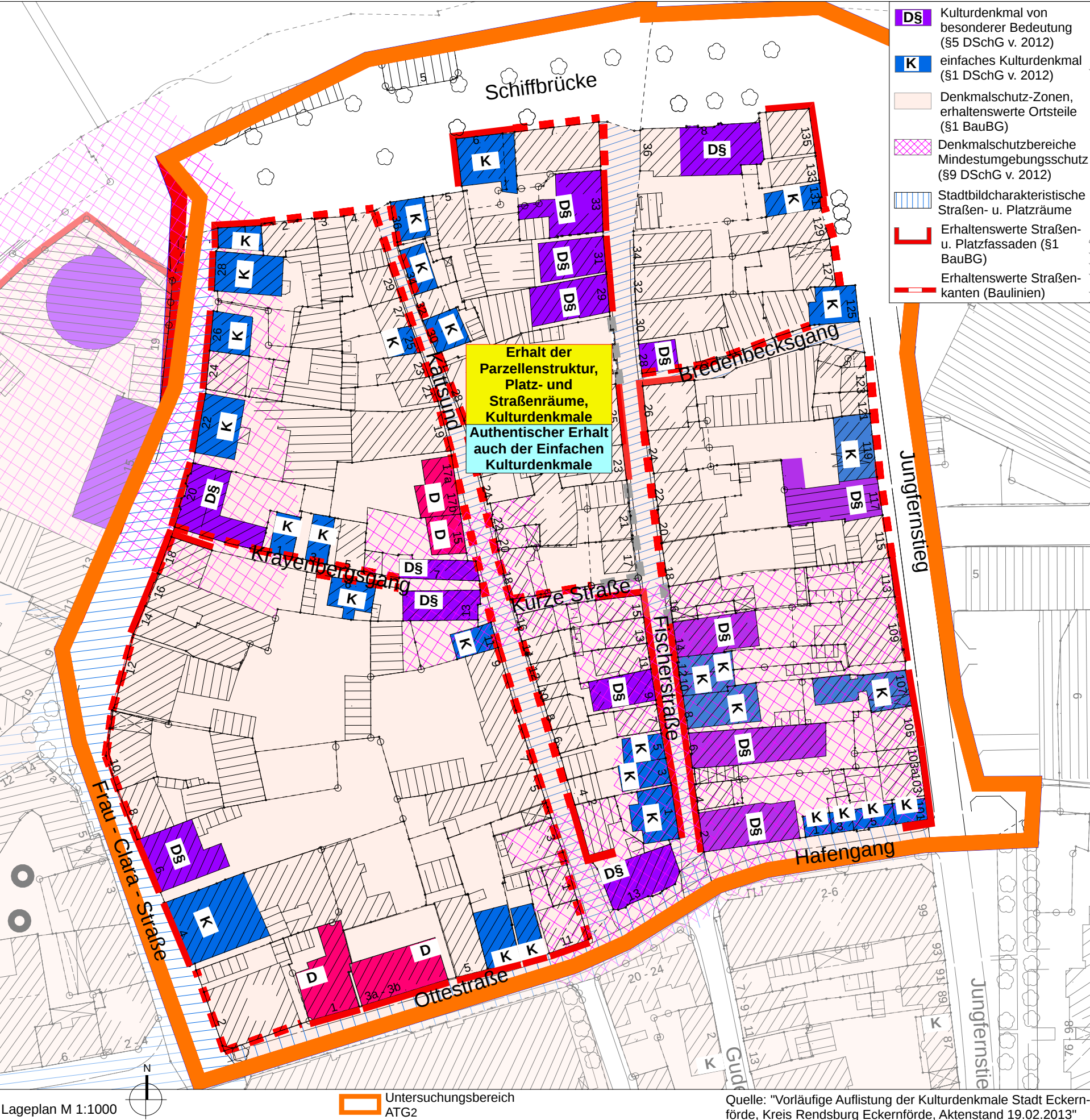
Städtebauliche Typologie

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

Empfehlungen:
Da die städtebauliche Typologie der Altstadt auf der **Vielfalt historischer Haustypen basiert**, die durch das Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails entsteht, sollte diese Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung zum Ausdruck kommen. **Der Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und die Kleinparzellierung** sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein.
In den **Innenhofbereichen** ist die Typologie geprägt durch schlichte, niedrige Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude mit flachen Pult- oder Satteldächern oder auch Flachdächern, die z.T. in lockerer Weise aneinander gebaut sind. Diese gewachsene Struktur schafft Hausnischen und kleine eingefasste Höfe, deren Charakter man als "Milieu" bezeichnen kann. Sie sollten deshalb unbedingt **erhalten bleiben**. Der B-Plan 4/9 sollte diesbezüglich geändert werden.
Gebäudehöhen variieren in diesem Teil der Altstadt zwischen **I und II Geschossen**. Deshalb sollten Gebäude **entlang der Schiffbrücke zwingend, entlang des Kattsund und der Fischerstraße nicht höher als II-geschossig** sein.

II. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

II.4) Denkmalpflege



Denkmalpflege

Ziel der Entwicklung:

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

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

Empfehlungen:

"Einfache Kulturdenkmale" sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung".

Sanierungsbedarf bei: Frau-Clara-Straße 4, Fischerstraße 10, 12 und Kattsund 36. Aber auch das Kulturdenkmal Besonderer Bedeutung Fischerstr. 2 ist sanierungsbedürftig.

Da das "Fischerviertel" geprägt ist durch die historischen Gebäude und es hier eine Vielzahl von einfachen Kulturdenkmalen gibt, sollten diese auf gar keinen Fall durch Sanierungsmaßnahmen unkenntlich gemacht werden, wie in zwei Fällen geschehen. Es muss behutsam saniert werden und die Charakteristik des Gebäudes wiederhergestellt werden. Hilfreich könnte hier eine Bauherrenberatung sowie eine Gestaltungsfibel sein.

Unterschiedlicher Umgang mit einfachen Kulturdenkmalen:

K

Jungfernstieg 131

K

Kraysbergsgang Nr. 1

K

Nr. 3

K

Hafengang 5

Authentischer Erhalt und Pflege:

Alle Bauteile sind erhalten und gepflegt. Der wahrscheinlich nachträglich errichtete Anbau fügt sich in die Fassade ein. Die Bepflanzung mit Rosenstöcken rundet das harmonische Bild eines würdigen alten Hauses ab.

Subjektive Interpretation:

Bei Nr. 1 ist an der Traufseite noch das geschlämmte Mauerwerk sichtbar. Bei Nr. 1 wurde es überputzt, bei Nr. 3 wurde eine Ziegelwand davor gesetzt.

Bei Nr. 1 sind die Rundbögen überputzt worden. Bei Nr. 3 sind diese erhalten, ebenso sind die Zierbänder am Ortgang in der Verblendschale nachgebaut worden.

Bei Nr. 1 ist der Ortgang mit einem Blech verkleidet, bei Nr. 3 ist er mit Ortgangpfannen hergestellt.

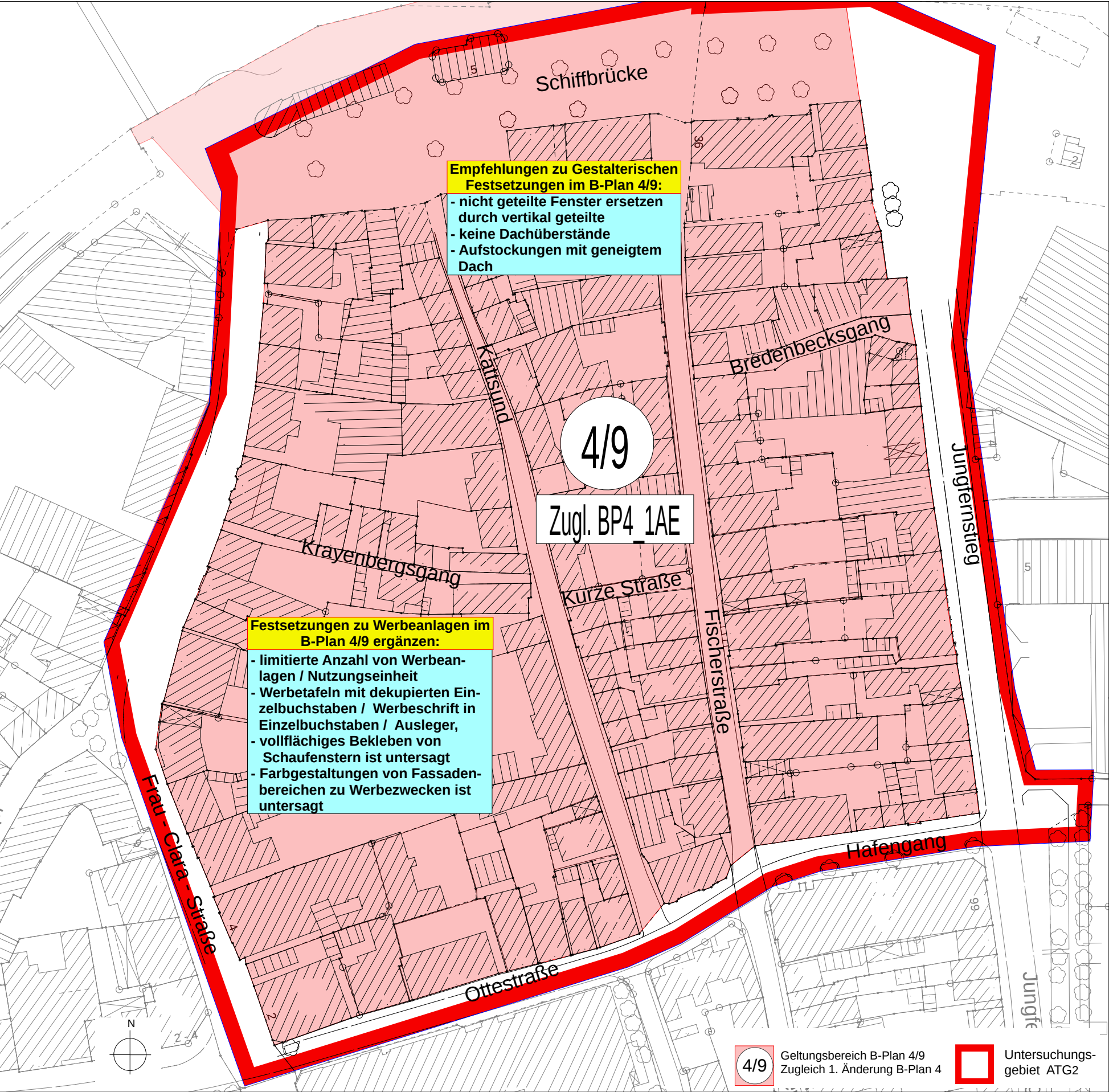
Bei Nr. 1 sind die Fensterrahmen entsprechend dem historischen Vorbild in grün-weiß gestrichen, bei Nr. 3 sind diese in dunkelbraun gestrichen. Bei Nr. 1 ist eine historisierende, gebäudetypische Haustür eingebaut worden.

Unkenntlich machen:

Alle Bauteile wurden erneuert in einer Art und Weise, die keinen Bezug nimmt auf die historische Fassade, die hier einmal vorhanden war, so dass die ursprüngliche Fassade verschwunden ist. Dies ist wahrscheinlich vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung von 1978 geschehen, die vor der Satzung des B-Planes 4/9 galt. Unter der B-Plan-Satzung / OGS wäre eine Sanierung mit Dachflächenfenstern und liegendem Fensterformat nicht möglich.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.5) Gestaltung und Werbeanlagen



Lageplan M 1:1000

Gestaltung der Fassaden

Ziel der Entwicklung:
Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Altstadtbild. Erhalt der Vielfalt und Maßstäblichkeit der Gestaltung. Erhalt und Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstruktur. Diese Ziele werden durch die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes 4/9 formuliert und verfolgt.

Empfehlungen:
Fenster: Fassadensanierungen vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung von 1978, die vor Inkrafttreten des B-Planes 4/9 von 2001 Gültigkeit für diesen Bereich hatte, stören das Altstadtbild, weil die ausgetauschten Fenster meist keine Teilung besitzen. Der erneute Austausch dieser Fenster durch **geteilte Fenster**, die den Festsetzungen entsprechen, wäre ein großer Gewinn für das Altstadtbild!

Dachüberstände: In der historischen Typologie gibt es keine Dachüberstände! Dies sollte als Festsetzung im B-Plan 4/9 ergänzt werden.

Aufstockungen: Diese Option ist im B-Plan 4/9 nicht behandelt. Sie kann aber auftreten z.B. im Zusammenhang mit der Schaffung eines Baukörpers, der kein Vollgeschoss ist, und einer Dachterrasse. Der Baukörper sollte dann ein geneigtes Dach haben. Tonnendächer oder Halbtönen sollten unzulässig, weil untypisch in der Altstadt, sein.

Historische Fragmente: Historische Dielentore oder Grundstücksmauern bereichern das Altstadtbild. Auch wenn der Erhalt nicht in Form von Satzungstexten gesichert werden kann, so wird an dieser Stelle doch ein Appell an die Grundstücks- und Hausbesitzer gerichtet: bedenken Sie bitte, dass Zeugen der Baugeschichte auch Zeugen der Sozial- und Erwerbsgeschichte Eckernfördes sind. Sie sind wertvoll und verleihen dem Altstadtbild Authentizität, Unverwechselbarkeit und Atmosphäre!

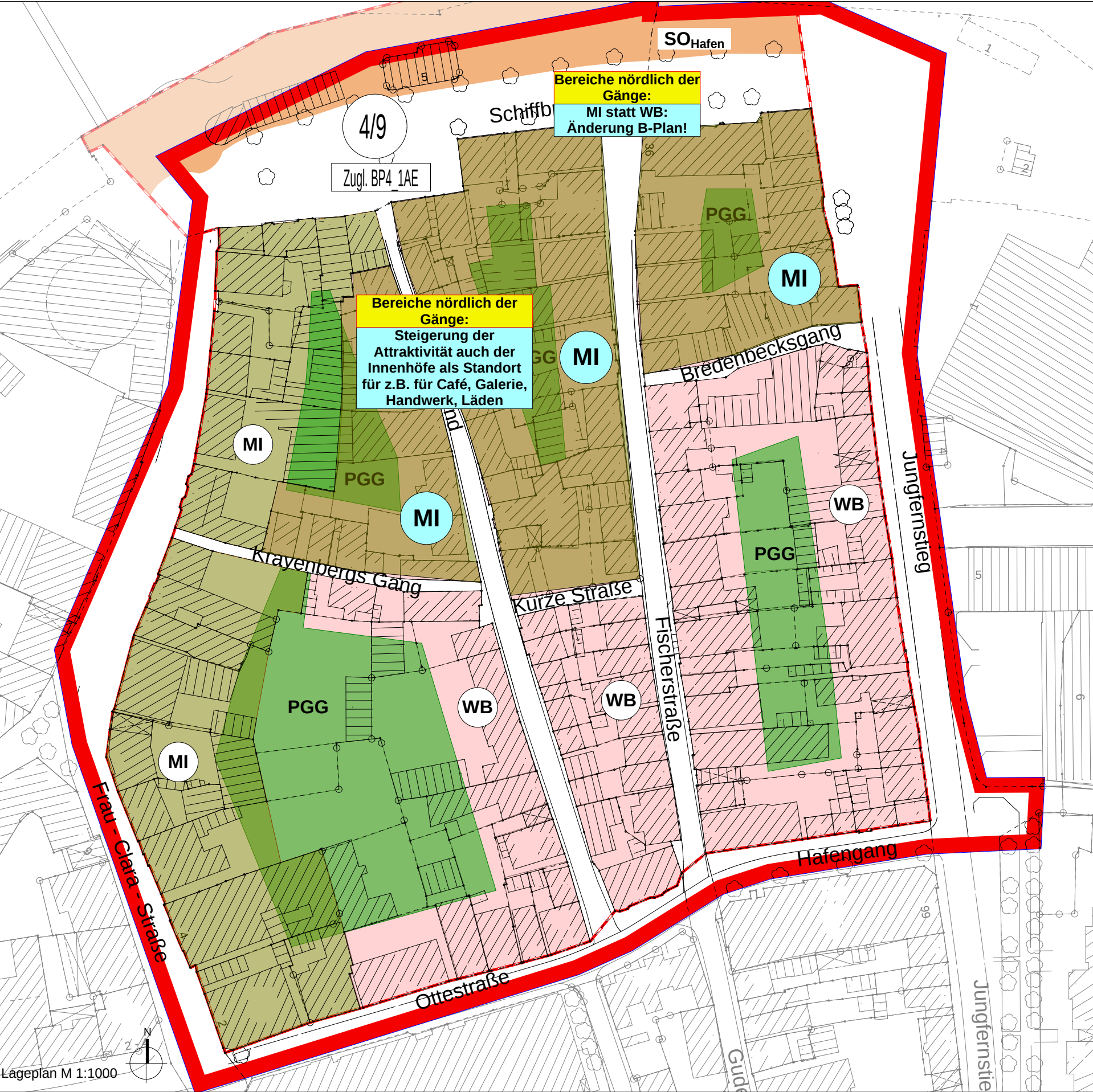
Gestaltung der Werbeanlagen

Ziel der Entwicklung:
Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (B-Plan 4/9)

Empfehlungen:
Folgende Festsetzungen sollten ergänzt werden:

- Begrenzung der Anzahl der Werbeanlagen pro Nutzungseinheit
- Werbeschriftzüge in Einzelbuchstaben / in ihrer Größe begrenzte Werbetafeln nur mit dekupierten Einzelbuchstaben / handwerklich, individuell gestaltete Ausleger, die nicht aus geschlossenen Kunststoffkorpussen bestehen
- vollflächiges Bekleben von Schaufensterscheiben sollten unzulässig sein,
- Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken sollten unzulässig sein

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen
III.6) Nutzungen

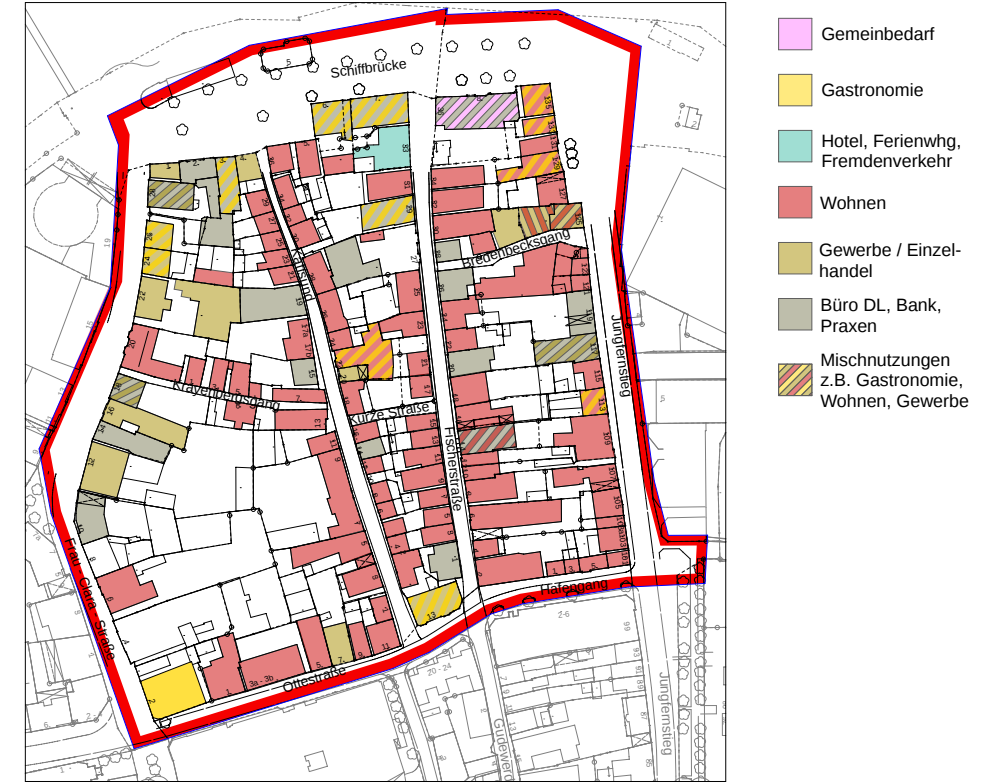


Nutzung

Ziel der Entwicklung:
Belebung des Inneren der Altstadt durch kleine Läden, Cafés, Handwerkstätten und z.B. Galerien. Um dies zu stärken, besäßen die Innenhöfe im Westen und Norden die Option, derartige Nutzungen aufzunehmen. In der Mitte, dem Süden und im Osten am Jungfernstieg, wo das Wohnen als Nutzung überwiegt, sind hingegen grüne Höfe wertvoll für die Sicherung der Wohnqualität.

- Empfehlungen:**
- Festsetzung der Bereiche nördlich des Krayenbergsanges, der Kurzen Straße sowie des Bredenbecksganges nicht mehr als WB Besonderes Wohngebiet, sondern als **MI Mischgebiet** gem. § 6 BauNVo. In diesen Bereichen gibt es bereits Gastronomie, ein Hotel, einen Handwerksbetrieb usw.
 - Zulässigkeit von gewerblichen Unternehmen auch in den **Innenhöfen**. Schon jetzt gibt es hier vereinzelt - unter Duldung durch die Nachbarn, einen Werkstattladen, einen Café-Laden und ein Büro. Diese Betriebe beleben die Innenhöfe, sind attraktiv für Einheimische und Touristen und stärken somit das Ziel des **"Innenerlebnisses"** der Altstadt. Sie sollten deshalb durch die Festsetzungen des B-Planes 4/9 legitimiert werden.

Derzeit vorhandenes Nutzungsspektrum:

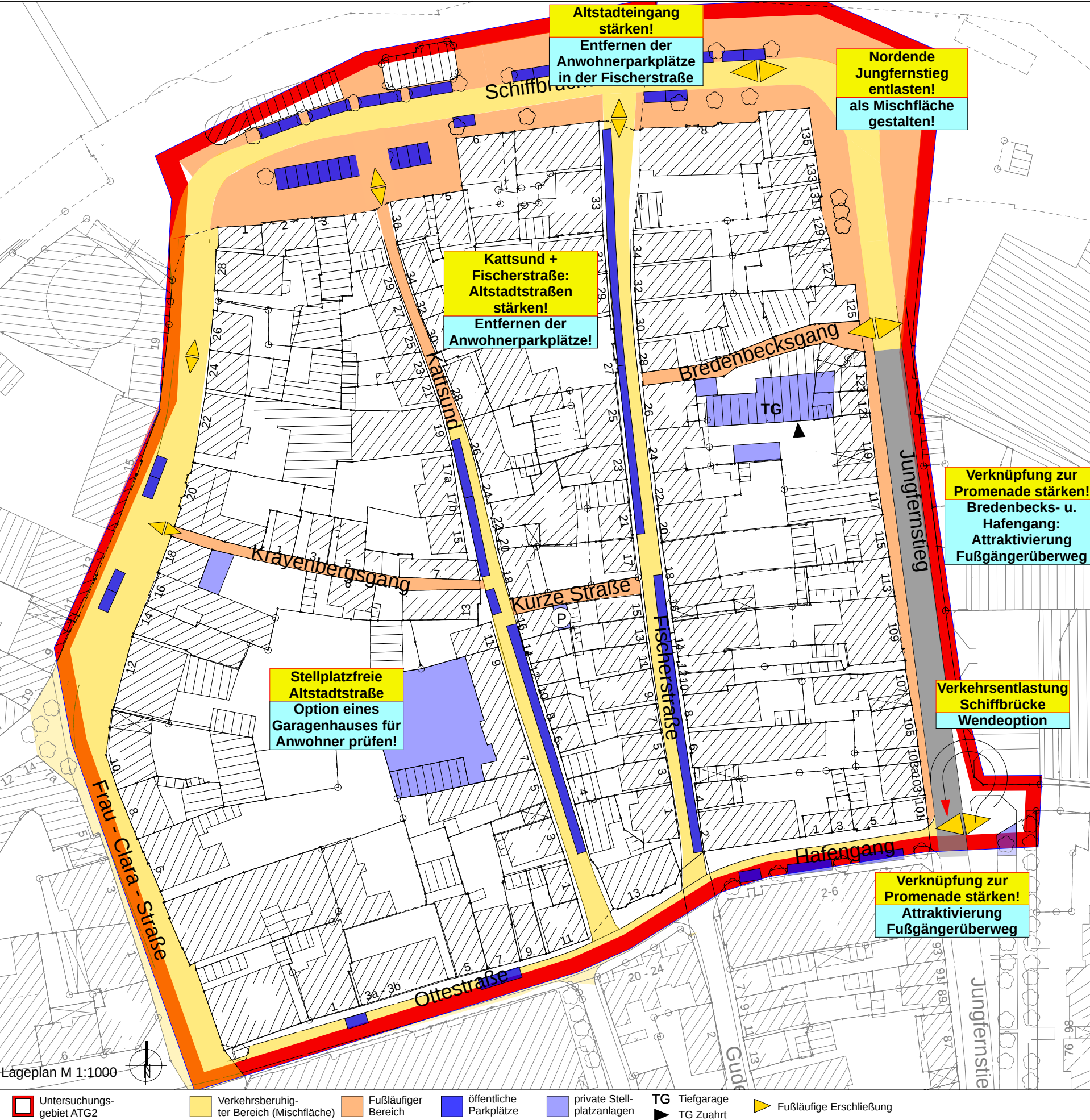


- auch wenn die Festsetzung als "private Grünfläche" in den Innenbereichen entfällt, steht nicht zu befürchten, dass die Motivation, die privaten Höfe zu begrünen, sinken wird. Alte Nebengebäude bleiben erhalten bzw. neue werden errichtet und in die Hofgestaltung und -nutzung mit einbezogen. "Milieu" entsteht.



III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.7) Verkehr, Stell- und Parkplätze



Verkehr

Ziel der Entwicklung:
Minimierung des fahrenden Verkehrs im Teilgebiet, insbesondere auf den Verkehrs-Mischflächen. Erhalt und Qualitätssteigerung der Fußwegeverbindungen über die Gänge und Straßen und eine attraktive Anbindung an die Promenade. Stärkung des Altstadtzuganges Kattsund von der Schiffbrücke aus.

Empfehlungen:
Jungfernstieg:
Verkehrsberuhigung durch Einrichtung einer Mischfläche ab der Einmündung des Hafenganges. Markierung der Übergänge aus dem Bredenbecksgang und des Hafenganges über den Jungfernstieg in Richtung Promenade. Eine Wendemöglichkeit im Bereich der Einmündung des Hafenganges könnte die Anzahl der Fahrzeuge im nördlichen Bereich des Jungfernstieges und auf der Schiffbrücke verringern und so die Aufenthaltsqualität für Fußgänger erhöhen.

Jungfernstieg:
der nördliche Bereich sollte als verkehrsberuhigende Mischfläche gestaltet werden.



Ruhender Verkehr / Stellplätze

Ziel der Entwicklung:
Keine Störung der Atmosphäre der Altstadtstraßen durch Anwohnerparkplätze.

Empfehlungen:
Unterbringung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken. Eventuell Schaffen von Sammelstellplatzanlagen in den Höfen oder in Garagenhäusern.

Einfahrt in die Fischerstraße von der Schiffbrücke:
Parkende Autos prägen die Zufahrt bzw. den Ein- und Ausgang. Hier wäre wünschenswert, dass die Stellplätze entfernt werden um einen freien Blick in die historische Straße zu bekommen.

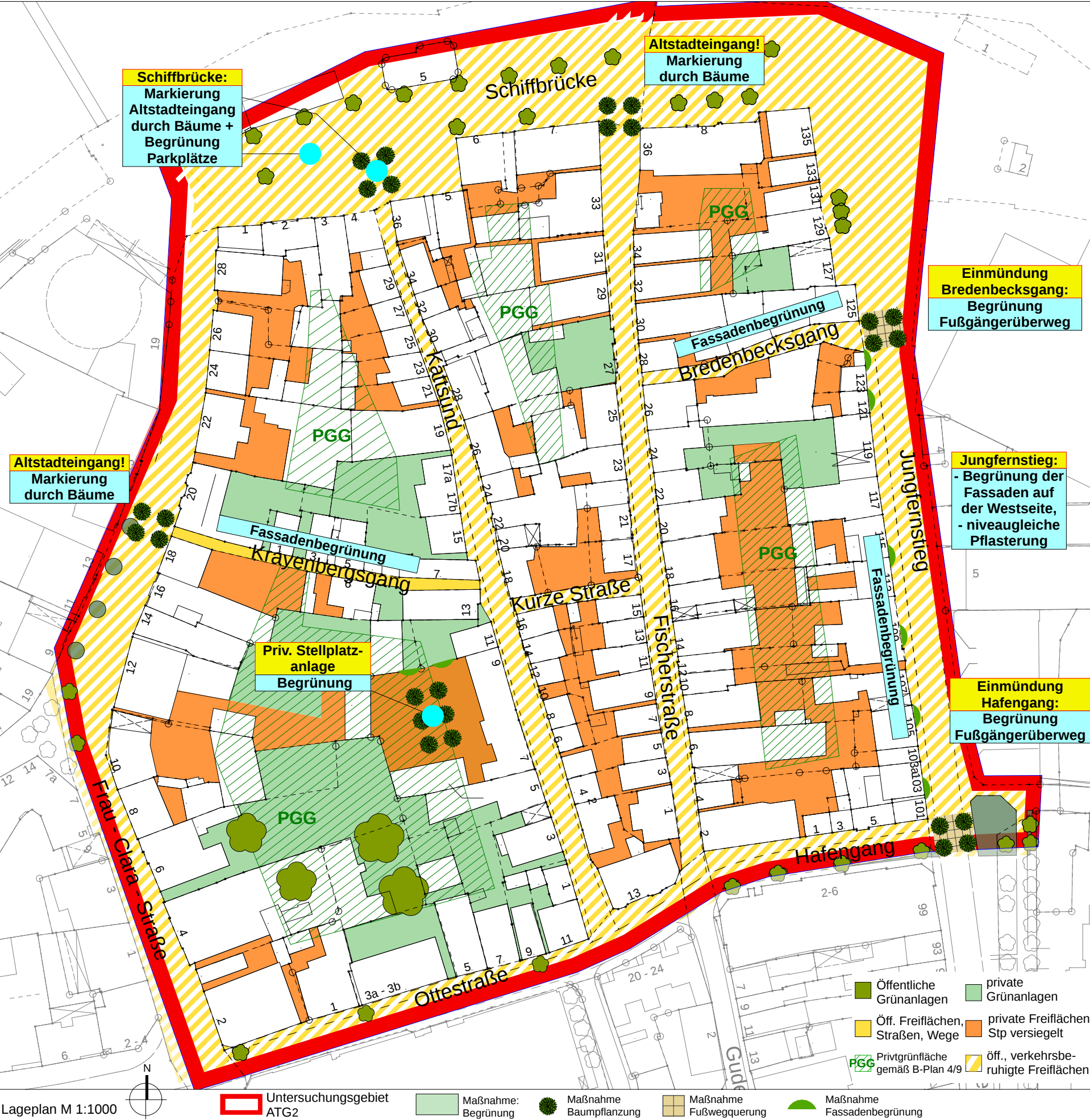
Kattsund:
der mittlere und südliche Bereich ist verstellt mit parkenden PKW. Dies stört den historischen Straßenraum erheblich!

Der nördliche Bereich ist aufgrund seiner Enge frei von parkenden PKW, was sowohl dem Straßenraum als auch dem Fußgängerverkehr zu gute kommt.



III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.8) Freiflächen, Grünflächen



Grünflächen

Ziel der Entwicklung:
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in diesem Teilgebiet der Altstadt sollte ein **Höchstmaß an Begrünung und Ökologie** angestrebt werden. Im öffentlichen Raum soll das Anpflanzen von Bäumen an bestimmten Orten im Stadtraum gleichzeitig **Akzente** setzen. Im privaten Bereich sollen Begrünungen in den Innenhöfen die Wohn- und Lebensqualität erhöhen und an Fassaden zur Begrünung des öffentlichen Raumes beitragen. Begrünungen der Innenhöfe sollen auf freiwilliger Basis stattfinden und in Verbindung mit erhaltenen Nebengebäuden zum altstädtischen Milieu beitragen.

Empfehlungen:
Öffentliche Grünflächen / Bäume: Der B-Plan 4/9 setzt fest, dass Park- und Stellplätze nach max. jedem fünften Stellplatz durch eine Grünfläche (7,5m²), bepflanzt mit einem Laubbaum, zu gliedern ist. Das Anlegen einer Grünfläche ist im Straßenbereich nicht möglich. Die Festsetzung des B-Planes muss überprüft werden. Darüber hinaus wird empfohlen, die Altstadteingänge an der Schiffbrücke, der Frau-Clara-Straße und dem Jungfernstieg durch Bauminselformen zu markieren. Im Jungfernstieg dienen diese Bauminselformen gleichzeitig der Markierung des Fußgängerüberganges auf die Ostseite und weiter zur Promenade.

Private Begrünungen / Fassaden: Weiterhin ist im B-Plan 4/9 festgesetzt, dass in den inneren Straßen und Gängen die straßenseitigen Fassaden je angefangene 5 m Fassadenlänge mit einer Stammrose zu begrünen sind. Da dies z.B. im Bredenbecksgang, der Kurzen Straße und dem Krayenbergsgang bisher aufgrund der engen Straßenräume nicht umgesetzt wurde, sollte hier eine Begrünung z.B. mit Efeu oder anderen Rank- und Klimmgewächse im B-Plan festgesetzt werden. Darüber hinaus wird empfohlen, auch die Fassaden auf der Westseite des Jungfernstieges mit Stammrosen alle 5 m zu begrünen, um den Altstadtrand mit den Altstadtfassaden hervorzuheben. Diese Festsetzung sollte im B-Plan 4/9 ergänzt werden.

Private Grünflächen / Höfe: Der Zwang, bei Veränderungen die Höfe zu entkernen und zu begrünen, wie es der B-Plan 4/9 festsetzt, sollte aufgehoben werden. Begründung hierfür ist zweierlei:
1. sollte angestrebt werden, die privaten Stellplätze aus dem öffentlichen, engen Raum in die Höfe zu verlegen. Dies sollte - besonders bei Neubauten - in Form von Garagen / Tiefgaragen geschehen. Deren Dächer sollten begrünt werden.
2. sollte die Option, Neben- und Werkstattgebäude in den Höfen für private oder gewerbliche Zwecke umzunutzen, nicht durch Abriss dieser Gebäude verloren gehen.

Freiflächen

Ziel der Entwicklung:
Im öffentlichen Bereich soll eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt werden, die insbesondere den Fußgängern zugute kommt. Die öffentlichen Freiflächen sollen im Altstadttinneren möglichst Authentizität besitzen. Im äußeren Bereich Schiffbrücke, Frau-Clara-Straße, Ottestraße, Hafengang und Jungfernstieg soll eine niveaugleiche Mischfläche einerseits verkehrsberuhigend wirken und andererseits fußgängerfreundliche Straßenräume mit Aufenthaltsqualität erzeugen.

Empfehlungen:
Die einzige Empfehlung gilt dem Jungfernstieg im Betrachtungsbereich: hier sollte in Anlehnung an die Gestaltung der Ottestraße / Hafengang niveaugleich gepflastert werden.

III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1) Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung: Die städtebauliche Lage als "**historischer Altstadt kern am Hafen**" stellt ein großes Potenzial dar, das es zu stärken gilt.

Empfehlung: Wichtig ist hierbei die historische Qualität und Attraktivität der beiden Straßen Kattsund und Fischerstraße, die die Altstadt an den Hafen anbinden, sowie deren "**Altstadteingänge**". Auch dem nördlichen Stadtrand an der Schiffbrücke sowie den seitlichen Altstadtträndern und Altstadteingängen Kraysbergsgang und Bredenbecksgang kommt eine bedeutende Rolle zu, die es zu stärken gilt.

III.2) Städtebauliche Struktur

Ziel der Entwicklung: Spannungsfeld "Innen" - "Außen" bewusst stärken und erlebbar machen:

Innen: Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur, Brandgänge, Gänge und Straßen, **Innen-/Hinterhöfe**

Außen: Sicherung der Qualitäten eines **offenen Raumes** mit Aufenthaltsqualität, Qualität des Altstadttrandes mit den Altstadteingängen sichern und stärken

Empfehlungen: **Innen:** Innenhöfe: Erhalt der historischen Werkstatt-/ Nebengebäude in den Innenbereichen. Der Öffentlichkeit sollten einige der Innenbereiche zugänglich gemacht werden können, um das Stadterlebnis des "Innen" nicht nur auf die Straßen- und Gassenräume zu beschränken, sondern auch auf die Höfe im Inneren der Altstadt. Hierfür ist die Änderung des B-Planes 4/9 notwendig.

Außen: Bereich Schiffbrücke und Frau-Clara-Straße: Qualität erhalten und stärken. Bereich Jungfernstieg: Qualität des nördlichen Bereiches herausstellen und stärken. Schiffbrücke: Qualität der Altstadteingänge Fischerstraße und Kattsund stärken.

III.3) Städtebauliche Typologie

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

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

In den **Innenhofbereichen** ist die Typologie geprägt durch schlichte, niedrige Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude mit flachen Pult- oder Satteldächern oder auch Flachdächern, die z.T. in lockerer Weise aneinander gebaut sind. Diese gewachsene Struktur schafft Hausnischen und kleine eingefasste Höfe, deren Charakter man als "**Milieu**" bezeichnen kann. Sie sollten deshalb unbedingt **erhalten bleiben**. Der B-Plan 4/9 sollte diesbezüglich geändert werden. **Gebäudehöhen** variieren in diesem Teil der Altstadt zwischen **I und II** Geschossen. Deshalb sollten Gebäude **entlang der Schiffbrücke zwingend, des Kattsund und der Fischerstraße nicht höher als II-geschossig** sein.

III.4) Denkmalpflege

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

Empfehlungen: "Einfache Kulturdenkmale" gemäß dem bis zum 31.12.2014 gültigen Denkmalschutzgesetz sollten auch unter der Novelle des Denkmalschutzgesetzes genauso als Potenzial für das Stadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung"! Da das "Fischerviertel" geprägt ist durch die historischen Gebäude und es hier eine Vielzahl von einfachen Kulturdenkmälern gibt, sollten diese auf gar keinen Fall durch Sanierungsmaßnahmen unkenntlich gemacht werden. Es muss behutsam saniert werden und die Charakteristik des Gebäudes wiederhergestellt werden. Hilfreich könnten hier eine Bauherrenberatung sowie eine Gestaltungsfibel sein.

III.5) Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen

Gestaltung der Fassaden - Ziel der Entwicklung: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Stadtbild. Erhalt der Vielfalt und Maßstäblichkeit der Gestaltung. Erhalt und Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstruktur. Diese Ziele werden durch die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes 4/9 formuliert und verfolgt.

Empfehlungen:

Fenster: Fassadensanierungen vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung von 1978, die vor Inkrafttreten des B-Planes 4/9 von 2001 Gültigkeit für diesen Bereich hatte, stören das Stadtbild, weil die ausgetauschten Fenster meist keine Teilung besitzen. Der erneute Austausch dieser Fenster durch **geteilte Fenster**, die den Festsetzungen entsprechen, wäre ein großer Gewinn für das Stadtbild!

Dachüberstände: In der historischen Typologie gibt es keine Dachüberstände! Dies sollte als Festsetzung im B-Plan 4/9 ergänzt werden.

Aufstockungen: Diese Option ist im B-Plan 4/9 nicht behandelt. Sie kann aber auftreten z.B. im Zusammenhang mit der Schaffung eines Baukörpers, der kein Vollgeschoss ist, und einer Dachterrasse. Der Baukörper sollte dann ein geneigtes Dach haben. Tonnendächer oder Halbtönnchen sollten unzulässig, weil untypisch in der Altstadt, sein.

Historische Fragmente: Historische Dielentore oder Grundstücksmauern bereichern das Stadtbild. Auch wenn der Erhalt nicht in Form von Satzungstexten gesichert werden kann, so wird an dieser Stelle doch ein Appell an die Grundstücks- und Hausbesitzer gerichtet: bedenken Sie bitte, dass Zeugen der Baugeschichte auch Zeugen der Sozial- und Erwerbsgeschichte Eckernfördes sind. Sie sind wertvoll und verleihen dem Stadtbild Authentizität, Unverwechselbarkeit und Atmosphäre!

Werbeanlagen - Ziel der Entwicklung: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (B-Plan 4/9)

Empfehlungen: Folgende Festsetzungen sollten ergänzt werden: - Begrenzung der Anzahl der Werbeanlagen pro Nutzungseinheit, - Werbeschriftzüge in Einzelbuchstaben / in ihrer Größe begrenzte Werbetafeln nur mit dekupierten Einzelbuchstaben / handwerklich, individuell gestaltete Ausleger, die nicht aus geschlossenen Kunststoffkorpussen bestehen, - vollflächiges Bekleben von Schaufensterscheiben sollten unzulässig sein, - Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken sollten unzulässig sein

III.6) Nutzung

Ziel der Entwicklung: **Belebung des Inneren der Altstadt** durch kleine Läden, Cafés, Handwerkstätten und z.B. Galerien.

Um dies zu stärken, besäßen die Innenhöfe im Westen und Norden die Option, derartige Nutzungen aufzunehmen. In der Mitte, dem Süden und im Osten am Jungfernstieg, wo das Wohnen als Nutzung überwiegt, sind hingegen grüne Höfe wertvoll für die Sicherung der Wohnqualität.

Empfehlungen:

- Festsetzung der Bereiche nördlich des Kraysbergsganges, der Kurzen Straße sowie des Bredenbecksganges nicht mehr als WB Besonderes Wohngebiet, sondern als **MI Mischgebiet** gem. § 6 BauNVo. In diesen Bereichen gibt es bereits Gastronomie, ein Hotel, einen Handwerksbetrieb usw.

- Zulässigkeit von gewerblichen Unternehmen auch in den **Innenhöfen**. Schon jetzt gibt es hier vereinzelt - unter Duldung durch die Nachbarn, einen Werkstattladen, einen Café-Laden, ein Büro. Diese Betriebe beleben die Innenhöfe, sind attraktiv für Einheimische und Touristen und stärken somit das Ziel des "**Innenerlebnisses**" der Altstadt. Sie sollten deshalb legitimiert werden durch die Festsetzungen des B-Planes 4/9.

III.7) Verkehr, Stell- und Parkplätze

Verkehr - Ziel der Entwicklung: Minimierung des fahrenden Verkehrs im Teilgebiet. Erhalt und Qualitätssteigerung der Fußwegeverbindungen über die Gänge und Straßen und eine attraktive Anbindung an die Promenade.

Empfehlungen: **Jungfernstieg:** Verkehrsberuhigung durch Einrichtung einer Mischfläche ab der Einmündung des Hafenganges. Markierung der Übergänge aus dem Bredenbecksgang und des Hafenganges über den Jungfernstieg in Richtung Promenade. Option Wendemöglichkeit im Bereich der Einmündung des Hafenganges zur Reduzierung der Fahrzeugfrequenz im nördlichen Bereich des Jungfernstieges / der Schiffbrücke.

Ruhender Verkehr / Stellplätze - Ziel der Entwicklung: Keine Störung der Atmosphäre der Altstadtstraßen durch Anwohnerparkplätze.

Empfehlungen: Unterbringung der Stellplätze auf den Privatgrundstücken. Eventuell Schaffen von Sammelstellplatzanlagen in den Höfen oder Garagenhäusern.

III.8) Grün- und Freiflächen

Grünflächen - Ziel der Entwicklung:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in diesem Teilgebiet der Altstadt sollte ein **Höchstmaß an Begrünung und Ökologie** angestrebt werden. Im öffentlichen Raum soll das Anpflanzen von Bäumen an bestimmten Orten im Stadtraum gleichzeitig **Akzente** setzen. Im privaten Bereich sollen Begrünungen in den Innenhöfen die Wohn- und Lebensqualität erhöhen und an Fassaden zur Begrünung des öffentlichen Raumes beitragen. Begrünungen der Innenhöfe sollen auf freiwilliger Basis stattfinden und in Verbindung mit erhaltenen Nebengebäuden zum altstädtischen Milieu beitragen.

Empfehlungen:

Öffentliche Grünflächen / Bäume: Der B-Plan 4/9 setzt fest, dass Park- und Stellplätze nach max. jedem fünften Stellplatz durch eine Grünfläche (7,5m²), bepflanzt mit einem Laubbaum, zu gliedern ist. Das Anlegen einer Grünfläche ist im Straßenbereich nicht möglich. Die Festsetzung des B-Planes muss überprüft werden. Darüber hinaus wird empfohlen, die Altstadteingänge an der Schiffbrücke, der Frau-Clara-Straße und dem Jungfernstieg durch Bauminselformen zu markieren. Im Jungfernstieg dienen diese Bauminselformen gleichzeitig der Markierung des Fußgängerüberganges auf die Ostseite und weiter zur Promenade.

Private Begrünungen / Fassaden: Weiterhin ist im B-Plan 4/9 festgesetzt, dass in den inneren Straßen und Gängen die straßenseitigen Fassaden je angefangene 5 m Fassadenlänge mit einer Stammrose zu begrünen sind. Da dies z.B. im Bredenbecksgang, der Kurzen Straße und dem Kraysbergsgang bisher aufgrund der engen Straßenräume nicht umgesetzt wurde, sollte hier eine Begrünung z.B. mit Efeu oder anderen Rank- und Klimmgewächse im B-Plan festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, auch die Fassaden auf der Westseite des Jungfernstiegs mit Stammrosen alle 5 m zu begrünen, um den Stadtrand mit den Altstadtfassaden hervorzuheben. Diese Festsetzung sollte im B-Plan 4/9 ergänzt werden.

Private Grünflächen / Höfe: Der Zwang, bei Veränderungen die Höfe zu entkernen und zu begrünen, wie es der B-Plan 4/9 festsetzt, sollte aufgehoben werden. Begründung hierfür ist zweierlei:

1. sollte angestrebt werden, die privaten Stellplätze aus dem öffentlichen, engen Raum in die Höfe zu verlegen. Dies sollte - besonders bei Neubauten - in Form von Garagen / Tiefgaragen geschehen. Deren Dächer sollten begrünt werden.
2. sollte die Option, Neben- und Werkstattgebäude in den Höfen für private oder gewerbliche Zwecke umzunutzen, nicht durch Abriss dieser Gebäude verloren gehen.

Freiflächen - Ziel der Entwicklung:

Im öffentlichen Bereich soll eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt werden, die insbesondere den Fußgängern zugute kommt. Die öffentlichen Freiflächen sollen im Stadttinneren möglichst Authentizität besitzen. Im äußeren Bereich Schiffbrücke, Frau-Clara-Straße, Ottestraße, Hafengang und Jungfernstieg soll eine niveaugleiche Mischfläche einerseits verkehrsberuhigend wirken und andererseits fußgängerfreundliche Straßenräume mit Aufenthaltsqualität erzeugen.

Empfehlungen:

Die einzige Empfehlung gilt dem Jungfernstieg im Betrachtungsbereich: hier sollte in Anlehnung an die Gestaltung der Ottestraße / Hafengang niveaugleich gepflastert werden.

III.10) Resümee der Quartiersanalyse

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

Da das gesamte Gebiet Altstadt ist, muss sich neue Architektur einfügen in das jeweilige Straßenbild. D.h., Flachdächer sollten nicht entstehen, sondern vielmehr ortstypische, der Historie entsprechende geneigte Dächer, wobei die Dachhaut möglichst unversehrt sein sollte.

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

Bei Fassadendämmungen von alten Häusern wäre auf eine Innendämmung einer Verkleidung mit WDVS vorzuziehen, um die historische Fassade unbedingt zu erhalten!



Unbedingt erhaltenswert sind auch baugeschichtliche Dokumente, die davon zeugen, dass hier im sog. Fischerquartier ehemals nicht nur gewohnt wurde, sondern dass hier auch der Broterwerb betrieben wurde. Zu diesen Fragmenten zählen nicht nur alte Werkstattgebäude in den Höfen, sondern auch Einfriedungsmauern und Dielentore in den Fassaden. Sie tragen erheblich bei zum Altstadtmilieu.

2) Besonderheiten des Quartiers



Die oben erwähnten Spuren der Erwerbstätigkeit sind eine der Besonderheiten des Quartiers.

Sie finden ihren Ausdruck z.T. auch in den Hinterhöfen, wo sich alte Werkstattgebäude, Lagerschuppen etc. befinden. Sie wurden in jüngerer Zeit "entdeckt" für eine neue Nutzung: eine Bonbonkucherei mit Direktverkauf, ein Laden mit Bewirtungsangebot und ein Büro befinden sich in den Hinterhöfen - neues Erwerbsleben in alten Mauern....Privat genutzt bilden die alten Gebäude mit ihren Mauern z.B. den Abschluss kleiner Hofgärten und -terrassen, was sicherlich sehr stimmungsvoll ist.

Die andere Besonderheit des Quartiers ist der Kontrast von (fast extremer) Enge und Weite oder Aussen und Innen, der am eindrucksvollsten zu erleben ist an der Schiffbrücke. Deshalb ist dieser Bereich etwas ganz Besonderes. Die geschlossene Reihe von Häusern am Hafenrand mit zwei schmalen Eingängen zur Altstadt liegt auf der Trennlinie zwischen beiden Bereichen. Aus diesem Grund gilt es, zwei Aspekte besonders aufmerksam zu betrachten:



1. Die **Hausfassaden an der Schiffbrücke**, die z.T. erneuert sind, z.T. vernachlässigt wirken, aber auch ein sehr schönes Baudenkmal aufweisen, repräsentieren die Altstadt am Hafen und besitzen Fernwirkung! Dem sollte mehr Rechnung getragen werden!

2. Die **Einmündungen Fischerstraße und Kattsund** sollten unbedingt "anziehend" wirken und bewusst als Altstadteingänge wahrnehmbar sein!

Der Eingang der Fischerstraße ist nicht besonders einladend, weil der Blick auf parkende Autos entlang der Straße fällt. Auf der Ostseite steht ein neueres, I-geschossiges Nebengebäude, dass altstädtisch nicht kompatibel ist. An beiden Stellen - Kattsund und Fischerstraße - besteht Potenzial, die Zugänge zur Altstadt besser in Szene zu setzen, sie aufzuwerten!

3) Bewertung des Teilgebietes hinsichtlich der Erfordernis einer Gestaltungssatzung

Für das Teilgebiet gelten die Festsetzungen des B-Planes 4/9, die für die Gestaltung denen der bisherigen Gestaltungssatzung weitgehend gleichen. In dieser Analyse wird zu einigen Punkten die Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen angeregt. Der B-Plan sollte deshalb geändert werden. Die Gestaltungsfestsetzungen könnten aus dem B-Plan 4/9 heraus- und in die derzeit überarbeitete Gestaltungssatzung hinein genommen werden.

Impressum

Auftraggeber: Stadt Eckernförde

Der Bürgermeister
- Bauamt -
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde

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

Die Quartiersanalyse wurde erstellt von:



Bearbeitung:
Marie-Luise Zastrow
Freisch. Architektin und Stadtplanerin
Henning Zeiske
Angestellter Dipl. Ing. Architekt

Juli 2014 - April 2015

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

Anzahl der Geschosse	Schiffsbrücke	Fr.-Clara-S. Nordost	Kattsund	Fischerstr.	Jungfernstieg Nord	Krayenberg-/Bredenbecksgang/ Kurze Str.	Ottestr. / Hafengang	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
I oder I+DG	1	6	15	11	6	8	6	53	37%	I oder I+DG
II oder II+DG	9	9	20	21	11	10	7	87	60%	II oder II+DG
III oder III+DG	0	0	2	2	1	0	0	5	3%	III oder III+DG
Anzahl Gebäude	10	15	37	34	18	18	13	145	100%	Anzahl Gebäude

*) Gebäude zweiteilig

Tabelle zu Seite 6 - Kulturdenkmale

Kulturdenkmale	Schiffsbrücke	Fr.-Clara-S. Nordost	Kattsund	Fischerstr.	Jungfernstieg Nord	Krayenberg-/Bredenbecksgang/ Kurze Str.	Ottestr. / Hafengang	Anzahl Merkmal	Prozentual	Kulturdenkmale
Eingetragene Denkmale „D“	1	2	0	6	0	4	2	15	33%	Eingetragene Denkmale „D“
Einfache Denkmale „K“	2	4	5	6	5	3	5	30	67%	Einfache Denkmale „K“
Zustand „K“ gepflegt/erhalten	2	4	2	4	5	3	4			Zustand „K“ gepflegt
Anzahl denkmalgesch. Geb.	3	6	5	12	5	7	7	45	100%	Anzahl denkmalgesch. Geb.
Anteil denkmalgesch. Geb. in %	30%	40%	14%	35%	28%	39%	54%	31%		Anteil denkmalgesch. Geb. in %
Anzahl Gebäude	10	15	37	34	18	18	13	145		Anzahl Gebäude

Tabelle zu Seite 7 - Werbeanlagen

Werbeanlagen	Schiffsbrücke	Fr.-Clara-S. Nordost	Kattsund	Fischerstr.	Jungfernstieg Nord	Krayenberg-/Bredenbecksgang/ Kurze Str.	Ottestr. / Hafengang	Anzahl Merkmal	WA/Anz. Geb. %	Werbeanlagen
horizontale Schilder	6	6	0	1	5	1	0	19	35%	horizontale Schilder
vertik. Schilder, Ausleger	0	4	0	1	0	0	0	5	9%	vertikale Schilder
orthogonale Schilder	0	1	0	0	0	1	2	4	7%	orthogonale Schilder
Als Einzelbuchstaben	0	2	0	0	0	0	0	2	4%	Als Einzelbuchstaben
Leuchtreklame	0	5	0	2	2	0	0	9	16%	Leuchtreklame
Fensterreklame	4	8	0	0	2	0	2	16	29%	Fensterreklame
Anzahl Werbeanlagen	10	26	0	4	9	2	4	55	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	18%	47%	0%	7%	16%	4%	7%			Anteil an WA pro Abschnitt
Außenbereich										Außenbereich
Waren im Außenbereich	0	4	0	0	0	0	0	4	21%	Waren im Außenbereich
Außen-sitzbereich	2	3	0	1	0	1	1	8	42%	Außen-sitzbereich
Markise	0	5	0	0	0	0	0	5	26%	Markise
Schirme	1	0	0	0	0	1	0	2	11%	Schirme
Anzahl Anlagen außen	3	12	0	1	0	2	1	19	100,00%	
Anteil an WA pro Abschnitt	16%	80%	0%	5%	0%	11%	5%			
Anzahl Gebäude	10	15	37	34	18	18	13	145		Anzahl Gebäude

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

Fenster	Schiffs- brücke	Fr.-Clara-S. Nordost	Kattsund	Fischerstr.	Jungfern- stieg Nord	Krayenberg -/Breden- becksgang/ Kurze Str.	Ottestr. / Hafengang	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fenster
historische Teilung	3	8	20	24	7	10	7	79	54%	historische Teilung
Nach 1950, un-/geteilt	7	7	17	10	11	8	6	66	46%	Nach 1950, un-/geteilt
Anzahl Gebäude	10	15	37	34	18	18	13	145	100,00%	Anzahl Gebäude

Schaufenster	Schiffs- brücke	Fr.-Clara-S. Nordost	Kattsund	Fischerstr.	Jungfern- stieg Nord	Krayenberg -/Breden- becksgang/ Kurze Str.	Ottestr. / Hafengang	Anzahl Merkmal	Prozentual	Schaufenster
in die Fassade eingebunden	2	8	0	0	1	0	2	13	62%	in die Fassade eingebunden
In %	67%	0%	0%	0%	0%	0%	67%			
nicht in die Fassade eingebunden	1	4	0	0	2	0	1	8	38%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Schaufenster	3	12	0	0	3	0	3	21	100%	Anzahl Gebäude mit Schaufenster
In %								11%		
Vordächer										Vordächer
Anzahl Gebäude mit Vordach	0	0	0	0	0	0	0	0		Anzahl Gebäude mit Vordach

Tabellen zu Seite 9 - Gestaltung: Fassadenmaterial, Dachmaterial

Fassaden- material	Schiffs- brücke	Fr.-Clara-S. Nordost	Kattsund	Fischerstr.)	Jungfern- stieg Nord)	Krayenberg -/Breden- becksgang/ Kurze Str.	Ottestr. / Hafengang	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fassaden- material
Ziegel, rot,grau	2	4	12	11	6	11	4	50	34%	Ziegel, rot,grau
Mauerwerk, geschlämmt	2	1	16	10	4	2	6	41	28%	Mauerwerk, geschlämmt
Putz	6	9	9	14	9	5	3	55	37%	Putz
Metall, Schie- fer,Holz,Platten ,Glas	0	1	0	0	0	0	0	1	1%	Metall, Schiefer
Anzahl Gebäude	10	15	37	35	19	18	13	147	100,00%	Anzahl Gebäude

*) 1 Gebäude 2-teilig

Dachmaterial	Schiffs- brücke	Fr.-Clara-S. Nordost	Kattsund	Fischerstr.	Jungfern- stieg Nord	Krayenberg -/Breden- becksgang/ Kurze Str.	Ottestr. / Hafengang	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
rote Pflanne	4	5	18	10	7	7	7	58	40%	rote Pflanne
braune Pflanne	1	3	7	9	3	2	2	27	19%	braune Pflanne
schwarze Pflanne	1	3	3	8	5	7	1	28	19%	schwarze Pflanne
Zink	1	0	0	0	0	0	0	1	1%	Schiefer
Platten, Schiefer	0	4	1	1	1	2	2	11	8%	Kupfer
Bitumen	3	0	2	0	2	0	0	7	5%	Zink
Flachdach	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	Flachdach
zu Straße / Platz.....										zu Straße / Platz.....
traufständig	3	7	28	12	8	10	5	73	50%	traufständig
Giebelständig	6	3	4	17	6	7	3	46	32%	Giebelständig
Frontspieß	1	5	5	5	4	1	5	26	18%	Frontspieß
Anzahl Gebäude	10	15	37	34	18	18	13	145	100%	Anzahl Gebäude