Neufassung der Satzung der Stadt Eckernförde über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart in der Altstadt (Erhaltungssatzung für die Altstadt)

Auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBL. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.05.2021, (GVOBl. S. 566) hat die Ratsversammlung am 24.03.2022 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Erhaltungssatzung gilt für das im anliegenden Plan mit einer gestrichelten Linie umrandete Gebiet der Altstadt. Der anliegende Plan ist Bestandteil der Erhaltungssatzung und liegt im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht aus.

(2) Im Geltungsbereich liegen:

Schiffbrücke, Bredenbecksgang, Krayenbergsgang, Kurze Straße, Ottestraße, 2. Steg, Hafengang, Langebrückstraße, Ochsenkopf, Frau-Clara-Straße, Fischerstraße, Kattsund, St. Nicolaistraße, Gartenstraße, Rathausmarkt, Schulweg bis Reeperbahn, Kirchplatz, Pastorengang, Rektorgang, Bleichergang, Gudewerdtstraße, Rosengang, Töpfergang, Haßgang, Schnittersgang, Sauersgang, Taterberg, Gänsemarkt, Mühlenstraße , Kieler Straße, Bachstraße, Gerichtstraße, Bahnhofstraße, Reeperbahn, Westseite der Straße „Am Exer" und Westseite des Jungfernstiegs.

§ 2 Erhaltungsziel

Ziel dieser Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Eigenart der Altstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten und die städtebaulichen Qualitäten, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergeben, zu

schützen und langfristig zu bewahren. Die städtebauliche Eigenart ist insbesondere geprägt durch folgende städtebauliche und gestalterische Merkmale:

- mittelalterlicher Stadtgrundriss mit dem gut erhaltenen historischen Straßen- und Wegenetz und historischen Plätzen
- kleinteilige Parzellenstruktur
- kleinmaßstäbliche Bebauung
- kompaktes Siedlungsgefüge durch überwiegend geschlossene Bauweise durch Gebäudekanten und raumwirksame Einfriedungen (Mauern, Tore und Türen)
- straßenbegleitende Baufluchten entlang der Straßen- und Platzbegrenzungen (parzellenscharf)
- geringe seitliche Grenzabstände (Brandgänge), zumeist durch raumwirksame Einfriedungen geschlossen
- baulich genutzte Innenhöfe mit historischen Wirtschafts- und Lagergebäuden
- historische Gebäudetypologien
- vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss
- Dachlandschaft aus geneigten Dächern mit roter, rotbrauner und anthrazitfarbener bis schwarzer Dacheindeckung
- Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit
- Klinkerfassade aus roten bis rotbraunen Einzelmauersteinen sowie hell verputzte und geschlämmte Fassaden
- einheitliche Materialität der Fassade über alle Geschosse
- Lochfassade mit Wandöffnungen in stehendem Format

Unter Anwendung der Erhaltungssatzung können diese Merkmale in der Altstadt langfristig gesichert und erhalten werden.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es auch, das besondere Stadtbild der einzelnen Teilbereiche im Satzungsgebiet der Altstadt zu erhalten, das durch Folgendes besonders beschrieben und charakterisiert werden kann:

1. Schiffbrücke

Durch die ursprünglich hafenbezogen genutzte Baustruktur entlang der Schiffbrücke mit historischen ein- bis dreigeschossigen Handwerks- und Handelsgebäuden in überwiegend geschlossener Bauweise, die den südlichen Hafenrand bilden, sowie durch die denkmalgeschützten und die Stadtsilhouette prägenden historischen hohen Speichergebäude.

2. Fischerquartier

Durch die seit Ende des 18. Jahrhunderts durch Fischfang und -verarbeitung stark geprägte östliche Altstadthälfte zwischen der Frau-Clara-Straße, der Kieler Straße und dem Jungfernstieg bis zum Ende der Mühlenstraße mit überwiegend kleinteiliger Bebauung auf mittelalterlichem Stadtgrundriss. Das kompakte Siedlungsgefüge setzt sich aus der kleinteiligen, aufgrund der schmalen Parzellen sehr dichten und zu den Straßen, Gassen und Plätzen geschlossenen Bebauung zusammen. Diese ehemaligen Handwerker-, Schiffer- und Fischerhäuser mit historischen Gebäudetypologien sind bis heute zu einem großen Teil erhalten, vereinzelt auch noch Räuchereien und Speichergebäude. Charakteristisch ist auch das historische Netz aus schmalen Straßen und Gassen sowie die mit ehemaligen Lager- und Werkstattgebäuden bebauten Innenhöfe.

3. Frau-Clara-Straße und Kieler Straße

Durch den prägenden Nord-Süd-Straßenzug Frau-Clara-Straße und Kieler Straße mit der geschlossenen bzw. geschlossen wirkenden beidseitigen Straßenrandbebauung und den an dieser Hauptachse liegenden Plätzen. In diesen auch heute noch merkantil geprägten Bereichen (Haupteinkaufsstraße) befinden sich auf größeren Grundstücken noch eine Vielzahl von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden der einst wohlhabenden Bevölkerung in reizvoller Vielfalt aus unterschiedlichen Bauepochen sowie die ältesten erhaltenen Gebäude der Stadt, die St.-Nicolai-Kirche und das Alte Rathaus sowie weitere repräsentative Ge-

bäude. Auch hier sind ein dichtes Siedlungsgefüge, geschlossene Baufluchten entlang der Straßen und als Platzkanten sowie zurückliegend die altstadttypischen Innenhöfe zu finden.

4. Langebrückstraße

Durch die Langebrückstraße mit der noch erhaltenen historischen Straßenführung an der ehemaligen Furt zwischen Eckernförde und Borby und einigen historischen zwei- bis dreigeschossigen Handels- und Kaufmannshäusern in geschlossener bzw. geschlossen wirkender Bauweise. Westlich des Ochsenkopfes ist durch die kleinteilige Bebauung auf erhaltenen historischen Grundstücksparzellen noch der ursprüngliche Altstadtrand ablesbar.

5. Nördliche Reeperbahn (nördlich des Schulweges)

Durch die an der Reeperbahn gelegene Bebauung mit historischen Gebäudetypologien in ein- bis zweigeschossiger und geschlossen wirkender Bauweise, die ebenfalls den historischen Altstadtrand abbildet.

6. St. Nicolai-Straße

Durch die sehr kleinteilige Bebauung auf mittelalterlichem Stadtgrundriss entlang der St.-Nicolai-Straße. Die geschlossene, den Straßenraum begrenzende kleinmaßstäbliche Bebauung und die kleinteilige Parzellenstruktur sind bis heute erhalten; ein- bis dreigeschossige Gebäude prägen das Straßenbild. Das besondere Altstadtflair wird durch die Enge der Straße und die Vielzahl historischer Gebäude unterstrichen.

7. Rathausmarkt

Durch den Rathausmarkt und den Kirchenumraum der St.-Nicolai-Kirche. Das städtebauliche Ensemble aus Rathaus und Kirche mit den sie umgebenden Plätzen und der hohen Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden prägt das altstädtische Milieu in besonderer Weise. Das historische Stadtgefüge aus den Plätzen und die sie umschließenden Gebäude sowie die historische Parzellenstruktur und das Geflecht aus Straßen und Gängen sind weitgehend in ihrem historischen Bestand erhalten.

8. Südliche Reeperbahn (südlich des Schulweges)

Durch die südliche Reeperbahn mit dem Stadteingangs- Ensemble aus repräsentativen Schul- und Verwaltungsgebäuden aus dem 19. Jahrhundert in überwiegend einheitlicher Backsteinarchitektur. Die ihrer Funktion geschuldete Großmaßstäblichkeit und die die Stadtsilhouette prägenden hohen Gebäude erzeugen ein homogenes städtebauliches Bild, das durch die Einheitlichkeit in der Materialität unterstrichen wird.

9. Südliche Kieler Straße

Durch die südliche Kieler Straße mit der Baugewerkeschule von 1868 und der Willers-Jessen-Schule (Ende 19. Jahrhundert). Dieser stadtgeschichtlich jüngere Bereich ist geprägt durch eine weitgehend geschlossene Bauweise und durch Gründerzeitbauten und andere historische Gebäudetypen, durch die die Kieler Straße, die Gerichts- und die Bahnhofstraße räumlich gefasst werden. Die Freiräume vor den ehemaligen Schulgebäuden sind stadtbildprägend.

§ 3 Genehmigungspflicht / Versagungsgründe

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB die Errichtung, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dieses gilt nicht für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Inneren der baulichen Anlagen, wenn diese das äußere Erscheinungsbild nicht verändern.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf gem. § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Bei Errichtung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung gem. § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf die verfahrensfreien Bauvorhaben sowie die verfahrensfreie Beseitigung von baulichen Anlagen gem. § 63 Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

§ 4 Genehmigung

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Der § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entschieden.

§ 5 Landesrechtliche Vorschriften

Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben gem. § 173 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gem. § 213 Abs. 1 BauGB wird eine Ordnungswidrigkeit begangen, wenn eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückgebaut oder geändert wird.

(2) Gem. § 213 Abs. 3 BauGB kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu Dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

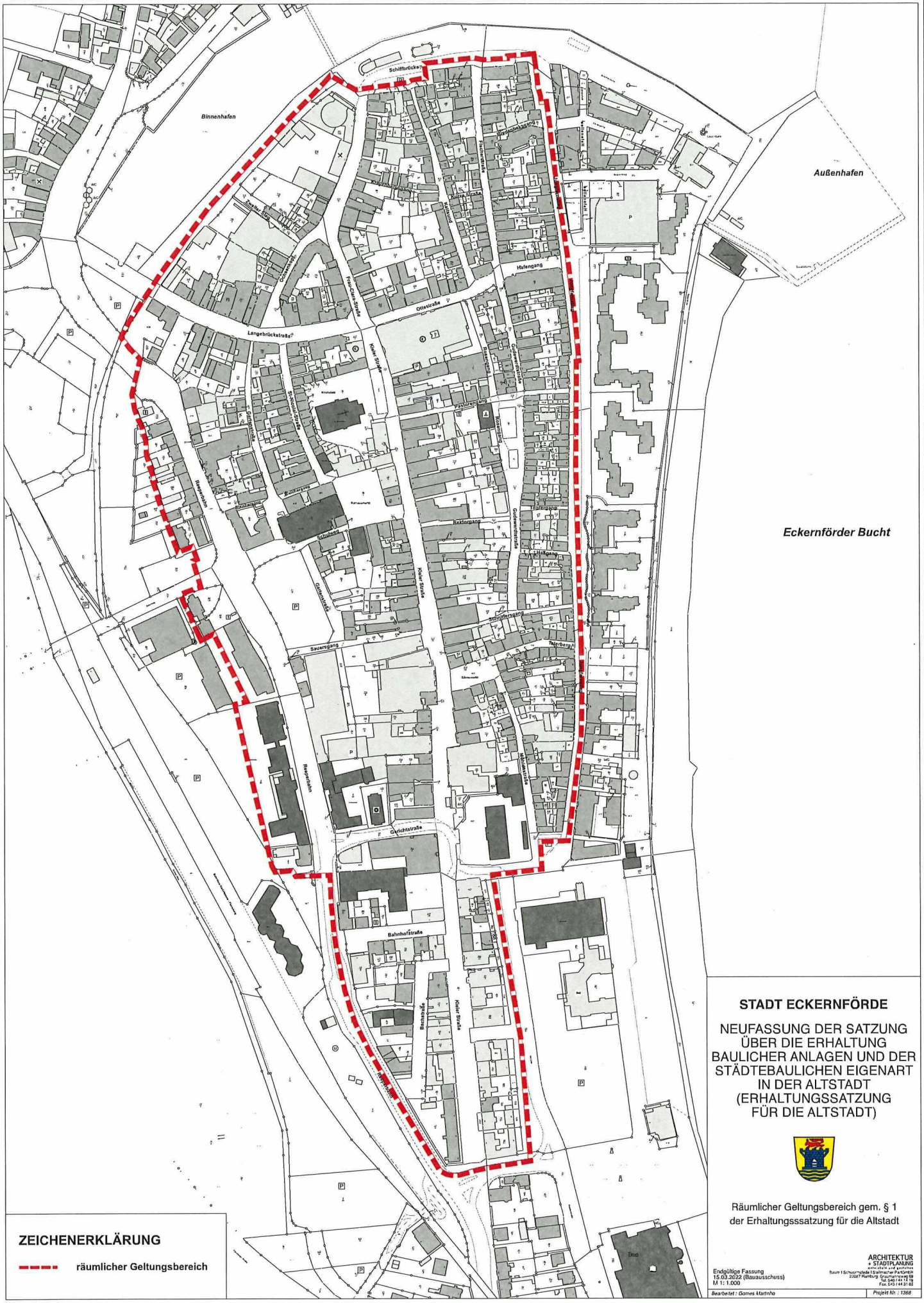
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eckernförde, den 25.03.2022

Stadt Eckernförde

(Sibbel)

Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

räumlicher Geltungsbereich

STADT ECKERNFÖRDE

NEUFASSUNG DER SATZUNG ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART IN DER ALTSTADT (ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DIE ALTSTADT)

Räumlicher Geltungsbereich gem. § 1 der Erhaltungsssatzung für die Altstadt

Endgültige Fassung
15.03.2022 (Bauausschuss)
M 1: 1.000

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Bearbeitet: Gomes Martinho
Projekt Nr.: 1368