



# Inhalt

<b>I. A Bestandsaufnahme allgemein</b>	Seite 2
I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet	Seite 3
I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig	Seite 4
I.A.3) Städtebauliche Typologien	Seite 5
I.A.4) Aspekte d. Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Übersicht	Seite 6
I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht	Seite 7
I.A.5.1) Dachmaterialien	Seite 8
I.A.5.2) Fassadenmaterialien	Seite 9
I.A.6) Nutzungskataster	Seite 10
I.A.7) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 11
I.A.8) Grün- und Freiflächen	Seite 12
I.A.9) Zusammenfassung und Bewertungskriterien	Seite 13
<b>II. Analyse und Bewertung</b>	Seite 14
II.1-3) Städtebaul. Struktur und Typologie	Seite 15
II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Str.	Seite 16
II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Rektorgang	Seite 17
II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Jungfernstieg	Seite 18
II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Hafengang/Ottestr.	Seite 19
II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Pastorengang	Seite 20
II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Rosengang	Seite 21
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gudewerdtstr.	Seite 22
II.6) Nutzungen	Seite 23
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 24
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite 25
<b>III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen</b>	Seite 26
III.1-3) Städtebau	Seite 27
III.4) Denkmalpflege	Seite 28
III.5.) Gestaltung	Seite 29
III.6) Nutzungen	Seite 30
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite 31
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite 32
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite 33
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite 34
Impressum	Seite 35
<b>Anlagen</b>	
Anlage 1 - Tabellen zu Geschossigkeit, Kulturdenkmale, Werbeanlagen	Seite 36
Anlage 2 - Tabellen zu Fenstern, Dächern, Fassadenmaterialien	Seite 37

# I. A Bestandsaufnahme allgemein



I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet	Seite 3
I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig	Seite 4
I.A.3) Städtebauliche Typologien	Seite 5
I.A.4) Aspekte d. Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Übersicht	Seite 6
I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht	Seite 7
I.A.5.1) Dachmaterialien	Seite 8
I.A.5.2) Fassadenmaterial	Seite 9
I.A.6) Nutzungskataster	Seite 10
I.A.7) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 11
I.A.8) Grün- und Freiflächen	Seite 12
I.A.9) Zusammenfassung und Bewertungskriterien	Seite 13

# I. A Bestandsaufnahme

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



Karte der Innenstadt  
M 1:5000

Untersuchungsbereich der Analyse

### Lage im Stadtgebiet

Der Untersuchungsbereich "Nördliches Gängeviertel" liegt in der Mitte der Innenstadt Eckernfördes und zeichnet sich durch eine homogene Altstadtstruktur aus: in der Mitte befindet sich eine kleine Platzfläche, die westlich vom Rosengang und östlich von der Gudewerdstraße begrenzt ist. Der östliche Rand des Untersuchungsgebietes grenzt an den Jungfernstieg, der westliche an die Geschäftszone der Kieler Straße. Südlich ist er begrenzt durch den Rektor- und den Pastorengang, nördlich durch die Ottestraße und den Hafengang.

Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgt aufgrund seiner Bedeutung als Altstadtquartier mit gut erhaltener historischer Struktur.

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

Das Teilgebiet "BTG5-Nördliches Gängeviertel": Bisher lag nur der westliche Teil des Untersuchungsgebietes (Rosengang bis Jungfernstieg) im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1978. Seit 7/2016 befindet sich das gesamte Teilgebiet im Bereich der Neufassung der OGS 2016.

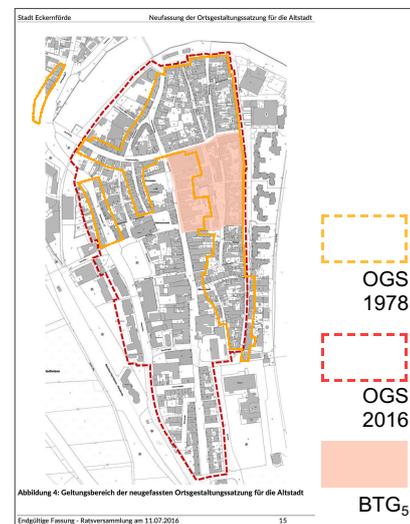
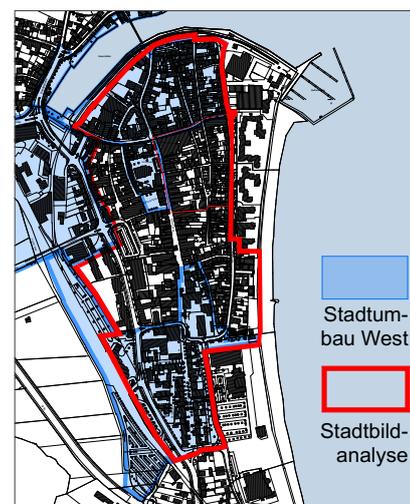


Abbildung 4: Geltungsbereich der neugefassten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt  
Endgültige Fassung - Ratversammlung am 11.07.2016

Karten der Innenstadt  
M 1:17500



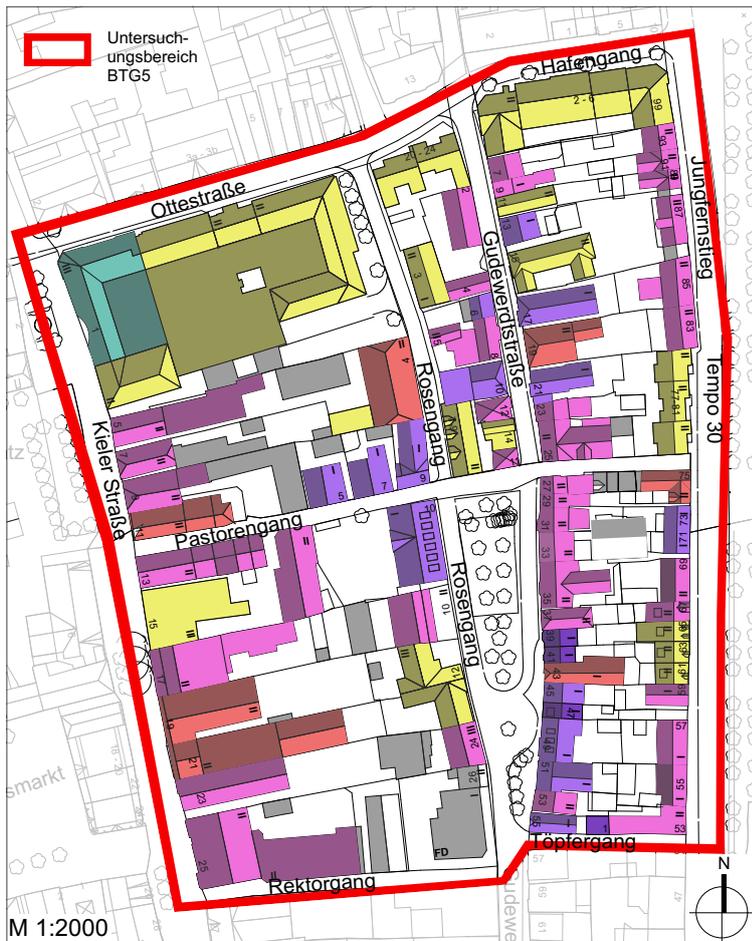
Im Maßnahmenpaket "Stadtbau West" liegt der westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Bereich der Kieler Straße.



# I. A Bestandsaufnahme

## I.A.3) Städtebauliche Typologien

(s. auch Anlage 1, Seite 36)



### Historische Bebauung

Die Begriffe der historischen "Parzelle" und "Typologie" beinhalten zwei gemeinsame Charakteristika: beide sind geprägt durch **Mischnutzung und eine eigenständige Hauseinheit**. Dies ist prägend für die Altstadt von Eckernförde.

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

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.

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

### Historische Gebäudetypen, geordnet nach Geschossigkeit:



**Typ 1:**  
I-gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohnhaus  
Anteil im Gebiet: 27%

**Typ 3:**  
II gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus

**Sondertypen:**  
II, II+, ca. 45° - 50° SD mit Walm, Wohnhaus bzw. ehem. Speicher

Treppengiebel, II-III, ca. 45° - 50° SD, Wohn-/Geschäftshaus

**Typ 4:**  
III-gesch., ca. 45° SD mit / ohne Frontgiebel, Geschäftshaus  
Anteil im Gebiet: 5%

### Neubauten / Sanierungen aus den letzten Jahren:

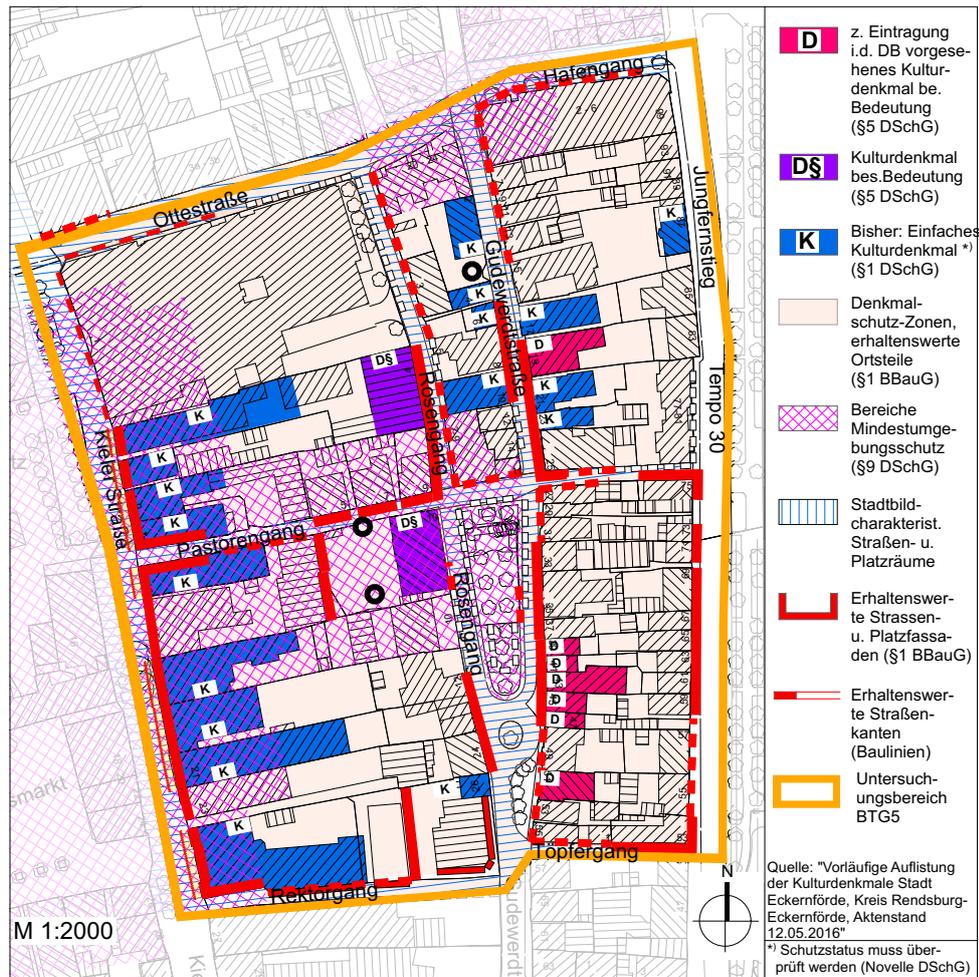


Alle hier dargestellten Neubauten befanden sich auch schon vor der Neufassung der OGS 2016 im Bereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung von 1978/86. Das Zusammenlegen von kleineren Parzellen zu Hauszeilen hat zu einem neuen Erscheinungsbild geführt: die Typologie einer eigenständigen Hauseinheit auf einer Parzelle, wie oben beschrieben, ist nicht ablesbar. Neben den oben aufgeführten Hauptcharakteristika der historischen Haustypen sind auch prägende Details von Bedeutung: z.B. sind Dachterrassen und Scheingiebel (Gudewerdtstr. 11) neue Elemente im Altstadtbild.

## I. A Bestandsaufnahme

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

(s. auch Anlage 1, Seite 36)



Das Teilgebiet ist - wie der größte Teil der Altstadt - komplett Denkmalschutzzone als "erhaltenswerter Ortsteil". In dem hier betrachteten Abschnitt der Kieler Straße reißen sich bisher als Einfache Kulturdenkmale eingestufte Gebäude aneinander. Zwei eingetragene Kulturdenkmale besonderer Bedeutung sind das ehemalige Speichergebäude im Rosengang 4 und das ehemalige Pastorat Ecke Pastorengang / Rosengang. In der Gudewerdtstraße gibt es einige bisher als Einfache Kulturdenkmale geführte Gebäude sowie eine Reihe von historischen Gebäuden, die zur Eintragung als Kulturdenkmale besonderer Bedeutung vorgesehen sind. 21% der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind eingetragene Denkmale bzw. bisher als Einfache Kulturdenkmale geführte Gebäude. Neben den geschützten Straßen- und Platzräumen sind auch deren Raumkanten als erhaltenswert festgesetzt.

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

- Kapitel "Stadtgeschichte" :

Mitte 18. Jhd.: "Eckernförde verdankt den im zweiten Viertel des 18. Jhdts. entstandenen Wohlstand vor allem dem Unternehmersinn und der Kapitalkraft der Reederfamilie Otte. In der Altstadt wurde der **zentrale Platz** östlich der Kieler Straße **parzelliert** und die **Ottestraße angelegt**. Ende des 18. Jhdts. stifteten die Ottos die Promenaden-Allee Jungfernstieg..."

- 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 Kirchenumraum mit der Nikolaistraße sowie das **im Schatten der wirtschaftlichen Entwicklung lange vernachlässigte** ehemalige Wohngebiet der Schiffer und Fischer um Kattsund, Fischerstraße und **Gudewerdtstraße**. Die **Gudewerdtstraße hatte 1808 durch einen Brand "schwer gelitten"**.

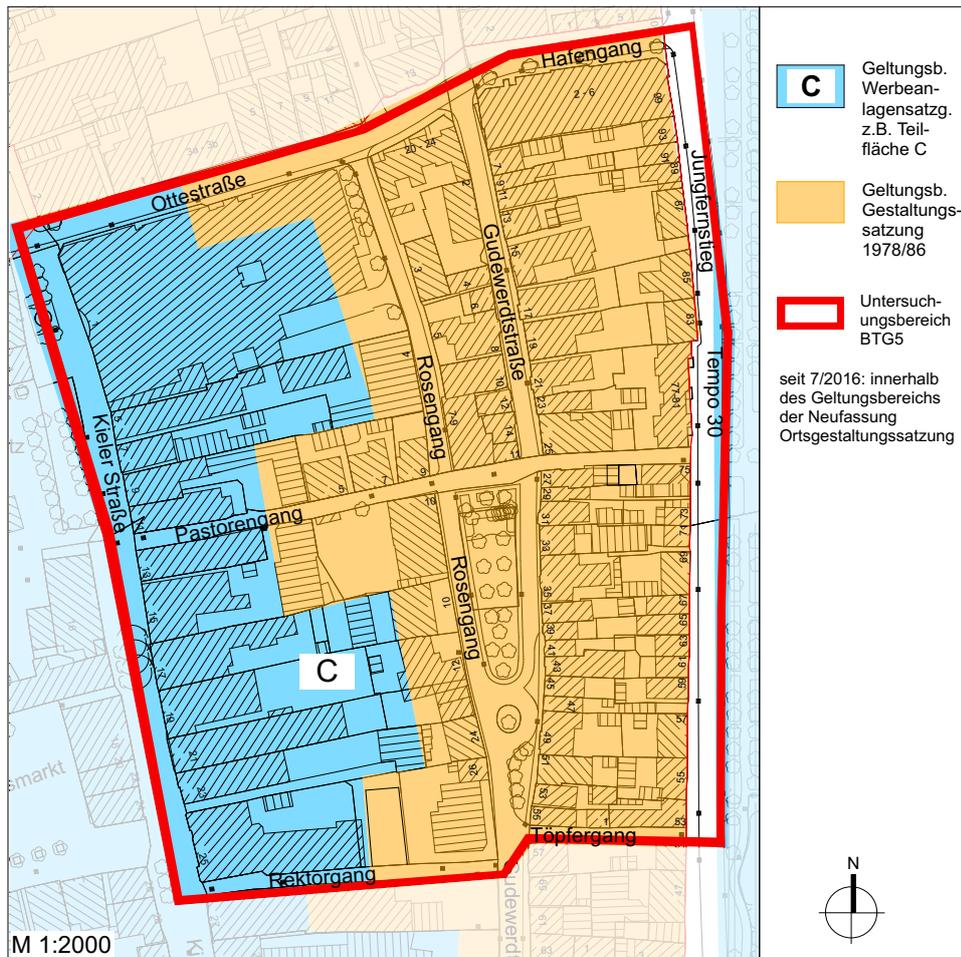
- Kapitel "Denkmalpflegerische Zielsetzungen":

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

## I. A Bestandsaufnahme

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

(s. auch Anlage 1, Seite 36)



### Werbeanlagen

Die bis zur Satzungsreife der Neufassung der OGS 2016 gültige Werbeanlagensatzung der gesamten Stadt Eckernförde war aufgegliedert in Teilflächen, für die - je nach Nutzungszusammenhang und Bauzustand innerhalb der Teilfläche - differenzierte Festsetzungen getroffen waren.

Der westliche Untersuchungsbereich - Kieler Straße - gehörte zur Teilfläche C.

Für Werbeanlagen im mittleren und östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes galt § 17 der Gestaltungsatzung, der inhaltlich den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung für die Teilfläche C weitestgehend entsprach.

Durch die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung 2016 gelten heute für das gesamte Untersuchungsgebiet Vorschriften auch zu Werbeanlagen.

Ausser im Bereich Kieler Straße sind kaum Werbeanlagen im Untersuchungsgebiet vorhanden.

### Gestaltung

(s. auch Anlage 2, Seite 37)

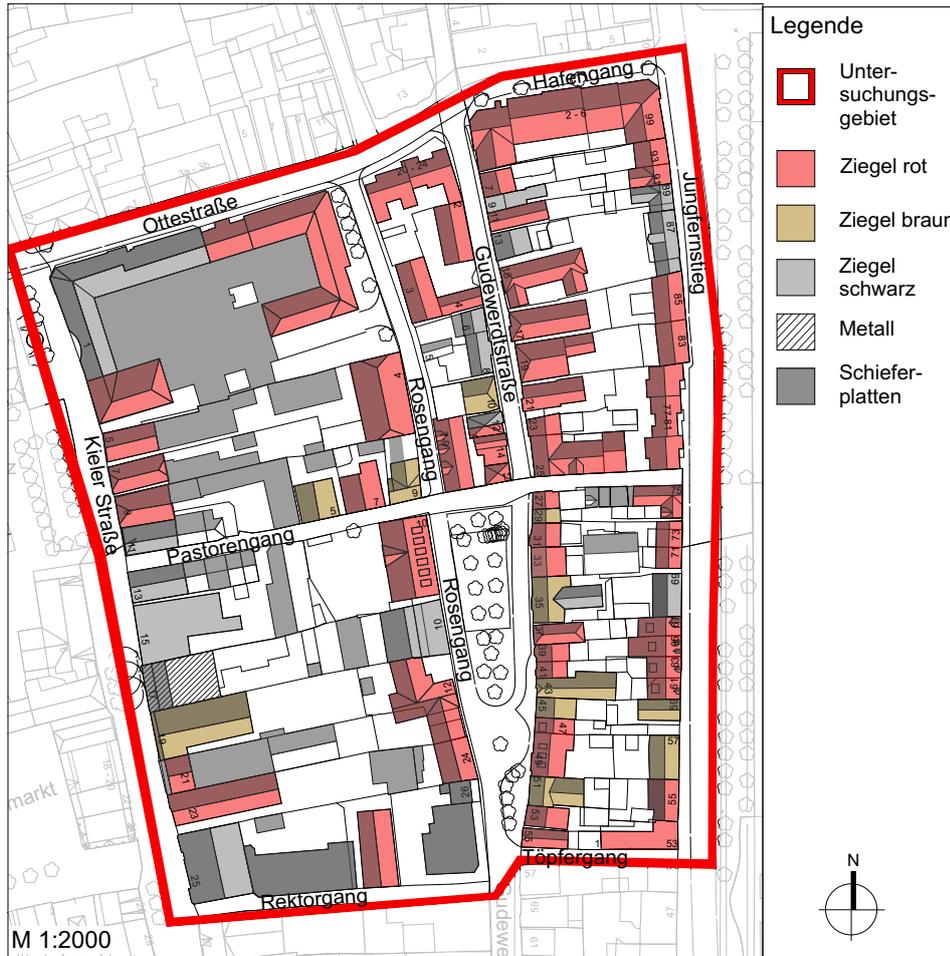
Die bisherige Gestaltungssatzung von 1978/86 traf für den hier dargestellten Altstadtbereich weitreichende Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und -erhaltung. Das hat zur Erhaltung der historischen Fassaden mit ihren unterschiedlichen Dach- und Wandmaterialien und historischen Fensterformaten und Fensterteilungen ausschlaggebend beigetragen. Durch die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung 2016 gelten heute für das gesamte Untersuchungsgebiet Vorschriften zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen.



I. A Bestandsaufnahme

I.A.5.1) Dachaufsicht / Dachmaterialien

(s. auch Anlage 1, Seite 37)



Die Dachlandschaft des Teilgebietes setzt sich zusammen aus vielfältigen Formen des Satteldaches. Ein großer Teil hat Dachgauben, einige haben einen Frontspieß (17%). 51% stehen mit der Traufe zur Straße / zum Platz, im Jungfernstieg sind es sogar 82%.

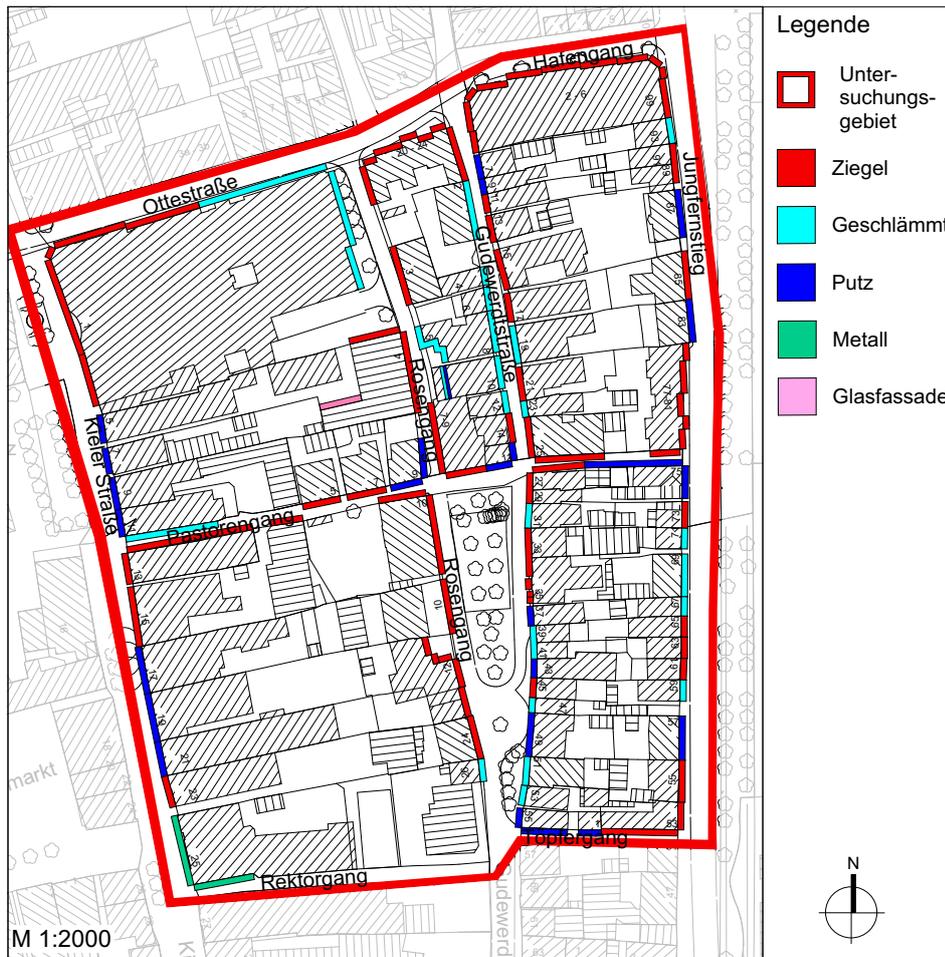
67% der Dächer sind mit roten Dachziegeln eingedeckt. Vereinzelt gibt es Gebäude mit braunen (13%) oder schwarzen (11%) Dachziegeln. Im Innenhof des Sparkassengebäudes befindet sich eine Tiefgarage mit Gründach. Einige Nebengebäude in den Innenhöfen haben ein Flachdach.



## I. A Bestandsaufnahme

### I.A.6.2) Fassadenmaterialien

(s. auch Anlage 1, Seite 37)



Das Altstadtbild lebt u.a. auch von der Vielfaltigkeit der Hausfassaden und deren Materialien.

In diesem Teilgebiet gibt es diese Vielfalt aus rot verblendeten, geschlämmten und geputzten Fassaden, wobei 50% rote Ziegelfassaden haben, 24% ein (meist hell geschlämmtes) Mauerwerk haben und 21% verputzt sind.



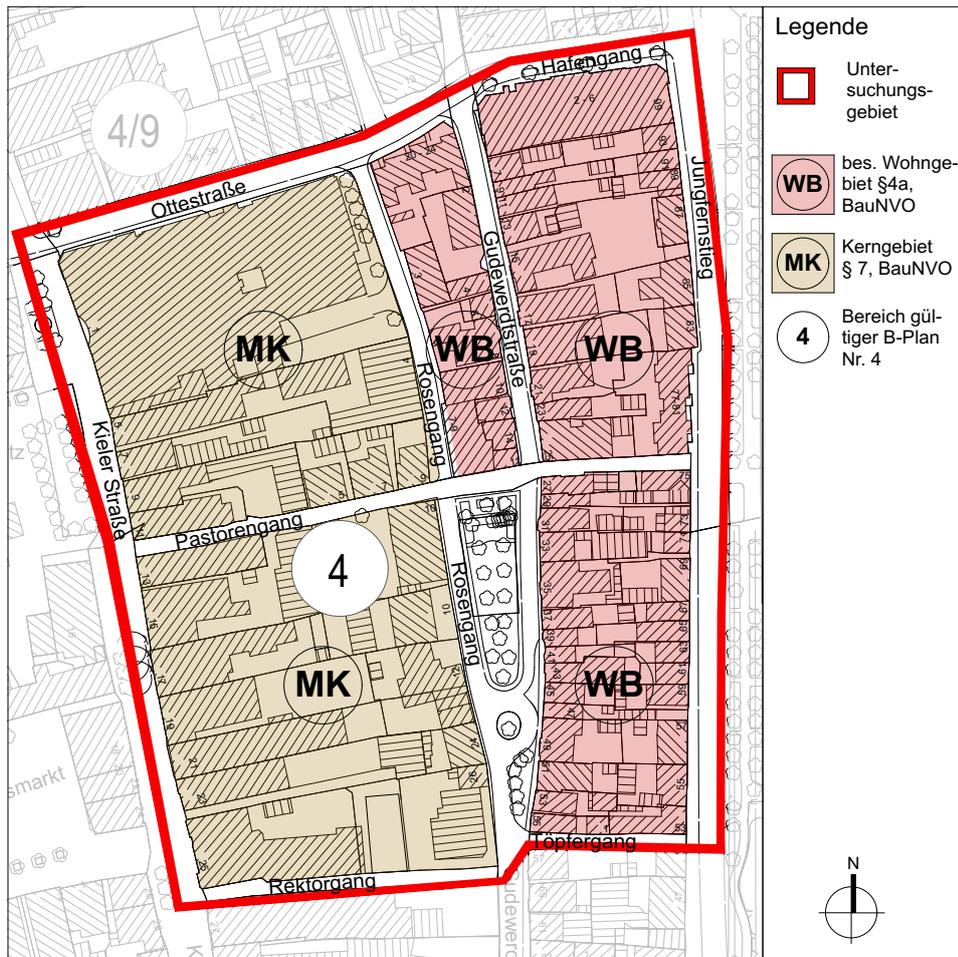
In der Gudewertstraße wechseln sich Häuser mit Ziegel-, Schlämm- und Putzfassaden ab. Auch vereinzelte Fachwerkfassaden gibt es. Die Farbskala der Schlämme, Putze und Fenster ist abwechslungsreich. Insgesamt ergibt sich auf diese Weise ein sehr lebendiges Straßenbild.



Im Hafengang ist die Südseite mit einem Wohnungsbaukomplex bebaut, der homogen mit rotem Ziegel verblendet ist, während die Nordseite noch aus der historischen Typologie mit eigenständigen Hauseinheiten in unterschiedlichen Fassadenmaterialien besteht.

# I. A Bestandsaufnahme

## I.A.6) Nutzung



### Festsetzungen zur Nutzung:

Der Einfache B-Plan Nr. 4 "Innenstadt" vom 21.02.1991 setzt für das Teilgebiet im westlichen Bereich "MK" = Kerngebiet und für den mittleren, nördlichen und den östlichen Bereich "WB" = Besonderes Wohngebiet fest.



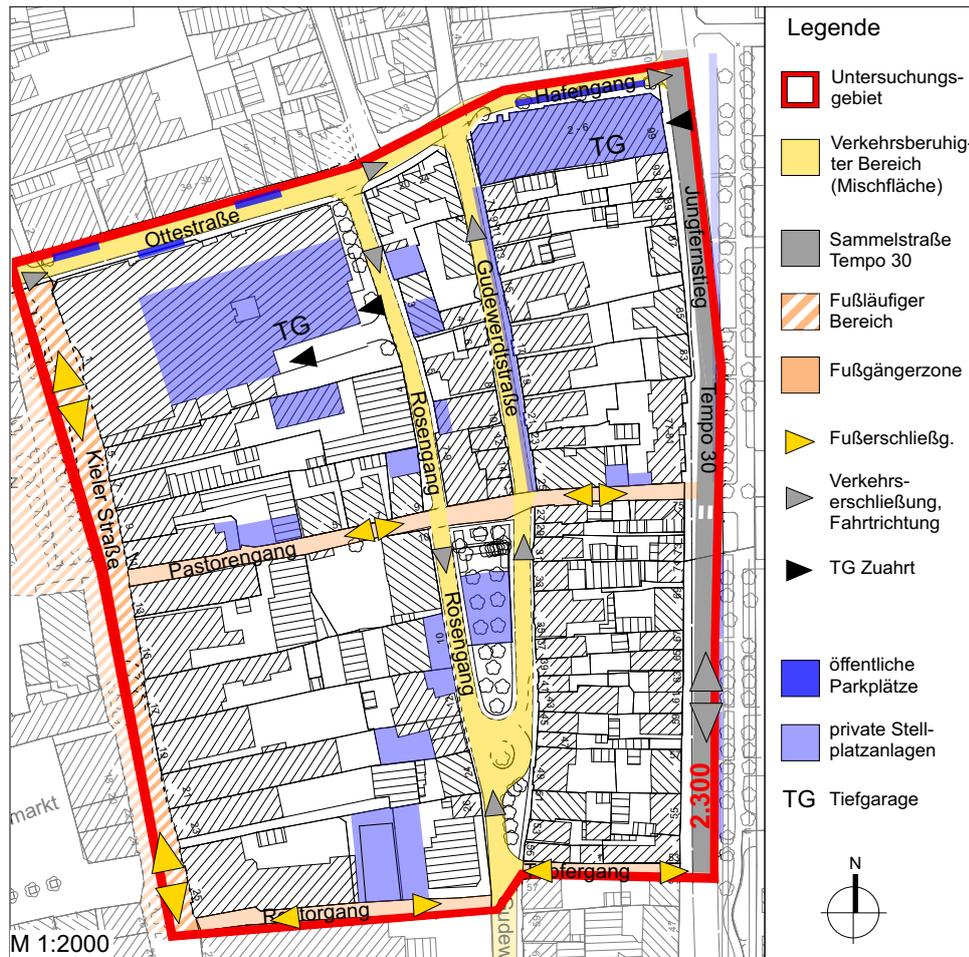
### Nutzungen im Einzelnen:

Im Bereich Kieler Straße gibt es eine Mischnutzung aus Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel und einen geringen Anteil an Wohnnutzung. Diese befindet sich in den Obergeschossen der Gebäude an der Kieler Straße sowie in allen Etagen der Gebäude am Rosengang.

Im Bereich Rosengang, Gudewerdstraße und Jungfernstieg überwiegt die Wohnnutzung. Vereinzelt gibt es hier Einzelhandel oder Büronutzung.

## I. A Bestandsaufnahme

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



Rosengang



Gudewerdstraße



Hafengang

#### Verkehrerschließung

Anbindung an Hauptsammelstraßen:

- über den Jungfernstieg an die Reeperbahn

#### Anliegerstraßen im Gebiet:

- in Nord-Südrichtung Jungfernstieg (Tempo-30)
- in Nord-Südrichtung Gudewerdstr/Rosengang, verkehrsberuhigt, Mischfläche (Einbahnstraßen)
- in Westrichtung Ottestr./Hafengang (Einbahnstr.), verkehrsberuhigt, Mischfläche

**Verkehrsstärken** laut Zählung 2012, PKW/Tag:  
Jungfernstieg 2.300

**ÖPNV:** nicht vorhanden im Untersuchungsgebiet

#### Fußläufige Erschließung

Das Teilgebiet nördl. Gängeviertel ist fußläufig sehr gut erschlossen und sowohl in Ost-West- als auch in Nord- Südrichtung mit dem übrigen Innenstadtgebiet vernetzt. Neben der Kieler Straße als Fußgängerzone sind alle anderen Straßen verkehrsberuhigt oder fußläufige Gassen.

#### Öffentliche Parkplätze

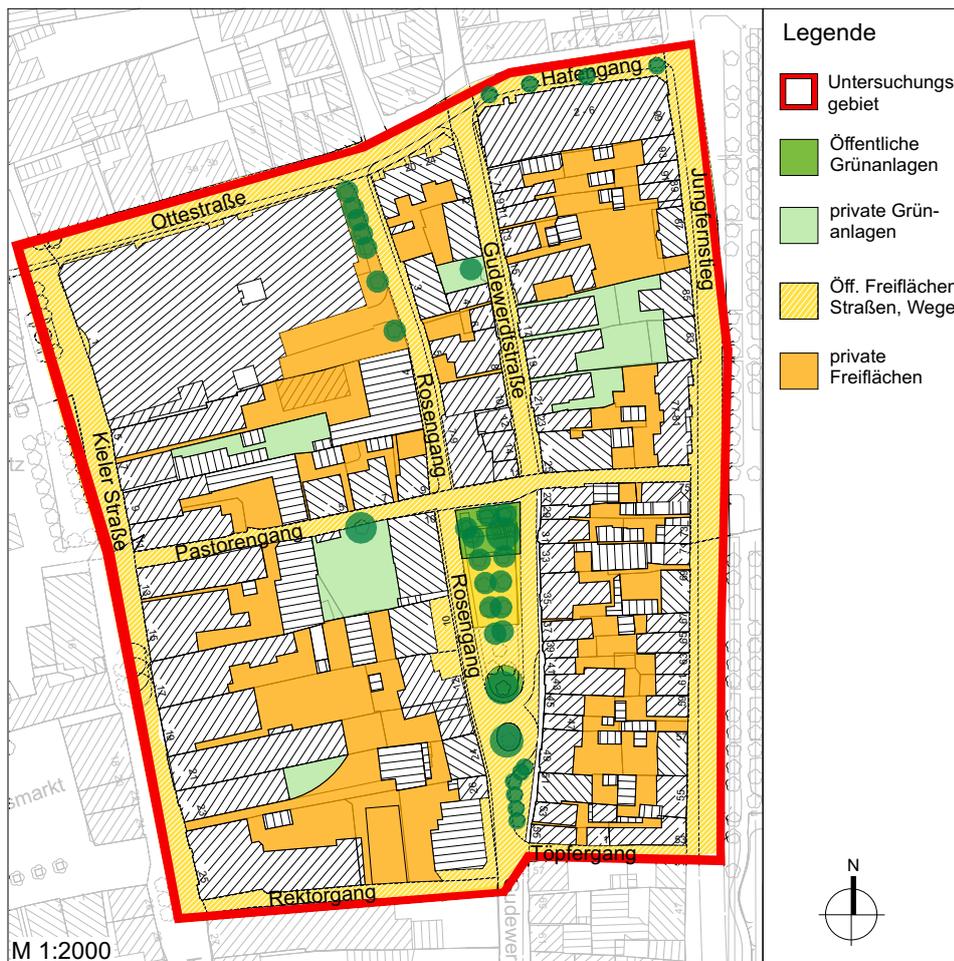
Öffentliche Parkplätze sind entlang der Ottestraße und des Hafengangs vorhanden (ca. 12 Stück). Auch auf der Ostseite des Jungfernstieg gibt es - außerhalb des Untersuchungsbereiches - öffentliche Parkplätze entlang der Straße.

#### Private Stellplätze

Ein Großteil der privaten Stellplätze befindet sich in den Hinterhöfen der historisch gewachsenen Parzellenstruktur. Der Sparkassenneubau und der Wohnungsbaukomplex am Hafengang besitzen Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr. Anliegerstellplätze sind aufgrund der strukturalen Dichte des Gebietes nur in der Gudewerdstraße und auf einem Teilbereich der zentralen Platzfläche vorhanden.

# I. A Bestandsaufnahme

## I.A.8) Grün- und Freiflächen



- Legende**
- Untersuchungsgebiet
  - Öffentliche Grünanlagen
  - private Grünanlagen
  - Öff. Freiflächen, Straßen, Wege
  - private Freiflächen



öff. Freifläche Töpfergang

### Öffentliche Freiflächen:

Aufgrund der historischen Struktur des Quartiers gibt es öffentliche Freiflächen ausschließlich in Form von Gassen und Straßen.

### Private Freiflächen:

Aufgrund der historischen Struktur des Quartiers gibt es private Freiflächen fast nur in den Hinterhöfen, die von der Straße kaum einsehbar sind.



öffentl. Grünfläche (ÖG) Gudewerdstraße

### Öffentliche Grünflächen:

Die einzige öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Beeten befindet sich auf dem zentralen Platz und ist reduziert auf den nördlichen und südlichen Abschnitt. Der mittlere Bereich wird als Stellplatzfläche für Anlieger genutzt.



ÖG Gudewerdstraße am Pastorengang



Brandgang, Pastorengang 7/9

### Private Grünflächen:

Sie befinden sich z.T. in den Hinterhöfen. Darüber hinaus gibt es an den Hausfassaden Grünpflanzen in Form von Rosenstöcken, Efeu usw. und Töpfen, die an den Eingängen aufgestellt sind.



Gudewerdstr. 4



private Grünfläche Pastorengang, Kita

## I. A Bestandsaufnahme

### I.A.9) Zusammenfassung und Bewertungskriterien

#### I.1+2) Lage im Stadtgebiet / Stadtstruktur

Das Teilgebiet "Nördliches Gängeviertel" liegt in der Mitte der Innenstadt Eckernfördes und zeichnet sich durch eine gut erhaltene, homogene Altstadtstruktur aus. Die tieferen, größeren Parzellen befinden sich entlang der Kieler Straße, die kleineren an der Gudewertstraße und am Jungfernstieg. Das Teilgebiet hat mit dieser Prägung große Bedeutung für die Innenstadt Eckernfördes.

**Kriterium:** Sicherung und Stärkung der Qualitäten "historisches Altstadtquartier". Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur.

#### I.3) Städtebauliche Typologien

Das Teilgebiet weist eine Reihe von Typologien auf, die sich in der Geschichte entwickelt haben und aufgrund unterschiedlicher Nutzungsanforderungen ausgewählt wurden. Ihnen gemein ist, dass sie eigenständige Hauseinheiten darstellen. Dies ist prägend für die Altstadt von Eckernförde. Neubauten greifen nur bedingt diese Typologien auf und verlieren den Charakter der Kleinparzellierung und Maßstäblichkeit der historischen Altstadt.

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

#### I.4) Denkmalpflege / Stadtgeschichte

Die historische Parzellenstruktur, wie sie im Wesentlichen derjenigen von 1864 entspricht, ist denkmalgeschützt. Es sind eine Vielzahl historischer Gebäude bisher als Einfache Kulturdenkmale gelistet. Neben einigen eingetragenen Kulturdenkmälern sind darüber hinaus viele historische Gebäude vorhanden.

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

#### I.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Die bisherige Gestaltungssatzung von 1978/86 traf für den Altstadtbereich östlich der Kieler Straße weitreichende Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und -erhaltung sowie den Werbeanlagen. Das hat zur Erhaltung der historischen Fassaden mit ihren unterschiedlichen Dach- und Wandmaterialien und historischen Fensterformaten und Fensterteilungen ausschlaggebend beigetragen. Durch die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung 2016 gelten heute für das gesamte Untersuchungsgebiet Vorschriften zur Fassadengestaltung und zu Werbeanlagen. Im Bereich Kieler Straße sind Werbeanlagen von Einzelhandels-Gastronomiebetrieben in die Altstadttypologie einzufügen.

**Kriterium:** Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.

#### I.6) Nutzung

Im Bereich Kieler Straße ist überwiegend Mischnutzung vorhanden, während im Bereich Rosengang, Gudewertstraße und Jungfernstieg vorwiegend Wohnnutzung mit vereinzelt Einzelhandel und Büronutzung vorzufinden ist.

**Kriterium:** Erhalt der unterschiedlichen Nutzungsprägung des Gebietes als innerstädtischer Standort für Einzelhandel, Gewerbe, Büros und individuelles Wohnen.

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

Das Teilgebiet ist sowohl für den Anliegerverkehr als auch fußläufig gut erschlossen. Es ist sowohl in Ost-West- als auch in Nord- Südrichtung mit dem übrigen Innenstadtgebiet über verkehrsberuhigte Straßen und Gassen vernetzt. Anliegerstellplätze sind aufgrund der strukturellen Dichte des Gebietes im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Bei den vorhandenen Neubauten befinden sich die Stellplätze in Tiefgaragen.

**Kriterium:** Erhalt und Stärkung des Charakters der Altstadtstraßen und Gassen sowie des Fußwegenetzes. Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Straßenraum.

#### I.8) Grün- und Freiflächen

Aufgrund der historischen Bebauungsdichte befindet sich die einzige öffentliche Grünfläche auf dem zentralen Platz zwischen Rosengang und Gudewertstraße. Privates Grün befindet sich teilweise in den Hinterhöfen. Im einsehbaren Straßenraum ist es reduziert auf Fassadenbegrünung.

**Kriterium:** Erhalt und Stärkung der für die Qualität der Wohnnutzung wünschenswerten Begrünungen im Straßenraum. Qualitätssteigerung der vorhandenen, zentralen, öffentlichen Grün- und Freifläche.

## II. Analyse und Bewertung



II.1-3) Städtebaul. Struktur und Typologie	Seite 15
II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Str.	Seite 16
II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Rectorgang	Seite 17
II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Jungfernstieg	Seite 18
II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Hafengang/Ottestr.	Seite 19
II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Pastorengang	Seite 20
II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Rosengang	Seite 21
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gudewerdstr.	Seite 22
II.6) Nutzungen	Seite 23
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 24
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite 25

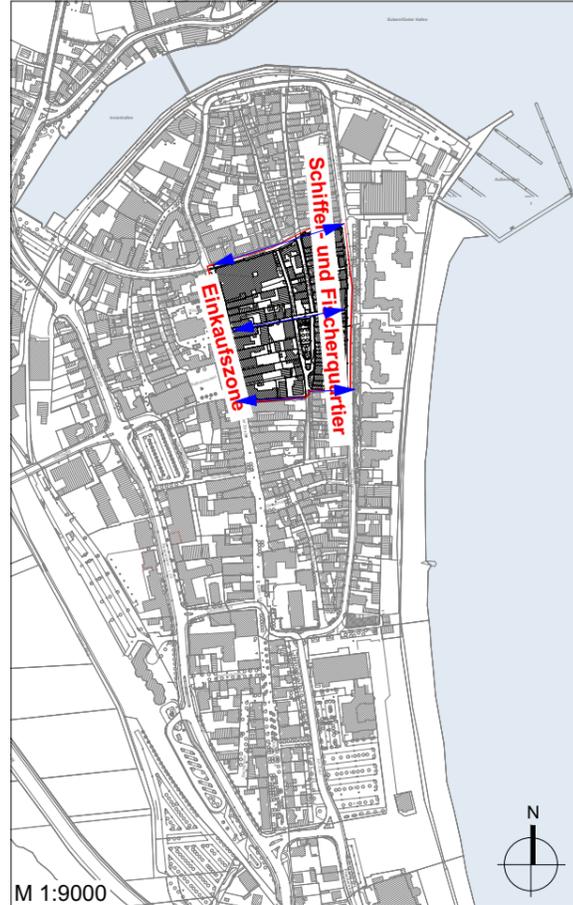
**II. Analyse und Bewertung**

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

**Ziele:** Lage: Sicherung und Stärkung der Qualitäten "historisches Altstadtquartier".  
 Struktur: Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur.  
 Typologie: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien.

 Untersuchungsbereich BTG5

**Städtebauliche Lage:**



Das Untersuchungsgebiet liegt zentral in der Eckernförder Altstadt: zwischen der Stadtmitte / Kieler Straße im Westen und Stadtrand / Jungfernstieg im Osten, zwischen Ottestraße im Norden und Rektor-/Töpfergang im Süden. Aufgrund dieser Lage im Stadtgebiet umfasst es sowohl den mittleren Teil der Einkaufszone als auch den mittleren Teil des historischen "Schiffer- und Fischerquartiers" und ist somit sehr repräsentativ für das Stadtbild. Der westliche Bereich an der Einkaufsstraße ist mehr der Öffentlichkeit zugewandt, während der mittlere und östliche Bereich mehr dem privaten Wohnen dient. Gleichwohl ist auch dieser Bereich aufgrund seiner Ausstrahlung als historisches Quartier für Besucher bedeutsam. Zudem kommt den Quergassen und -straßen die Bedeutung als Querverbindung zwischen Einkaufsstraße und Jungfernstieg / Promenade zu. Aufgrund des intakten Zustandes der verschiedenen bebauten Bereiche und Straßenräume stellt dieses zentral gelegene Teilquartier ein baugeschichtliches Dokument der Eckernförder Stadtgeschichte dar, das es zu bewahren und zu stärken gilt.

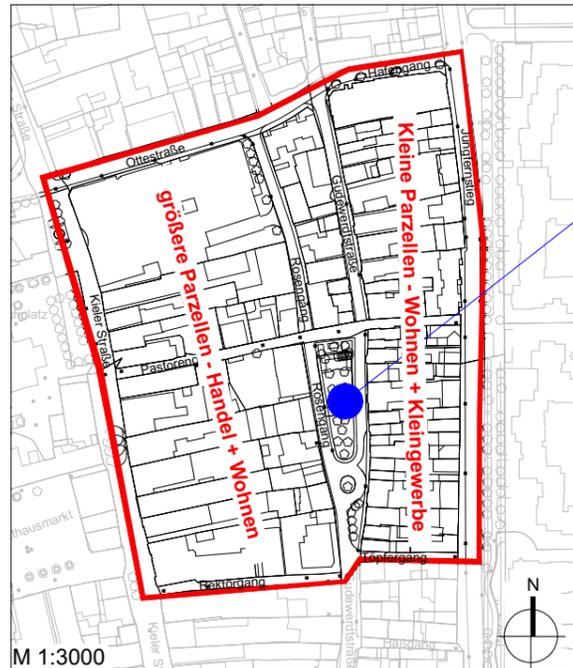


Kieler Straße Höhe Sparkasse



Gudewertstraße nördl. Teil

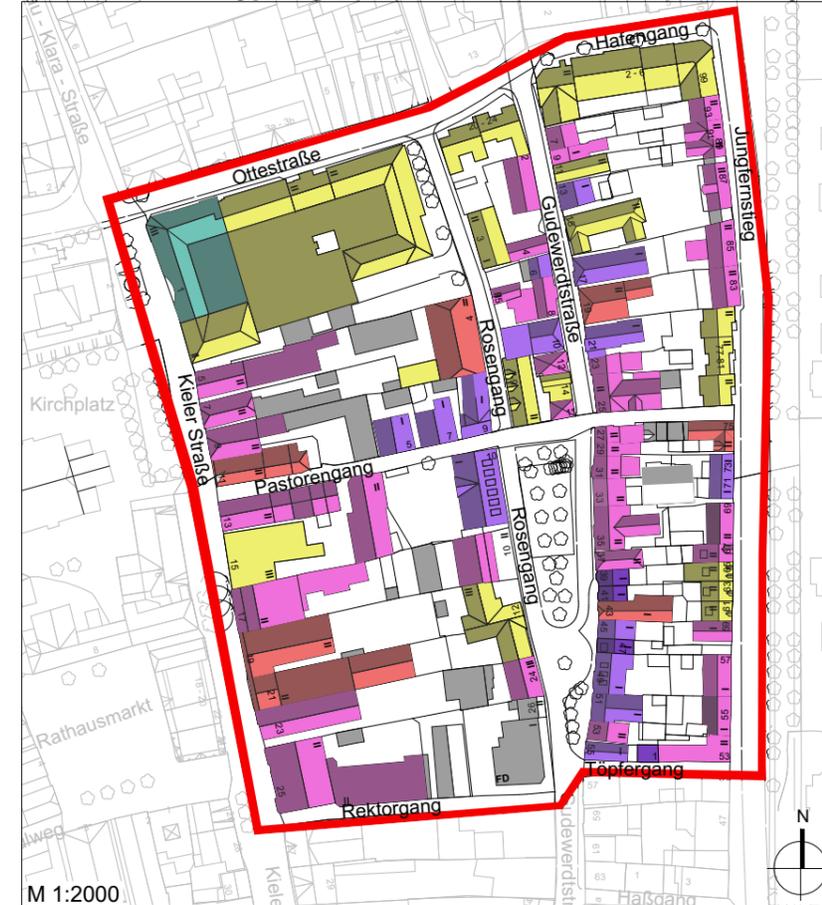
**Städtebauliche Struktur:**



Die Stadtstruktur des Untersuchungsgebietes weist - historisch bedingt - eine klare Gliederung auf: die Gudewertstraße und der Rosengang teilen es in einen westlichen und einen östlichen Bereich. In der Mitte des Quartiers gabeln sich die beiden Straßen und bilden eine kleine, zentrale Platzfläche. Diese Situation ist in ihrer Maßstäblichkeit und Raumbildung beispielhaft für einen altstädtischen Städtebau. Allerdings vermindern hier zahlreiche parkende PKW den Raumeindruck und die Altstadtatmosphäre.

Die Parzellierung ist - ebenfalls historisch gewachsen - im westlichen und östlichen Bereich unterschiedlich in ihrer Körnung: die größeren Parzellen entlang der Kieler Straße dienen immer schon dem Handel, während die "rückwärtigen" kleineren Parzellen entlang der Gudewertstraße den Fischern und Schiffern zum Wohnen und Lebenserwerb dienen. Die Parzellen - definiert als eigenständige kleine Einheiten im Stadtgefüge - sind in diesem Sinne auch heute intakt. Ausnahmen stellen die großen Parzellen entlang der Ottestraße und dem Hafengang dar, die in neuerer Zeit durch Zusammenlegung geschaffen wurden. Im historischen Stadtbild hat es immer schon Großparzellen gegeben, die besonderen Gebäuden wie Kirche oder Rathaus vorbehalten waren. Deshalb stören insbesondere die beiden großen Wohnparzellen die historische Struktur. Bleibt die vorhandene Parzellenstruktur intakt, so bleibt auch die Ablesbarkeit der Geschichte Eckernfördes erhalten.

**Städtebauliche Typologie:**



**Typ 1:**  
 ältester Haustyp, 19. Jhd.  
 I-gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohnhaus

**Typ 2:**  
 I/II+ Dachgesch., ca. 30-40° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Handwerkerhaus  
 In diesem Analysebereich nicht vorhanden

**Typ 3:**  
 II gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus

**Sondertypen:**  
 II, II+, ca. 45° - 50° SD mit Walm, Wohnhaus bzw. ehem. Speicher; bzw. Treppengiebel, II-III, ca. 45° - 50° SD, Wohn-/ Geschäftshaus

**Typ 4:**  
 III-gesch., ca. 45° SD mit / ohne Frontgiebel, Geschäftshaus

**Neubau:**  
 Neubau, II-III-gesch., ca. 40° - 45° SD bzw. FD, Wohnhaus bzw. Wohn- u. Geschäftshaus

**Nebengebäude:**  
 Bestand, I-gesch., flaches SD oder Flachdach



Der Begriff der "Typologie" ist definiert als eigenständige Hauseinheit, geprägt nicht nur durch die Wohnbedürfnisse, wirtschaftlichen Verhältnisse und unterschiedlichen Nutzungszwecke, sondern auch durch handwerkliche, baumeisterliche Traditionen, die zu dieser Typisierung geführt hat.

Historische Haustypen, wie sie in allen Altstadtbereichen zu finden sind, sind auch in diesem gesamten Untersuchungsgebiet zahlreich vorhanden und in unterschiedlichem Zustand erhalten. Z.T. ist durch Sanierung ein Neubautyp erreicht. Die Gebäude entlang der Südseite der Ottestraße und des Hafenganges sind ausschließlich Neubauten. Die Gebäude entlang der Ostseite der Gudewertstraße sind fast ausschließlich historische Haustypen. Im Jungfernstieg mischen sich Neubauten in die Reihe der historischen Häuser.

Keiner der Neubauten, obwohl gegliedert, nimmt in seiner Architektur Bezug auf zu den historischen Typen: die einzelnen Gliederungsabschnitte stellen im definierten Sinn keine eigenständige Hauseinheit dar.



Jungfernstieg 77 - 81



Hafengang 2



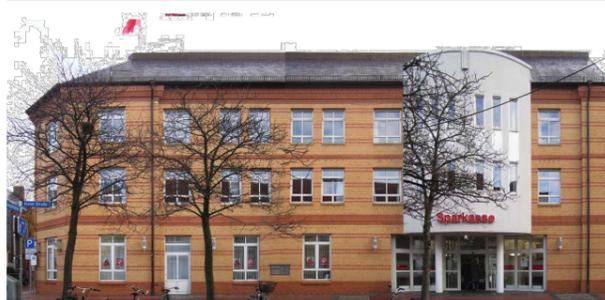
Ottestraße 22 - 24

## II. Analyse und Bewertung

### II.4/5.1.) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen Kieler Straße 1 - 25

#### Gestaltung / Fassade / Material

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**



1

Trotz des großen Maßstabes, den dieses Gebäude hat, fügt sich die Fassadengestaltung in das Altstadtbild ein. Dazu tragen bei: das handwerkliche Ziegelmauerwerk mit Zierbändern, die senkrechten Proportionen der Fenster und deren Teilung, die handwerklich ausgeführte Traufe des Daches. Der modern gestaltete Erker über dem Haupteingang in runder Form mit glattem Putz gliedert zwar die Fassade, wirkt allerdings wie ein Fremdkörper.



K 13

15

Die Blechverkleidung der Fassaden ist nicht altstadtgerecht. Das Vordach erstreckt sich über die gesamte Fassadenbreite und die des Nachbarhauses. Das Gebäude wirkt ungepflegt und fügt sich nicht in das Altstadtbild ein. Es vermindert die Attraktivität der Geschäftsstraße erheblich.



17

Das historische Gebäude ist in sehr gepflegtem Zustand. Die Fenster weisen allerdings keine senkrechte Teilung auf. Die Schaufenster sind gut in die Fassadenteilung eingefügt, so dass die Fassade ganzheitlich wirkt.



23

Das historische Gebäude ist unversehrt. Die Fenster im EG und OG sind aus dem gleichen Material hergestellt und besitzen die gleiche Teilung. Die Werbeanlagen als Einzelbuchstaben und als handwerklich gestalteter Ausleger fügen sich gut in die Fassade ein.

#### Bewertung:

Die Beispiele zeigen ein sehr heterogenes Bild in diesem Teil der Kieler Straße. Es gibt einigen Verbesserungsbedarf.

#### Fazit:

Zur Attraktivitätssteigerung dieses Teils der Kieler Straße ist der Umbau einiger Gebäudefassaden nötig. Vordächer über die gesamte Fassadenbreite sind schädlich für das ganzheitliche Erscheinungsbild einer Fassade. Bei Zusammenlegen von Parzellen wirkt sich eine ungeteilte EG-Zone negativ auf das Straßenbild aus. Positiv wirken sich ganzheitlich gestaltete Fassaden aus, bei denen die Schaufenster in die historische Fassade integriert sind.

#### Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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

**K** Bisher: Einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG), Schutzstatus muss überprüft werden.



K 5

Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelistete Gebäude ist in sehr gepflegtem Zustand und beispielhaft als Bereicherung für das Altstadtbild. Das sehr filigran konstruierte Glasvordach ordnet sich in seiner Transparenz dem Gebäude unter. Das schwarze Werbeschild oberhalb des Vordaches hingegen sollte zurückhaltender sein.



K 7

Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelistete Gebäude ist in sehr gepflegtem Zustand und beispielhaft als Bereicherung für das Altstadtbild. Die Markise ordnet sich in ihrer Farbigkeit dem Gebäude unter und nimmt die Fassadenstruktur auf. Das Werbeschild ist zurückhaltend gestaltet.



K 9

Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelistete Gebäude ist zwar in gepflegtem Zustand, die gelbe Fassadenfarbe und die dunkelbraunen Fenster sind allerdings unpassend im Gesamteindruck. Durch das auskragende Vordach und die völlig andersartige Gestaltung des EG wird das Gebäude optisch horizontal durchtrennt.

#### Bewertung:

Die Beispiele zeigen, dass bisher als Einfache Kulturdenkmale gelistete Gebäude nur z.T. gepflegt und gewürdigt werden.

#### Fazit:

Integration von Einzelhandelsgeschäften in Kulturdenkmale gelingt dort, wo auch die EG-Zone Bezug nimmt auf die Gestaltung der darüber liegenden Fassade. Filigran konstruierte Glasdächer und dezente Farben wirken sich positiv aus.

#### Werbeanlagen

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**



1

Die Wiederholung derselben Banderole auf den Fensterscheiben und die grellrote Farbe dominieren die Fassade.



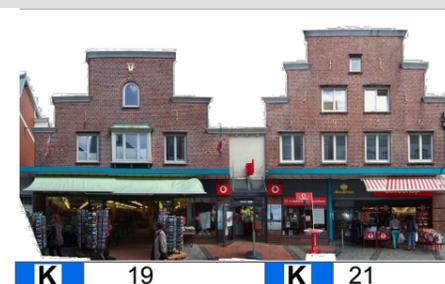
K 11

Das fassadenbreite Vordach mit Werbeschrift zertrennt die denkmalgeschützte Fassade. Die Schilder beidseitig auf der Fassade sind unsensibel gestaltet.



K 13

Das fassadenübergreifenden Vordach, das als Werbeträger dient, zerteilt die Fassade. Es wiederholen sich immer gleiche Werbeschilder auf den Schaufenstern. Das Einfache Kulturdenkmal ist nicht in Wert gesetzt.



K 19

K 21

Es wiederholen sich immer gleiche Symbole (vodafone). Breite Markisen und fassadenbreite Vordächer zerteilen die Fassade des als Einfaches Kulturdenkmal gelisteten Gebäudes.



K 25

Das fassadenbreite Vordach zerteilt die Fassade des als Einfaches Kulturdenkmal gelisteten Gebäudes. Die Gestaltung der darauf befestigten, verschiedenen Werbetafeln geht nicht auf die historische, erhaltene Fassade ein. Erdgeschosszone und Obergeschoss haben völlig unterschiedliche Gestaltungen.

#### Bewertung:

Die Beispiele zeigen, dass Werbeschilder die historischen Fassaden stören, weil sie keinen Bezug auf die Architektur nehmen.

#### Fazit:

Fassadenbreite Vordächer provozieren die Anbringung von Werbeschildern, die ohne Bezug zur Architektur sind. Die in der Neufassung der OGS 2016 vorhandenen Festsetzungen zu Werbeanlagen sollten zur Erlangung eines attraktiven Altstadtbildes in den Einkaufsstraßen auch bei bestehenden Anlagen umgesetzt werden.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Rektorgang**

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**

**Rektorgang Nordseite**



**K** Kieler Str. 25 - Seite zum Rektorgang **K**

Das Gebäude Kieler Str. 25 grenzt mit dem Giebel an den Rektorgang und grenzt dort rückwärtig an einen weiteren Baukörper. Der Giebel ist im EG geschlämmt, im OG mit Schindeln verkleidet, die keinen Bezug zur Straßenfassade haben. Dort ist die Fassade verputzt. Die Fenster im Giebel sind nicht geteilt. Durch diese uneinheitliche Gestaltung zerfällt die Wirkung des Gebäudes als Einheit. Der rückwärtige Baukörper mit roter Ziegelfassade ist sehr gut in seinem historischen Bestand erhalten.



**K**



Privater Parkplatz



Eckhaus Rektorgang / Gudewerdtstr.

Das Gebäude Kieler Str. 25 besitzt am Rektorgang einen privaten Parkplatz. Dort wurde ein Bestandsgebäude abgerissen, so dass hier keine Raumkante mehr existiert. Der Ziegelbau dient als Garage und ist als historisches Nebengebäude gut erhalten. Insgesamt entsteht bei diesem Ensemble ein disharmonischer Gesamteindruck.

**Töpfergang Nordseite**



Gudewerdtstr. 55



Töpfergang 1

Materialwahl und Detailausbildung sind nicht handwerklich und sensibel gewählt: glatter Putz, eingeputzte Balkenköpfe und Ortgänge, roter Sockel, Kunststoffenster in zwei verschiedenen Farben mit und ohne eingelegte Sprossen, Kunststoffhaustür.



Jungfernstieg 53

Materialwahl und Detailausbildung der Sanierungsmaßnahmen sind hier handwerklich gewählt: Handstrichziegel mit Roll- u. Grenadierschichten, Holzfenster mit "echten Sprossen", Haustür aus Holz, rote Tonpfannen.

**Bewertung:**  
Die Bebauung an Rektorgang und Töpfergang weist eine Reihe von Defiziten auf, wenn es um den Erhalt historischer Fassaden und Straßenkanten geht.

**Fazit:**  
Die beiden Altstadtgänge werden in ihrer Bedeutung für das Altstadtbild kaum gewürdigt. Bei der Material- und Detailwahl wird zu wenig auf handwerkliche Qualität geachtet.

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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

**K** Bisher: Einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG), Schutzstatus muss überprüft werden.



**K** Kieler Str. 25 - Ecke Rektorgang **K**

An der Gebäudeecke stoßen die unterschiedlichen Materialien aufeinander, ohne dass der denkmalgeschützte Substanz Rechnung getragen wird: Putz, Kunststoff, Zinkblech, Schindeln, geschlämmtes Mauerwerk!

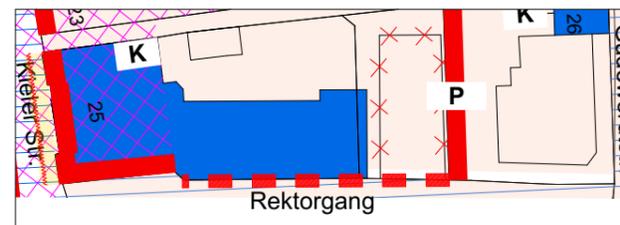


**K**



**K** KS 25 - Rektorgang **K**

Verblendmauerwerk mit Zierverband, historische Haustür aus Holz, Emailnamenschild - dies sind handwerkliche Elemente und Details, die die Qualität dieses denkmalgeschützten Gebäudes ausmachen.



Durch Abriss des Bestandsgebäudes ist ein Parkplatz entstanden und die denkmalgeschützte Straßenkante (Baulinie) entfernt. (siehe Foto obere Reihe) Statt des Zaunes könnte z.B. eine Ziegelmauer diese Funktion übernehmen.

**Bewertung:**  
Die Fassade des bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelisteten Gebäudes zum Rektorgang hin ist zum Teil in einem schlechten, z.T. in einem sehr gepflegten Zustand.

**Fazit:**  
s.o.

**Werbeanlagen**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**

In Rektorgang und Töpfergang sind keine Werbeanlagen vorhanden.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Jungfernstieg 53 - 99**

Hier gilt die Gestaltungssatzung.

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**



Die Sanierung des historischen Hauses hat Neubaucharakter. Gleichwohl wurden konsequent handwerkliche Materialien und Details gewählt, die der traditionellen Bauweise entsprechen.



Bei Sanierungsmaßnahmen am historischen Gebäude wurden in beiden Hälften unterschiedliche Materialien gewählt, so dass kein harmonischer Gesamteindruck entsteht. Bei Nr. 71 fand eine Orientierung an traditionellen Materialien statt, bei Nr. 73 dagegen nicht.



Bei Sanierung der Fenster wurden Holzfenster mit Sprossen gewählt, was sich positiv auf die traditionelle Fassadengestalt auswirkt. Haustür und Fenster haben die gleiche Farbe. Die Ziegelfassade ist gut erhalten und wurde bei Nr.89 für die Erhöhung des Drepfels harmonisch ergänzt.



Die Sanierung mit Wärmedämmverbundsystem in gelber Farbe und Kunststoffsprossenfenstern wirkt synthetisch und fügt sich nicht in das Stadtbild mit seinen handwerklichen Materialien ein.



Bei Sanierung der Fenster wurde keine senkrechte Teilung gewählt. Haustür und Fenster haben unterschiedliche Farben. Die Ziegelfassade ist erhalten und wurde für den Einbau eines Garagentores, das in seiner Ausführung die historisch geprägte Ansicht stört, ausgebessert.



Bei dem Neubau (ca.1980er Jahre) wurden Ziegelmauerwerk, stehende Fensterproportionen und vertikale Gliederung durch Rücksprung eines Teils der Fassade eingesetzt. Der Dachüberstand krugt für altstadttypisch zu weit aus. Der Erker wirkt adaptiert und ohne Bezug zum Gebäude, die TG-Einfahrt wirkt befremdlich.

**Bewertung:**  
Die historischen Häuser sind z.T. schlecht, z.T. sehr gut saniert. Neubauten weisen Details auf, die nicht der Altstadtbauweise entsprechen.

**Fazit:**  
Die Bebauung am Jungfernstieg in diesem Abschnitt weist einen sehr unterschiedlichen Umgang mit der historischen Bausubstanz auf. Eine behutsame Detailplanung und Materialwahl, die sich der historischen Bauweise unterordnet, bewahrt am Besten den Charakter der historischen Fassaden.

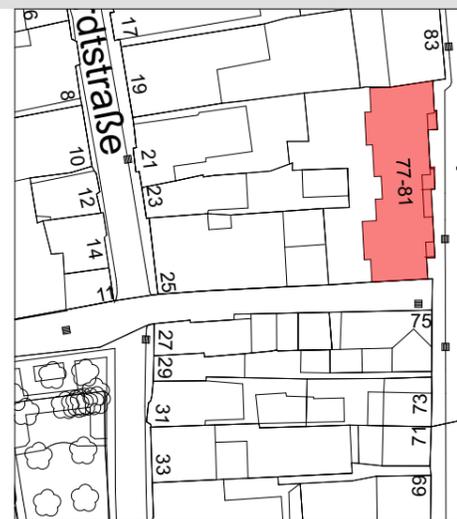
**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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

**K** Bisher: Einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG), Schutzstatus muss überprüft werden.



Das historische Gebäude ist in gut erhaltenem Zustand. Bei Erneuerung der Fenster wurden wieder Holzsprossenfenster gewählt.



Auszug aus der denkmalpflegerischen Zielplanung:  
"...Besonderer Wert ist auf die **Einzelhausbebauung** innerhalb der **überlieferten Parzellenstruktur** zu legen."

**Parzellenstruktur:**  
Für den Neubau wurden mehrere kleine Parzellen zusammengelegt. Um weiterhin eine Parzellenstruktur ablesbar zu machen, wurde die einheitlich in Ziegelverblendmauerwerk gestaltete Fassade durch Vor- und Rücksprünge in drei Hausabschnitte gegliedert. Es gibt drei separate Eingänge mit Treppenaufgang und Vordach. Die Fassadengestaltung erweckt durch das einheitlich gewählte Material dennoch den Eindruck einer Gebäudezeile, nicht einzelner Häuser (Parzelle / Typologie der Altstadt). Dies ist nicht im Sinne der Gestaltungssatzung.



Der tiefe Dachüberstand hier kein altstadtgerechtes Detail.

**Bewertung:**  
Es gibt nur ein bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelistetes Gebäude, das gut erhalten ist, in diesem Straßenabschnitt, gleichwohl gilt auch hier die denkmalpflegerische Zielsetzung, die Parzellenstruktur und Einzelhausbebauung zu erhalten.

**Fazit:**  
Mit Ausnahme der Hausnr. 77-81 ist die Parzellenstruktur erhalten und ablesbar. Bei Neubauten und Zusammenlegen von Parzellen sollte verstärkt die Einzelhausbebauung in der Fassadengestaltung zum Ausdruck kommen.

**Werbeanlagen**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**



In diesem Abschnitt des Jungfernstiegs gibt es nur Nr. 69, das eine gewerbliche Nutzung aufweist und in dem sich eine Nähstube und ein Büro des Tauchcenters befinden. Beide Firmen werben auf ganz unterschiedliche Weise - konventionell mit Klebeschrift auf dem Schaufenster bei der Nähstube und "mit Zeitgeist" satinierte Scheiben und ein Metallfisch als Symbol beim Tauchcenter. Bei der Erneuerung der beiden symmetrisch angeordneten Schaufenster wurde die Bogensegmente geschlossen und Rechteckfenster eingebaut. Der Türbogen wurden allerdings verglast. Die beiden Eingangstüren sind ebenfalls völlig unterschiedlich in ihrer Gestaltung und nehmen keinen Bezug zur historischen Fassade.

**Bewertung:**  
Die baulichen Voraussetzungen, die das historische Gebäude den Gewerbebetrieben für ihre Werbeanlagen bietet, wurden hier frei und auf sehr verschiedene Weise interpretiert. Auf die Gestalt der historischen Fassade wurde dabei kein Bezug genommen.  
**Fazit:**  
Konträr gestaltete Werbeanlagen innerhalb eines Gebäudes zerteilen den Gesamteindruck der Fassade.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Hafengang / Ottestraße**

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**

**Hafengang Südseite**



**Ottestr. Südseite**



Die Neubauten (ca.1980er Jahre) entwickeln, trotz Materialwahl und Proportionierung - wie Ziegelmauerwerk, stehende Fensterproportionen und vertikale Gliederung durch Rücksprung eines Teils der Fassade keine Altstadttypologie. Dadurch, dass sich die gleiche Materialwahl über mehrere Gebäude erstreckt, entsteht die Anmutung einer Zeile.  
Bei Ottestraße Nr. 20 - 24 sind Hauseinheiten mit separaten Eingängen vorhanden, bei Hafengang Nr. 2 - 6 und Jungfernstieg 66 (Eckhaus) handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit separaten Eingängen für mehrere Wohnungen. Auch hier die Wirkung einer Zeilenbebauung. Alle Fenster sind ohne Teilung. Der Dachüberstand krägt - gemessen an Altstadtgebäuden - zu weit aus. Der Erker an der Ecke (s. Abb. links) ist eine Remineszenz an kleinteilige Altstadtarchitektur. Er wirkt hier aber wie adaptiert und hat - außer in seiner Farbe - keinen Bezug zur Fassadengestalt des Hauptgebäudes.

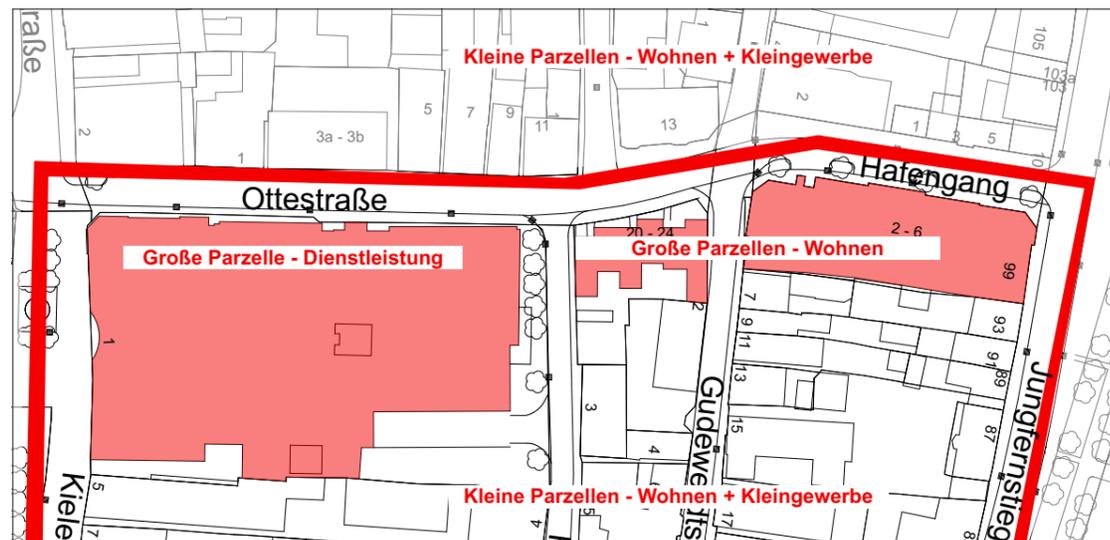
Der Neubau der Sparkasse (ca.1980er Jahre) besitzt - typisches Merkmal der Altstadtarchitektur - eine Fassade aus weiß geschlämmtem Mauerwerk, die durch einen vertikalen Erker gegliedert ist. Aufgrund der einheitlichen Nutzung als Bürogebäude würde eine Feingliederung der Fassade nicht die Funktion abbilden. Positiv ist hier die Ausbildung der Traufe ohne Überstand und mit Gesims zu beurteilen. Die Ziegelfassade mit Zierbändern des Eckgebäudes setzt sich sehr stark von dem weißen Gebäudeteil ab. Dies ist im Sinne der Gliederung der langen Fassade positiv zu bewerten.

**Bewertung:**  
Die Bebauung der Nordseite der Ottestraße und des Hafengangs besteht ausschließlich aus Neubauten. Gliederungen durch Vor- und Rücksprünge bzw. Erker sind vorhanden, aber die Verwendung von einheitlichen Fassadenmaterialien für mehrere Gebäude führt zu dem Eindruck einer Zeilenbebauung.

**Fazit:**  
Die konsequente Zeilenbauweise am Rand dieses Altstadtbereiches führt gestalterisch im Straßenbild zur Trennung des nördlichen und mittleren Altstadtbereiches.

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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



Auszug aus der denkmalpflegerischen Zielplanung:

"...Besonderer Wert ist auf die **Einzelhausbebauung** innerhalb der **überlieferten Parzellenstruktur** zu legen."

**Parzellenstruktur:**

Für die Neubauten wurden jeweils mehrere kleine Parzellen zusammengelegt. Im historischen Stadtbild hat es immer schon Großparzellen gegeben, die besonderen Gebäuden wie Kirche oder Rathaus vorbehalten waren. Deshalb stören insbesondere die beiden großen Wohnparzellen die historische Struktur, während die Großparzelle des "Sonderbaus Sparkasse" als gerechtfertigt angesehen werden kann. An dieser Stelle befand sich bis zum 19. Jahrhundert noch eine Marktplatzfläche - in Verlängerung der Langebrückstraße. Die Fläche wurde Mitte des 19. Jhds. dann parzelliert. Im 20. Jhd. entstand wieder die Großparzelle. Ein Charakteristikum der "Parzelle" der Altstadt ist die Mischnutzung. Diese ist bei allen neu geschaffenen großen Parzellen nicht gegeben.



**Bewertung:**  
Die feinkörnige Parzellenstruktur wurde auf der Nordseite Ottestraße und Hafengang aufgegeben. Dies hat zu einem der Altstadtstruktur nicht mehr entsprechenden Erscheinungsbild geführt.

**Fazit:**  
Die kleinmaßstäbliche Parzellenstruktur ist das Charakteristikum der Eckernförder Altstadt. Wenn diese aufgegeben wird zugunsten im Zusammenhang bebauter Großparzellen verliert die Altstadt ihr historisch geprägtes und denkmalpflegerisch geschütztes Erscheinungsbild.

**Werbeanlagen**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**

In der Ottestraße und dem Hafengang sind - außer dem einmalig auftretenden Sparkassenlogo - keine weiteren Werbeanlagen vorhanden.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Pastorengang**

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**

**Pastorengang Nordseite**

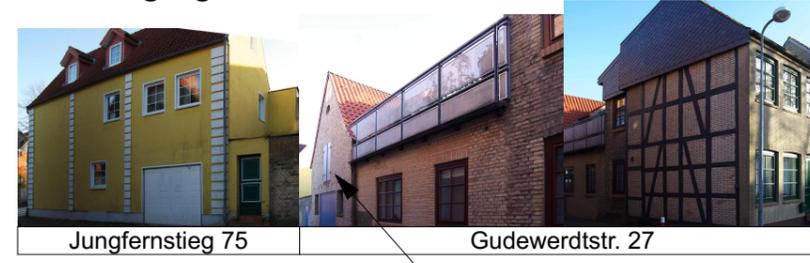


Die drei vom Bautyp her gleichen, eingeschossigen, historischen Gebäude haben sehr unterschiedliche, bei Nr. 5 und 9 durch Sanierungsmaßnahmen sehr stark veränderte, Fassaden: bei Nr. 5 wurde eine Kunststofffassade mit Ziegeloptik vorgesetzt, Nr. 9 wurde verputzt und hellgrün gestrichen. Bei beiden Gebäuden sind Fenster ohne Sprossenteilung, bei Nr. 5 sind Kunststofffenster eingebaut worden. Dies alles entspricht nicht dem Charakteristikum der Altstadtfassaden. Nr. 7 besitzt die Originalfassade in Ziegelmauerwerk. Die historischen Fenster wurden hier durch Holzfenster mit Sprossenteilung ("Fahnenfenster"), die Tür aus Holz mit historischer Aufteilung ersetzt. Der Granitsockel ist, im Gegensatz zu den beiden Nachbarhäusern, original in Granit erhalten. Dieses Gebäude wirkt im Gegensatz zu den beiden Nachbarhäusern historisch authentisch.



Die Gestaltung des Neubaus orientiert sich an den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Die Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss erscheint allerdings im städtebaulichen Zusammenhang zu hoch. Nr. 11 ist im Straßenbild durch verschiedene Merkmale sehr auffällig: Zeltdachform, hellblauer Putz, weiße Kunststofffenster mit enger Sprossenteilung, sehr verschiedene Fenstergrößen. Ob diese Verschiedenartigkeit historisch begründet ist, ist nicht nachzuziehen.

**Pastorengang Südseite**



Auch diese Fassade ist im Straßenbild sehr auffällig durch die gelbe Farbe des Putzes. Die Kunststofffenster und -tür sowie das weiße Garagentor wirken unpassend im Altstadtbild.

Das Nebengebäude am Pastorengang ist sehr altstadttypisch mit Ziegelfassade, Tonpännendach und Holztoren. Die Fachwerkfassade des Hauptgebäudes ist im Dachgeschoss durch aufgesetzte Schindelverkleidung des Giebels entstellt. Die Stahl-Glasbrüstung für eine Dachterrasse auf dem Zwischenbau ist unpassend und wirkt sehr unsensibel angeschlossen an das gut erhaltene Nebengebäude.

**Bewertung:**  
Die Sanierungsmaßnahmen an den historischen Häusern sind in ihrer Materialwahl und Farbgebung größtenteils nicht konform mit dem Erscheinungsbild der Altstadt. Ein vorhandener Neubau überschreitet in seiner Höhe die Maßstäblichkeit der Umgebung.

**Fazit:**  
Die Bebauung am Pastorengang weist einen eher unsensiblen Umgang mit der historischen Bausubstanz auf. Eine behutsame Detailplanung und Materialwahl, die sich der historischen Bauweise anpasst, bewahrt am Besten den Charakter der historischen Fassaden.

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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

**DS** Kulturdenkmal bes. Bedeutung (§5 DSchG)

**K** Bisher: Einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG), Schutzstatus muss überprüft werden.



**DS** Pastorengang 10

Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ist in gut erhaltenem Zustand. Lediglich die zugemauerten Fenster stören diese Ansicht.



Westseite Pastorengang 10



neben Pastorengang 10

Dieses technische, kleine Bauwerk in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmals stört in seiner Gestalt das Straßenbild.



Kieler Straße 13 - Fassade am Pastorengang

Das bisher als Einfaches Kulturdenkmal geführte Gebäude Kieler Str. 13 ist in einem sehr verfremdeten Zustand. Der Gebäudekomplex setzt sich zwar, historisch bedingt, aus dem Hauptgebäude an der Kieler und den Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich am Pastorengang zusammen, aber die Vielzahl der Gestaltungselemente (Kunststoffplatten, Garagentor, Terrassenaufbau aus Holz, weiße und dunkelbraune Kunststofffenster) innerhalb dieses Ensembles schadet dem Erscheinungsbild erheblich.



**K** Kieler Str.13

**Bewertung:**  
Die historische Parzellenstruktur ist im Pastorengang gewahrt. Der Erhalt der Fassaden des bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelisteten Gebäudes ist durch unangemessene, nicht abgestimmte Farb- und Materialwahl gefährdet. Das eingetragene Kulturdenkmal ist inklusive seines Gartens und des Baumes gut erhalten.

**Fazit:**  
Gut erhaltene Kulturdenkmale (und historische Gebäude) stellen einen wertvollen Beitrag zur Altstadtatmosphäre des Gängeviertels dar, die es authentisch wiederherzustellen bzw. zu erhalten gilt.

**Werbeanlagen**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**



5

Der Ausleger entspricht den Vorgaben der Gestaltungssatzung, ist aber in seiner groben Gestalt kein gelungener Beitrag zum historischen Straßenbild.



7

Die dezente Gestaltung des Auslegers und die Fassadenbegrünung stellen einen gelungenen Beitrag zum historischen Straßenbild und seiner Atmosphäre dar.



Kieler Str.13

Das vielfach wiederkehrende Werbelogo auf den Schaufensterscheiben geht nicht auf die Fassadengestaltung des bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelisteten Gebäudes ein.

**Bewertung:**  
Die baulichen Voraussetzungen, die die historischen Fassaden den Gewerbebetrieben für Werbeanlagen bieten, wurden hier auf sehr verschiedene Weise interpretiert. Auf die Gestalt der historischen Fassade wurde nur bei Haus Nr. 7 Bezug genommen.

**Fazit:**  
Werbeanlagen können im Einklang mit historischen Fassaden zur Stärkung der Altstadtatmosphäre beitragen.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Rosengang**

**Gestaltung / Fassade / Material**

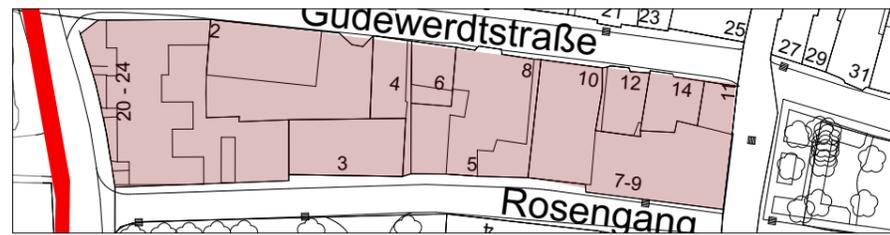
**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**

**Rosengang Ostseite**



Die Hausfassaden diesen Abschnittes des Rosenganges sind z.T. geprägt durch rückwärtige Bebauung der Gudewerdstraße. Dies führt zu einem sehr inhomogenen Straßenbild. Nr. 10 hat eine unübliche Verkleidung der Fassade mit weißen Platten.

Das Treppenelement gliedert zwar die lange, homogene Fassade, wirkt aber befremdlich im Altstadtbild.



**Rosengang nördl. Westseite**



Haus Pastorengang 9, mit dem Giebel zum Rosengang, hat eine hellgrüne, rauhe Putzfassade und ungeteilte Fenster. Beides ist unpassend im Altstadtbild.

Die weiß geschlämte Mauerwerksfassade, die vertikalen, gegliederten Fenster und die Traufausbildung sind altstadttypisch. Untypisch ist die Fassadenlänge, die der Funktion des Gebäudes als Bürohaus geschuldet ist.

**Rosengang südl. Westseite**



Die drei Gebäude bilden mit ihren ähnlich roten Ziegelfassaden, Gebäudehöhen und Fassadenbreiten ein Ensemble, obwohl die Bauzeiten bzw. Sanierungsstände sehr unterschiedlich sind. Es ist, trotz einiger Unstimmigkeiten, eine recht harmonische Vielfalt entstanden. Bei Nr. 24 wurde beim Auswechseln der Fenster und Eingangstüren, was ca. in den 1970er Jahren geschah, keine Sprossenteilung gewählt, was zu einem die historische Fassade störenden Eindruck führt. Auch die braunen Haustüren fügen sich schlecht in das Gesamtbild ein. Nr. 12, ein Neubau von 1993, weist sehr schön Handwerklichkeit der Materialien, Detailausführung und Gliederung auf. Nr. 10 ist eine sehr gut erhaltene, historische Fassade mit authentischen Materialien und Details.

**Bewertung:**  
Der Rosengang bietet ein sehr heterogenes Straßenbild: im nördlichen Teil ist - aufgrund des schmalen Baubereiches zwischen Gudewerdstr. und Rosengang und der Großparzelle im Westen - eine Art Rückseitenbebauung mit Garagen und Nebengebäuden entstanden. Im südlichen Teil, parallel zur Platzfläche, ist dagegen eine harmonisch wirkende Vielfalt entstanden.

**Fazit:**  
Die städtebaulichen Grundstruktur eines Gebietes bestimmt wesentlich die Architektur und Gestaltung der Straßenfassaden mit. Auch bei Nebenanlagen sollte dennoch das Ziel einer altstadtgemäßen Gestaltung der Straßenfassaden verfolgt werden.

**Rosengang nördl. West- und Ostseite: Neben- und Hofgebäude**



Die Anordnung und Gestaltung der rückwärtigen Gebäude hat keine Gestaltung im Sinne der Ortsgestaltungssatzung bzw. erinnert in Form-, Farb- und Materialwahl an eine Ferien- oder Kleingartensiedlung.



Die Gestaltung des histor. Nebengebäudes als Garage mit Kunststofftor, Glasbausteinen und ungepflegtem Zustand würdigen nicht die stadträumliche, historische Situation unmittelbar angrenzend an das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung.



Rückwärtige Grundstückerschließungen und Garagenzufahrten sind im Rosengang, wie hier, nicht selten und prägen das heterogene Straßenbild.



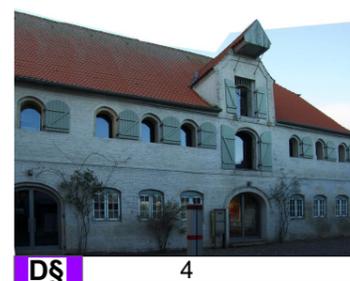
Die Gestaltung des Hofhauses Rosengang 4 setzt sich konsequent von der Gestaltung des Kulturdenkmals besonderer Bedeutung ab. Die Ganzglasfassade hat ein eigenständiges Erscheinungsbild.

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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

**DS** Kulturdenkmal bes. Bedeutung (§5 DSchG)

**K** Bisher: Einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG), Schutzstatus muss überprüft werden.



Die drei Kulturdenkmale im Rosengang sind in einem sehr gewürdigten, authentischen, gut erhaltenen Zustand und tragen ganz besonders positiv zum Altstadtbild in diesem Bereich bei.

**Bewertung:**  
Die wenigen Kulturdenkmale im Rosengang sind in gewürdigtem Zustand und tragen positiv bei zur altstädtischen Atmosphäre.

**Fazit:**  
Gut erhaltene Kulturdenkmale (und historische Gebäude) sind ein wertvoller Beitrag zur Altstadtatmosphäre des Gängeviertels.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Gudewardtstraße**

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Ziel: Qualitätssicherung und Erhalt der Gestaltung von historischen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Werbeanlagen in das Stadtbild.**

**Gudewardtstraße Nord Ost**



**Gudewardtstraße Nord West**



Die Altstadtparzellen sind erhalten und sehr heterogen bebaut. Es herrscht eine Vielfalt an Dachformen und Materialien vor. Auf unterschiedliche Weise wurde versucht, Neubauten in das Straßenbild einzufügen: extravagant (Nr. 11), maßstäblich detailliert (Nr.14), zurückhaltend (Nr.15, Hafengang 22) und etwas unpassend (Nr.13). Das Straßenbild lebt von der Vielfalt, deshalb sind alle diese Architekturauffassungen akzeptabel - vielleicht mit Ausnahme Nr. 13, das eher wie ein freistehendes Einfamilienhaus aussieht, nicht wie ein gereihtes Stadthaus.

**Gudewardtstraße Süd Ost**



Die Altstadtparzellen sind auch hier erhalten und sehr heterogen mit ausschließlich historischen Häusern bebaut. Neben der Vielfalt an Dachformen und Materialien herrscht in diesem Abschnitt der Gudewardtstraße eine Farbvielfalt vor, die im Zuge von Sanierungen zustande kam. Teilweise wirkt die Farbwahl zu grell. Bei Erneuerung der Fenster wurde bei einigen Gebäuden nicht die für das Altstadtbild erforderlichen, vertikalen Teilungen vorgenommen.

**Bewertung:**  
Die Gudewardtstraße weist eine gut erhaltene und ablesbare, kleinmaßstäbliche Parzellenstruktur auf. Die Häuser sind vielfältig gestaltet, teilweise ist die Farbgebung zu bunt. Die Architekturauffassung, mit der sich Neubauten in das Straßenbild bei Erhalt der Parzellenstruktur einfügen, ist sehr unterschiedlich.

**Fazit:**  
Aufgrund der Vielfältigkeit der Parzellenarchitektur können Neubauten mit sehr unterschiedlicher Architektur gestaltet sein, ohne dass das Straßenbild gestört wird. Dabei entsprechen nicht alle Gestaltungselemente der Gestaltungssatzung von 2016, wie z.B. die Ausbildung von Dachterrassen.

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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

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

**DS** Kulturdenkmal bes.Bedeutung (§5 DSchG)

**K** Bisher: Einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG), Schutzstatus muss überprüft werden.

**Gudewardtstraße Nord Ost**



Nur das bisher als Einfaches Kulturdenkmal gelistete Haus Nr. 23 und das zur Eintragung als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung vorgesehene Haus Nr. 19 sind in authentischem Zustand erhalten. die historischen Fassaden Nr. 17 und Nr. 21 wurden im Bereich der Fenster verfremdet: Nr. 17 durch den Einbau von Butzenscheiben, Nr. 21 durch grelle, unterschiedliche Farbanstriche.

**Gudewardtstraße Süd Ost**



**Gudewardtstraße Nord West**



Nur die als Einfache Kulturdenkmale gelisteten Häuser Nr. 10 und Nr. 2 sind in authentischem Zustand erhalten. Nr. 6 und Nr. 4 wurden durch eine auffällige und nicht dem historischen Ursprung entsprechende Farbgebung verfremdet.

**Bewertung:**  
Einige der Kultrudenkmale sind durch Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Fenster und Türen sowie der Farbgestaltung verfremdet. Nur Nr. 2, 10,19 und 23 sind authentisch als baugeschichtliche Zeitdokumente erhalten.

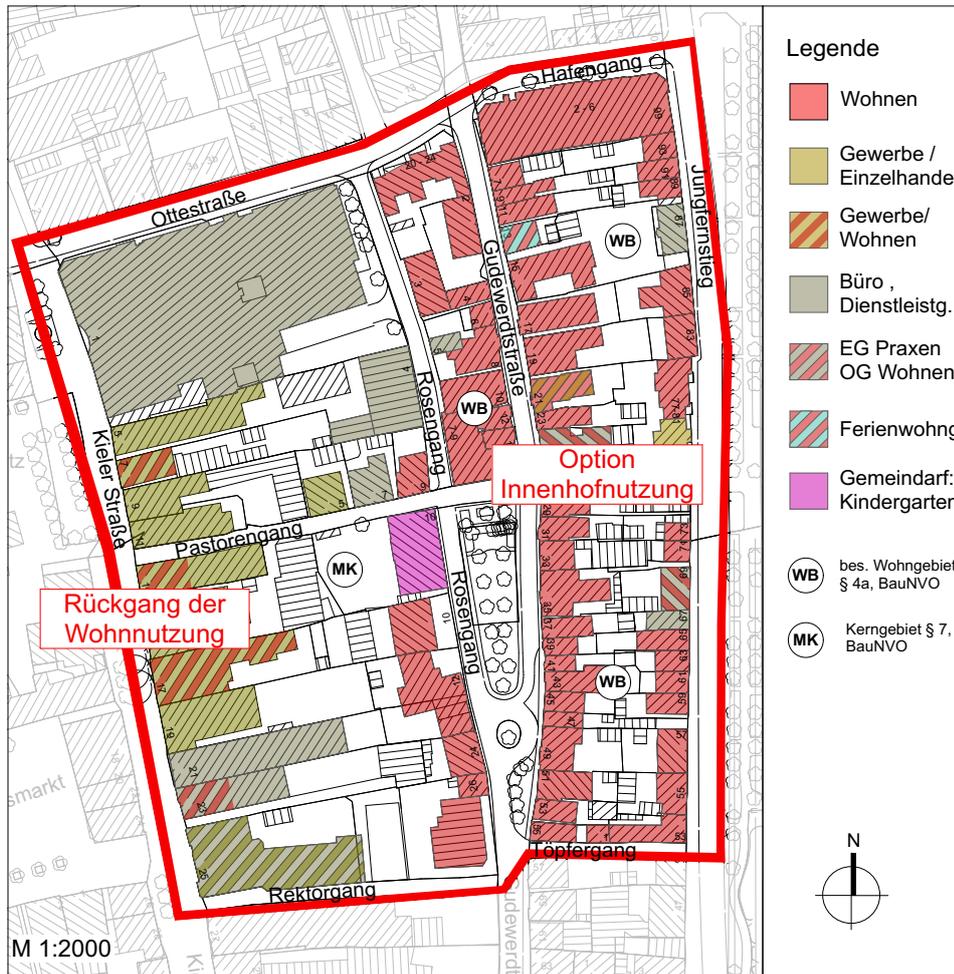
**Fazit:**  
Es besteht die Tendenz, Baudenkmale durch Farbgebung zu verfremden. In ihrer ursprünglichen, dezenten Fassadengestaltung erhaltene Kulturdenkmale (und historische Gebäude) sind dagegen ein wertvoller Beitrag zur Altstadtatmosphäre des Gängeviertels.

Die zur Eintragung als Kulturdenkmale besonderer Bedeutung vorgesehen Gebäude sind alle durch unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen nicht mehr authentisch erhalten: bei Nr. 39 und 41 wurden die Fenster und Türen mit bunten Farben gestrichen, bei Nr. 43 wurden die Fenster und Eingangstür nicht gemäß des historischen Zustandes erneuert, bei Nr. 45 wurde eine Ziegelfassade neu davor gemauert, bei Nr. 47 wurde eine neue Gaube mit Zinkblechverkleidung eingebaut, Nr. 51 erhielt einen grellgelben Farbanstrich. Erhalten sind nur die Gebäudehüllen. Sollen die Gebäude als Baudenkmale gelten, müssten hier im Bereich der Farbanstriche bzw. Fenster Korrekturen vorgenommen werden.

## II. Analyse und Bewertung

### II.6) Nutzungen

Ziel: Erhalt der unterschiedlichen Nutzungsprägung des Gebietes als innerstädtischer Standort für Einzelhandel, Gewerbe, Büros und individuelles Wohnen.



Die Parzelle im historischen Sinn ist definiert durch Mischung im Sinne von sowohl gewerblichen Nutzungen als auch Wohnnutzungen, und zwar meist innerhalb eines Gebäudes.

In der Kieler Straße liegt der Schwerpunkt auf Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel und einem sehr geringen Anteil an Wohnnutzung. Im Bereich Rosengang, Gudewerdstraße und Jungfernstieg dagegen liegt der Schwerpunkt auf Wohnnutzung mit vereinzelt Einzelhandel oder Büronutzung.

Davon ausgehend, dass gewünscht ist, auch Besucher in das attraktive Gängeviertel zu "locken", ist das Vorhandensein von kleinen Läden, Cafés und z.B. Galerien dafür förderlich und belebt das Gängeviertel. Reine Wohnnutzung hingegen erzeugt in den Altstadtgängen eine private Atmosphäre.

Genau entgegengesetzt ist die Nutzungssituation im Bereich Kieler Straße: dort ist die Mischung aus Wohnen und Gewerbe rückläufig, reine Gewerbenutzung im Vormarsch.

Beispiele für gewerbliche Nutzung im EG und im Innenhof: im Pastorengang und der Gudewerdstraße:



Pastorengang 7



Gudewerdstr. 21

Sehr gut und wichtig für die Nutzungsmischung im Gängeviertel sind z.B. Cafés oder Galerien. Sie nutzen auch die Innenhöfe mit, die eine besondere altstädtische Atmosphäre und damit großes Potenzial für die Attraktivität der Altstadt haben.

Beispiele für Nutzungsmischung bzw. rein gewerbliche Nutzung in der Kieler Straße:



Kieler Str. 17

Sehr gut und wichtig für die Belebung der Kieler Straße nach Geschäftsabschluss ist die Wohnnutzung in Ergänzung zur gewerblichen Nutzung.



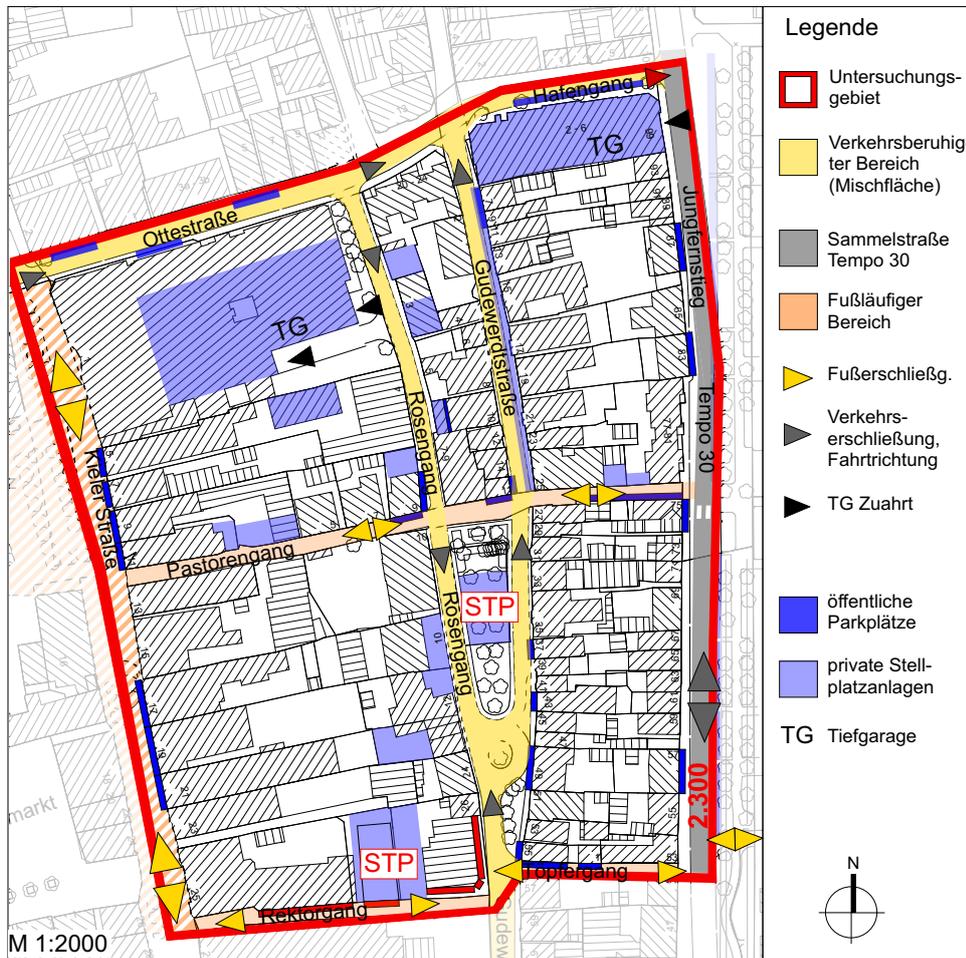
Kieler Str. 19 - 21

Die Wohnnutzung hat in der Kieler Straße an Attraktivität verloren. Zunehmend werden in historischen Gebäuden auch die oberen Etagen für Dienstleistungen, Büros und Praxen genutzt.

## II. Analyse und Bewertung

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

Ziel: Erhalt und Stärkung des Charakters der Altstadtstraßen und Gassen sowie des Fußwegenetzes.  
Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Straßenraum.



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-Westrichtung sehr gut mit der Kieler Straße und dem Jungfernstieg verknüpfen. Die Anbindung zur Promenade ist durch den Jungfernstieg unterbrochen. Ein direkter Durchgang zur Promenade besteht in Höhe des Töpfergangs.



Töpfergang

Beispiele für das Parken der Anwohner im öffentl. Raum:



Gudewerdstraße



Rosengang



Jungfernstieg gen Süd

Das Hauptproblem stellt die Unterbringung der wohnungsnahen Stellplätze dar. Die Gudewerdstraße im nördlichen Teil und der kleine Platz im südl. Teil dienen als Stellplatzflächen (STP), was dem Altstadtcharakter schadet. Bei Neubauten, wie am Hafengang, stellt die Unterbringung in Tiefgaragen eine gute Lösung dar. Der Abriss von Bestandsgebäuden zugunsten von Stellplatzanlagen schafft Lücken in vorher geschlossenen, im übrigen auch denkmalschutzwürdigen Straßenkanten.

Beispiele für das Parken auf privaten Flächen:



Pastorengang

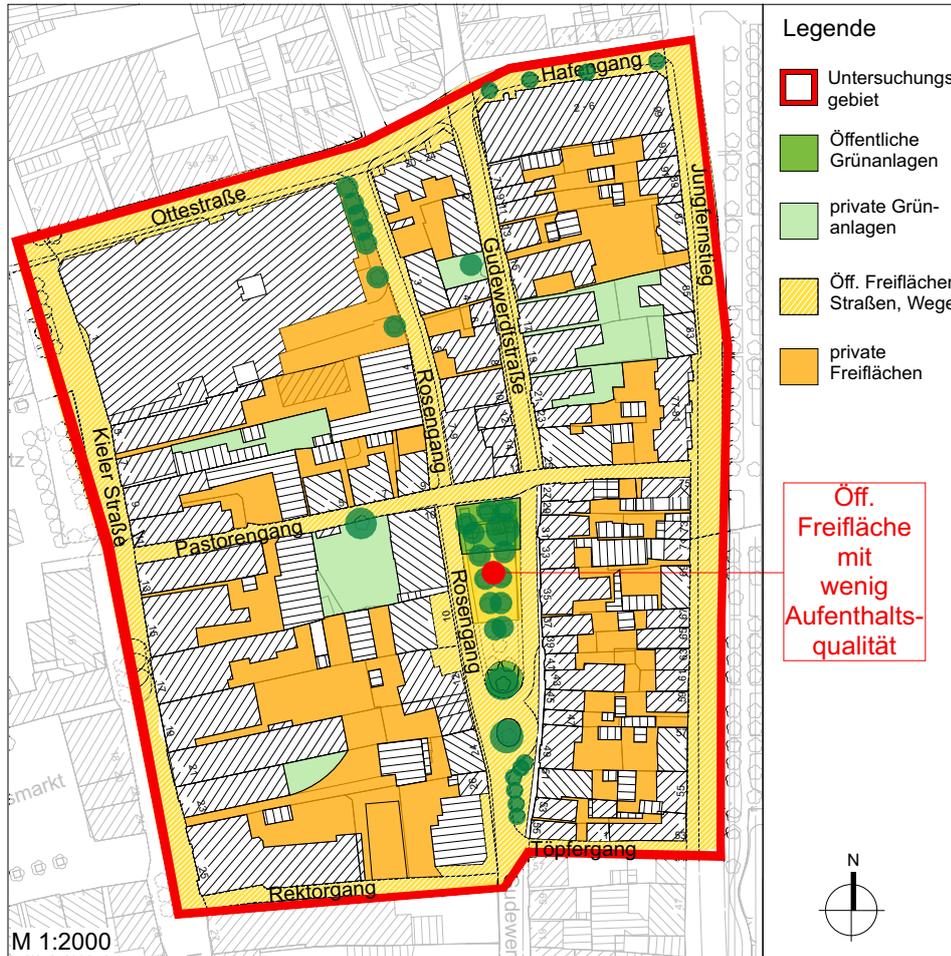
Pastorengang



Privater Parkplatz am Rektorgang

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

Ziel: Erhalt und Stärkung der für die Qualität der Wohnnutzung wünschenswerten Begrünungen im Straßenraum. Qualitätssteigerung der vorhandenen, zentralen, öffentlichen Grün- und Freiflächen.



Aufgrund der städtebaulich dichten Bebauungsstruktur sind im Gängeviertel **kaum öffentliche Grünflächen** vorhanden. Die einzige öffentliche Grünfläche mit altem Baumbestand und Beeten befindet sich auf dem zentralen Platz und ist reduziert auf den nördlichen und südlichen Abschnitt, weil der mittlere Bereich als Stellplatzfläche für Anlieger genutzt wird. Die Fläche wirkt sehr leblos. Baumpflanzungen im Straßenraum des Rosengangs und der Ottestraße sind die öffentlichen Maßnahmen zur Begrünung aus jüngster Zeit.

Die Flora des Gebietes lebt also in erster Linie von den Möglichkeiten, die die Anwohner auf ihren Grundstücken und an ihren Gebäuden schaffen. Hier gibt es **eine Reihe von Ideen und Gestaltungen, die zum Grün im Straßenbild beitragen**. Im Übrigen wurden manche private Grünflächen dem Herstellen von Stellplatzflächen geopfert.

### Öffentliche Grünflächen:



Wendehammer Rosengang/Gudewerdstr.



Platzfläche Rosengang/Gudewerdstraße

Die Gestaltung des zentralen Platzes als öff. Grünfläche könnte aufgewertet werden und die **Aufenthaltsqualität** des öff. Raumes insgesamt erhöht werden!

### Private Grünflächen /Begrünungen



Gudewerdstr. 25 Hof



Gudewerdstr. 33 - Fassadengrün



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen



III.1-3) Städtebau	Seite 27
III.4) Denkmalpflege	Seite 28
III.5.) Gestaltung	Seite 29
III.6) Nutzungen	Seite 30
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite 31
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite 32
III.9) Zusammenstellung und Empfehlungen	Seite 33
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite 34
Impressum	Seite 35

### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.1-3) Städtebau



#### Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung:

Aufgrund des intakten Zustandes der verschiedenen bebauten Bereiche und Straßenräume ist dieses **zentral gelegene Altstadtquartier**, unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone Kieler Straße, ein **baugeschichtliches Dokument** der Eckernförder Stadtgeschichte, das nicht nur für die Eckernförder Bürgerinnen und Bürger von Bedeutung ist, sondern auch für "Touristen". Deshalb ist es in seiner Eigenart unbedingt erhaltenswert.

Empfehlung:

Wichtig ist hierbei die **Attraktivierung der öffentlich begehbaren Stadträume**: Quergassen zwischen Kieler Straße und Jungfernstieg, zentrale Platzfläche, Straßen in Nord-Südrichtung.

#### Städtebauliche Struktur

Ziel der Entwicklung:

Sicherung der historischen, städtebaulichen Struktur und insbesondere auch der **kleinparzellierten Altstadtstruktur und der geschlossenen Straßenkanten**.

Empfehlungen:

- **Das Zusammenlegen von einzelnen Parzellen zu Großparzellen** - wie geschehen entlang Ottestraße und Hafengang - sollte vermieden werden. Falls dies unumgänglich ist, sollte in den Fassaden zum öffentlichen Raum dennoch die historische Parzellenstruktur ablesbar bleiben, d.h. bei der Fassadengestaltung sollte eine **Einheit von Parzelle und Typologie** erzielt werden.

- **Zur Wiederherstellung der geschlossenen Straßen- und Gassenkanten** sollten private Stellplatzflächen zum öffentlichen Raum (Gassen, Straßen) hin **eingefasst** werden. Dies kann z.B. durch Mauern geschehen oder ggf. auch durch neue Gebäude. Hierfür bieten sich am Rektorgang, Rosengang und Pastorengang Möglichkeiten.

#### Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:

"Typologie" ist definiert als eigenständige Hauseinheit, geprägt nicht nur durch die Wohnbedürfnisse, wirtschaftlichen Verhältnisse und unterschiedlichen Nutzungszwecke, sondern auch durch handwerkliche, baumeisterliche Traditionen, die zu dieser Typisierung geführt haben.

Ziel ist der **Erhalt und die Stärkung der historischen Typologien** und im o.g. Sinne die Angemessenheit und das **Sich-Einfügen der Neubauten**.

Empfehlungen:

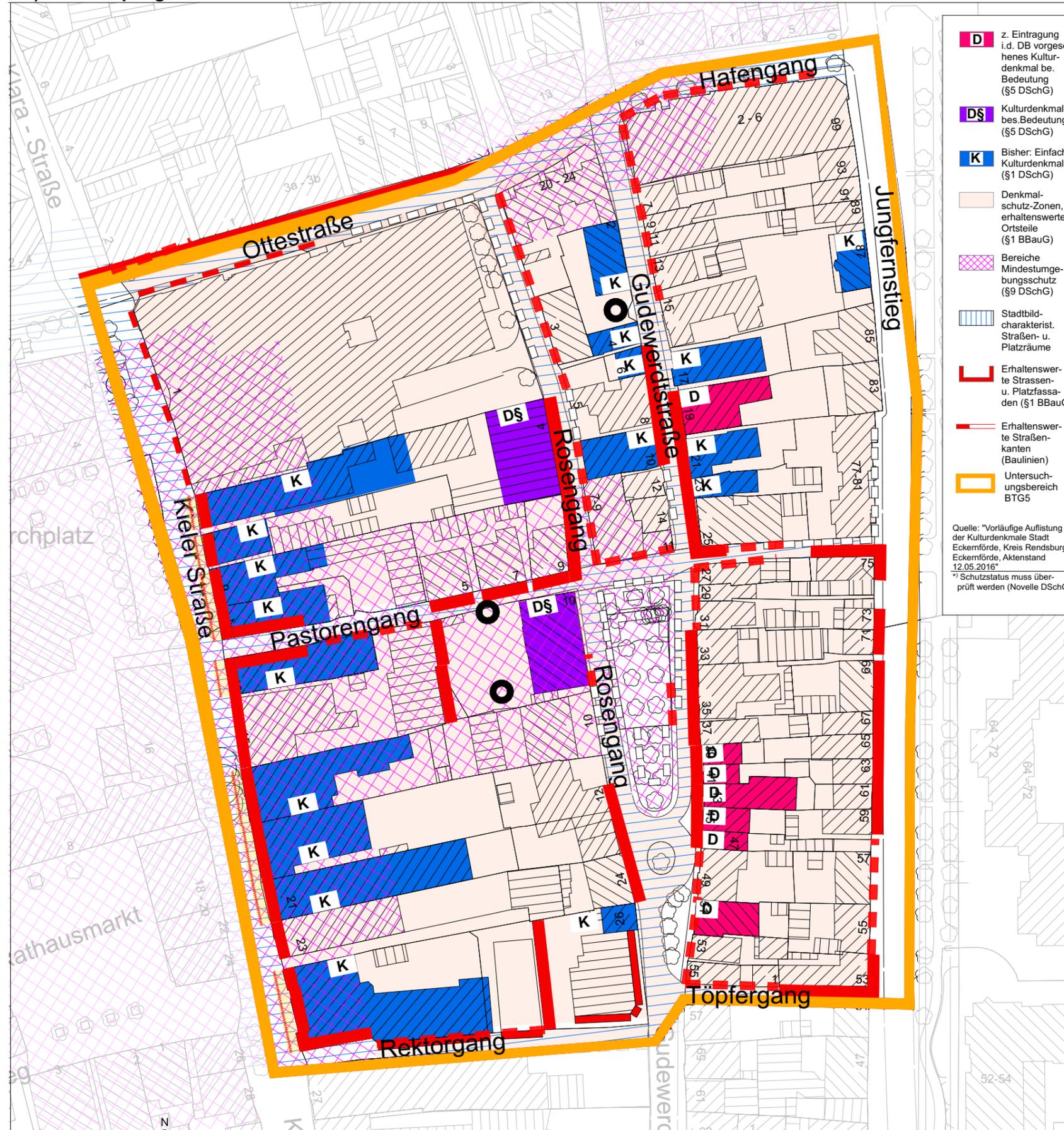
Da die städtebauliche Typologie der Altstadt auf der **Vielfalt historischer Haustypen basiert**, die durch das **Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails** entsteht, sollte diese Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung zum Ausdruck kommen. Der Erhalt der Kleinparzellierung sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein. Andernfalls entsteht - so wie an der Ottestraße und am Hafengang - die Typologie einer Zeilenbebauung, die das Altstadtbild zerstört.

**Gebäudehöhen variieren** in der Altstadt ebenfalls. Die höchsten Gebäude mit drei Geschossen stehen historisch gesehen in der Kieler Straße (Wohn- und Geschäftshäuser) und auf der südl. Westseite des Rosengangs. Die niedrigeren mit zwei bzw. einem Geschoß stehen entlang Gudewerdstr./Rosengang/Rektorgang/Töpfergang/Pastorengang und historisch auch im Jungfernstieg. Auch die Anzahl der Geschosse prägt die Differenzierung der einzelnen Bereiche. Dies sollte bei der Höhe von Neubauten berücksichtigt werden.



## II. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

### II.4) Denkmalpflege



- D** z. Eintragung i.d. DB vorgesehene Kulturdenkmal bes. Bedeutung (§5 DSchG)
  - DS** Kulturdenkmal bes. Bedeutung (§5 DSchG)
  - K** Bisher: Einfaches Kulturdenkmal \*) (§1 DSchG)
  - Denkmal-schutz-Zonen, erhaltenswerte Ortsteile (§1 BBauG)
  - Bereiche Mindestumgebungsschutz (§9 DSchG)
  - Stadtbildcharakterist. Straßen- u. Platzräume
  - Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BBauG)
  - Erhaltenswerte Straßenkanten (Baulinien)
  - Untersuchungsbereich BTG5
- Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Aktenstand 12.05.2016"  
 \*) Schutzstatus muss überprüft werden (Novelle DSchG)

### 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:

- Bisher als "Einfache Kulturdenkmale" gelistete Gebäude sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung"!
- Sanierungsbedarf bei: Kieler Straße Nr. 13, 19 (EG), 21(EG), 25 (EG)

### Kieler Straße:

- eine qualitätvolle Integration von Geschäften und gastronomischen Betrieben in denkmalgeschützte bzw. historische Fassaden gelingt dort, wo auch die Farbgestaltung und Schaufenstergröße der EG-Zone Bezug nimmt auf die Gestaltung der darüber stehenden Fassade,
- der Vereinbarkeit von Ladennutzungen mit historischen Fassaden ist zukünftig besondere Aufmerksamkeit zu schenken,
- Markisen, die die Fensterteilung aufnehmen, dominieren historische Fassaden weniger stark als massive Vordächer, dies sollte im Einzelfall geprüft werden,
- Ziel bei der Umgestaltung historischer Fassaden sollte immer das ganzheitliche Erscheinungsbild sein, d.h. keine Trennung von EG-Zone und darüber stehender Fassade erzeugen!

### Rosengang / Pastorengang / Rektorgang:

- Wiederherstellen eines geschlossenen, stadtbildcharakteristischen Straßenraumes durch Schließen der Hof- /Stellplatzzufahrten mit handwerklich gestalteten Mauern + Toren
- evtl. Überbauung der Stellplatzflächen und Garagenbauten zur Vervollständigung der Gassenrandbebauung

### Töpfergang:

- Erhalt und Pflege der Raumgestalt der intakten Altstadtgasse

### Jungfernstieg:

- Erhalt der Maßstäblichkeit der überlieferten Parzellenstruktur!
- bei Parzellenzusammenlegung dennoch Maßstäblichkeit ablesbar gestalten!



## III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

## III.5) Gestaltung



Im gesamten  
Untersuchungsbereich gilt  
seit 7/2016 die Neufassung  
der  
Ortsgestaltungssatzung

**Gestaltung der Fassaden**Ziel der Entwicklung:

Die historischen Fassaden, die sich auszeichnen durch Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung, sollten erhalten werden. Neubauten bzw. Sanierungen sollten sich **harmonisch einfügen** in die Kleinmaßstäblichkeit des Altstadtbildes. Auch die **Kieler Straße zählt zur Altstadt!** Dort stehen ebenfalls überwiegend historische Gebäude mit Fassaden, die in den oberen Geschossen erhalten sind. Dies sollte zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt wieder **stärker zu erkennen und zu erleben** sein!

Empfehlungen:

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

**Gestaltung der Werbeanlagen**Ziel der Entwicklung:

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

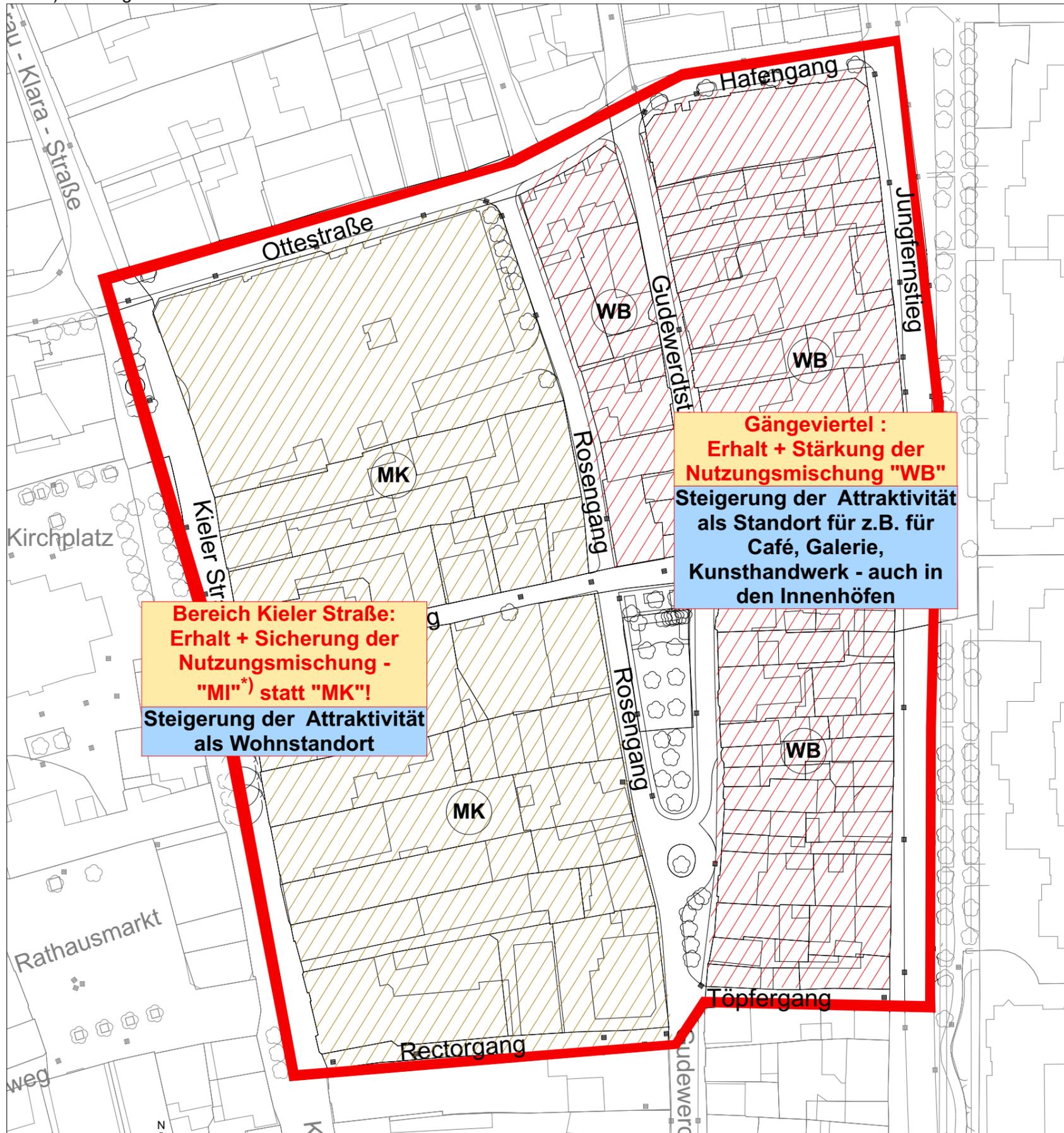
Empfehlungen:

- Vordächer sollten im Bereich Einkaufsstraßen / Fußgängerzonen unzulässig sein und deren Funktion als temporärer Sonnenschutz oder Unterstand nur in Form von Markisen ersetzt werden
- Einzelbuchstaben anstatt Werbetafeln
- handwerklich / individuell gestaltete Ausleger, senkrecht zur Fassade sollten bevorzugt werden, deren Größe sollte limitiert werden
- dauerhaft installierte Fahnen / Banner sollten zulässig sein, deren Größe und Anzahl sollte aber limitiert sein,
- grellfarbene Banderolen und vollflächiges Bekleben von Schaufensterscheiben sollte unzulässig sein,
- Markisenfarben sollten auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein,
- Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken sollten unzulässig sein



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.6) Nutzungen



#### Nutzung

##### Ziel der Entwicklung:

Erhalt der **unterschiedlichen Nutzungsprägung** des Gebietes als innerstädtischer Standort für Einzelhandel, Gewerbe, Büros und individuelles Wohnen.

Erhalt der Parzelle, die im historischen Sinn definiert ist durch **Mischnutzung**.

Homogene Nutzungsstrukturen in ganzen Bereichen führen zu Einzelnutzung durch jeweilige Interessengruppen. Dadurch werden diese Bereiche dann für alle Übrigen uninteressant. Eine vielfältige Nutzungsstruktur wirkt sich dagegen belebend auf die einzelnen Bereiche und damit den Altstadtbereich aus!

##### Kieler Straße:

##### Ziel der Entwicklung:

Die gemischte Nutzung (MI) aus Läden und Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnen oder Büros und Praxen im Obergeschoss belebt die Innenstadt und ist das Ziel. Denn: durch die Wohnnutzung in den Obergeschossen geht auch nach Ladenschluss "das Licht nicht aus". Die Tendenzen bei Neubauten in den letzten Jahren weisen allerdings ausschließlich gewerbliche Nutzung über alle Etagen und Verlust der Wohnnutzung auf.

##### Empfehlung:

Stärkung der Nutzungsmischung, insbesondere der Wohnnutzung im OG, durch **Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort** durch: Erhalt von Lebensmittelläden, Restaurants, freizeitorientierten Nutzungen (wie Theater, Kunst, Kino, Sport), Begrünung und attraktive Beleuchtung. Der B-Plan Nr. 4 mit der Ausweisung "Kerngebiet" (MK) als Nutzung ermöglicht die Wohnnutzung nur als **Ausnahme**, deshalb sollte hier die "Mischnutzung" (MI), ggf. zukünftig auch "Urbanes Gebiet" gemäß BauNVO festgesetzt und der B-Plan 4 dahingehend geändert werden!

##### Gängeviertel und Jungfernstieg:

##### Ziel der Entwicklung:

Der Erhalt und die Stärkung des Nutzungsspektrums eines "Besonderen Wohngebietes" steht im Vordergrund: Stärkung der **kleingewerblichen Nutzung in den Hinterhöfen**. Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung (siehe hierzu auch Empfehlungen Seite 31 und 32).

##### Empfehlung:

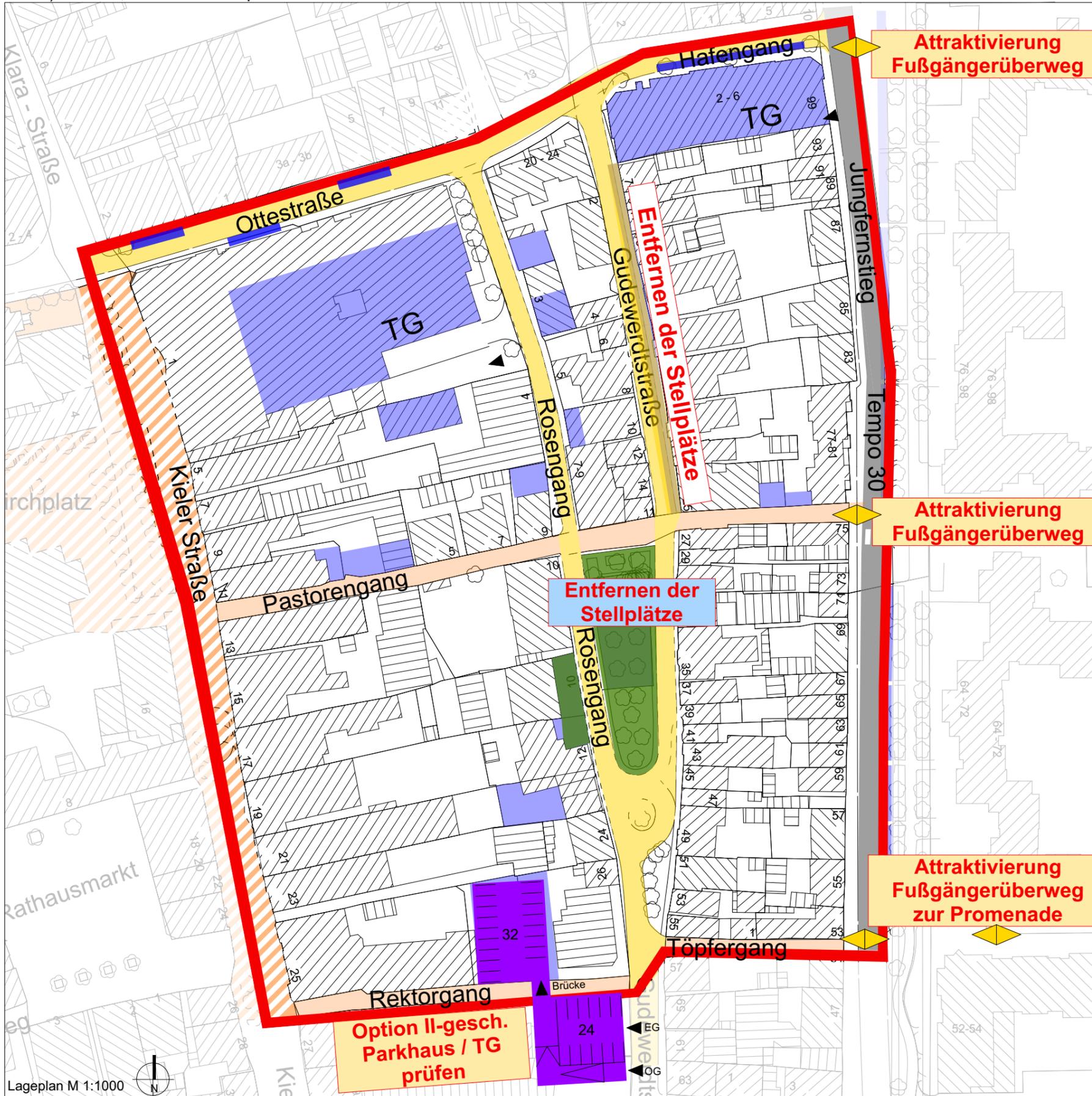
Davon ausgehend, dass gewünscht ist, auch Besucher in das attraktive Gängeviertel zu "locken", ist das Vorhandensein von kleinen Läden, Cafés und z.B. Galerien dafür förderlich und belebt das Gängeviertel. Reine Wohnnutzung hingegen erzeugt in den Altstadtgängen eine private Atmosphäre.

\*) zukünftig auch "Urbanes Gebiet"



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

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



#### Verkehr / Stellplatzsituation

Ziel der Entwicklung:  
Erhalt und Stärkung des Charakters der Altstadtstraßen und Gänge und des damit verbundenen Fußwegenetzes.

#### Empfehlung:

Die **Verkehrsführung** und Grundstückerschließung im Gebiet funktioniert gut mittels Einbahnstraßenregelung. Die Verkehrsstärken dürfen sich auf keinen Fall erhöhen!

Das Hauptproblem stellt die **Unterbringung der wohnungsnahen Stellplätze** dar. Wünschenswert wäre, dass sowohl die Gudewerdstraße als auch der zentrale Platz nicht als Abstellflächen für PKW dienen. Diese setzen die Aufenthaltsqualität und Attraktivität dieser Altstadträume erheblich herab!

Geprüft werden könnte die Möglichkeit, auf den Flächen nördlich und südlich am Rektorgang ein **zweigeschossiges Garagengebäude** zur Unterbringung auch der Stellplätze aus der Gudewerdstraße zu errichten. Das Gebäude müsste zu den öff. Räumen hin eine relativ geschlossene, hochwertig gestaltete, evtl. begrünte Fassade haben.

Kreuzung Rektorgang / Gudewerdstraße: eine offene Fläche mit Stellplätzen. Es fehlen Raumkanten!



Alternativ könnte hier auch ein oberirdischer Neubau mit **unterirdischer, entsprechend großer Garage** das Problem der Raumkantenschließung sowie der Stellplatzunterbringung lösen.

Die **Anbindung in Querrichtung** von der Kieler Straße über das Altstadtquartier zur Promenade könnte gestärkt werden durch **attraktive Fußgängerüberwege** über den Jungfernstieg.

Die Anbindung zur Promenade ist durch den Jungfernstieg unterbrochen. Der einzige Zebrastreifen in Höhe Pastorengang ist durch Schilder markiert, könnte aber durch Bepflanzung Farbahschwelle oder dergleichen noch stärker hervorgehoben werden.

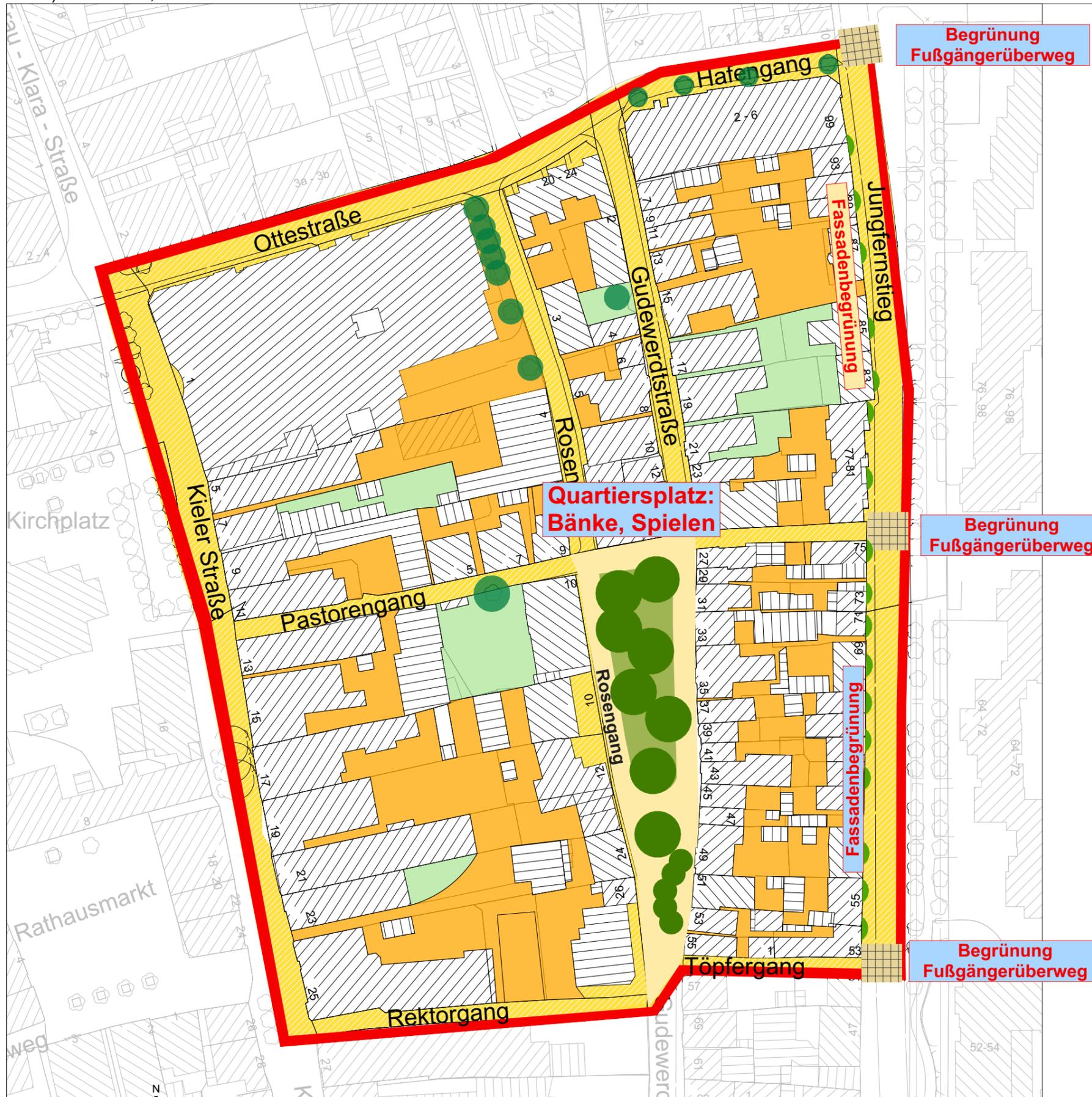


Lageplan M 1:1000

- Untersuchungsgebiet BTG5
- Verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)
- Sammelstraße Tempo 30
- Fußläufiger Bereich
- öffentliche Parkplätze
- private Stellplatzanlagen
- ▶ TG Zuahrt
- ▶ Fußerschließg.

### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.8) Freiflächen, Grünflächen



#### Grün- und Freiflächen

**Ziel der Entwicklung:**  
Die öffentlichen Straßenräume und die zentrale Grünanlage sind für die Qualität der Wohnnutzung von großem Wert. Deshalb sollten diese Flächen eine hohe **Aufenthaltsqualität und Attraktivität** erhalten.

**Empfehlungen:**

- zentrale Grünanlage:  
Entfernen der Stellplätze und Neugestaltung der Grünfläche als **Quartiersplatz** mit Bestandsbäumen, Bepflanzungen, einer kleinen Freifläche zum Spielen, ggf. Kleinkinderspielgeräten, Bänken.  
Diese Maßnahme wird nur konsequent umgesetzt werden können, wenn die privaten Stellplätze aus diesem Bereich entfernt werden.
- Jungfernstieg:  
Markierung der **Fußgängerüberwege** aus den Gängen z.B. mit Baumquadrat und Pflasterung,  
**Fassadenbegrünung** auf privater Basis
- Gänge und Straßen:  
jegliche Form der Fassadenbegrünung auf privater Basis, die zum Grün im Straßenraum beiträgt, ist erwünscht!

Nicht nur die Übergänge zur Promenade auf dem Jungfernstieg könnten begrünt werden durch Baumquadrate, vielmehr könnte auch das Erscheinungsbild des Jungfernstiegs verbessert werden durch Fassadenbegrünungen.



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

#### III.1) Städtebauliche Lage

Aufgrund des intakten Zustandes der verschiedenen bebauten Bereiche und Straßenräume ist dieses **zentral gelegene Altstadtquartier**, unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone Kieler Straße, ein **baugeschichtliches Dokument** der Eckernförder Stadtgeschichte, das nicht nur für die Eckernförder Bürgerinnen und Bürger von Bedeutung ist, sondern auch für "Touristen". Deshalb ist es in seiner Eigenart unbedingt erhaltenswert.

Ziel ist hierbei die **Attraktivierung der öffentlich begehbaren Stadträume**: Quergänge zwischen Kieler Straße und Jungfernstieg, zentrale Platzfläche, Straßen in Nord-Südrichtung.

#### III.2) Städtebauliche Struktur

Ziel ist die Sicherung der historischen, städtebaulichen Struktur und insbesondere auch der **kleinparzellierten Altstadtstruktur und der geschlossenen Straßenkanten**.

Empfohlen wird, **Das Zusammenlegen von einzelnen Parzellen zu Großparzellen** zu vermeiden. Falls dies unumgänglich ist, sollte in den Fassaden vom öffentlichen Raum dennoch die historische Parzellenstruktur ablesbar bleiben, d.h. bei der Fassadengestaltung sollte eine **Einheit von Parzelle und Typologie** erzielt werden.

**Zur Wiederherstellung der geschlossenen Straßen- und Gassenkanten** sollten private Stellplatzflächen zum öffentlichen Raum (Gassen, Straßen) hin **eingefasst** werden. Dies kann z.B. durch Mauern geschehen oder ggf. auch neue Gebäude. Hierfür bietet sich am Rektorgang, Rosengang und Pastorengang die Möglichkeit.

#### III.3) Städtebauliche Typologie

"Typologie" ist definiert als **eigenständige Hauseinheit**, geprägt nicht nur durch die Wohnbedürfnisse, wirtschaftlichen Verhältnisse und unterschiedlichen Nutzungszwecke, sondern auch durch handwerkliche, baumeisterliche Traditionen, die zu dieser Typisierung geführt haben. Ziel ist der **Erhalt und die Stärkung der historischen Typologien** und im o.g. Sinne die Angemessenheit und das **Sich-Einfügen der Neubauten**.

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 **Kleinparzellierung** sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein. Andernfalls entsteht - so wie an der Ottestraße und am Hafengang - die Typologie einer Zeilenbebauung, die das Altstadtbild zerstört.

**Gebäudehöhen variieren** in der Altstadt ebenfalls. Die höchsten Gebäude mit drei Geschossen stehen historisch gesehen in der Kieler Straße (Wohn- und Geschäftshäuser) und auf der südl. Westseite des Rosengangs. Die niedrigeren mit zwei bzw. einem Geschoß stehen entlang Gudewerdtstr./Rosengang/Rektorgang/Töpfergang/Pastorengang und historisch auch im Jungfernstieg. Auch die Anzahl der Geschosse prägt die Differenzierung der einzelnen Bereiche. Dies sollte bei der Höhe von Neubauten berücksichtigt werden.

#### III.4) Denkmalpflege

Ziel ist der Erhalt und die Pflege des gesamten, historisch geprägten Innenstadtbereichs unter besonderer Berücksichtigung der Kulturdenkmale, ihrer unmittelbaren Umgebung und der stadtbildcharakteristischen Straßen- und Platzräume. Besonderer Wert ist auf die Einzelhausbebauung innerhalb der **überlieferten Parzellenstruktur** zu legen. Bisher als "Einfache Kulturdenkmale" gelistete Gebäude sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung"! Dies gilt besonders für die Kieler Straße.

Dort wird eine qualitätvolle Integration von Geschäften und gastronomischen Betrieben in denkmalgeschützte bzw. historische Fassaden empfohlen. Farbgestaltung und Schaufenstergröße der EG-Zone müssen Bezug auf die Gestaltung der darüber stehenden Fassade nehmen. Der Vereinbarkeit von Ladennutzungen mit historischen Fassaden ist zukünftig besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Markisen, die die Fensterteilung aufnehmen, dominieren historische Fassaden weniger stark als massive Vordächer, dies sollte im Einzelfall geprüft werden. Ziel bei der Umgestaltung historischer Fassaden sollte immer das ganzheitliche Erscheinungsbild sein, d.h. keine Trennung von EG-Zone und darüber stehender Fassade erzeugen!

Für den Rosengang / Pastorengang / Rektorgang wird empfohlen, den geschlossenen, stadtbildcharakteristischen Straßenraum durch Schließen der Hof- /Stellplatzzufahrten mit handwerklich gestalteten Mauern + Toren oder ggf. Gebäude wiederherzustellen.

Im Töpfergang sollte die Raumgestalt als intakte Altstadtgasse erhalten und gepflegt werden.

Im Jungfernstieg ist der Erhalt der Maßstäblichkeit der überlieferten Parzellenstruktur besonders zu beachten. Bei Zusammenlegung von Parzellen sollte die Maßstäblichkeit ablesbar gestaltet werden.

#### III.5) Gestaltung / Materialien / Werbeanlagen

##### **Gestaltung / Materialien**

Ziel ist, die historischen Fassaden, die sich auszeichnen durch Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung, zu erhalten. Neubauten bzw. Sanierungen sollten sich **harmonisch einfügen** in die Kleinmaßstäblichkeit des Altstadtbildes. Auch die **Kieler Straße zählt zur Altstadt!** Dort stehen ebenfalls überwiegend historische Gebäude mit Fassaden, die in den oberen Geschossen erhalten sind. Dies sollte zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt wieder **stärker zu erkennen und zu erleben** sein!

Im Einzelnen bedeutet dies für den Altstadtbereich: bei Neubauten Wahl einer Gebäudetypologie, die sich an historischen Gebäuden orientiert, - bei Zusammenlegen von Parzellen sollten bestehende Parzellenstrukturen durch Material- und Wechsel der Fensterformate ablesbar bleiben, - es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien reduziert werden, - Dachüberstände sollten sich an Details historischer Gebäude orientieren, - zurückhaltende Farbgebung, - Vertikalstrukturen bei Fassaden, - statt Balkone Fenstertüren mit Geländer, - Umbau bzw. Sanierung einiger Gebäudefassaden zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt.

##### **Werbeanlagen**

Ziel ist, dass Werbeanlagen **im Einklang mit der Fassade** gestaltet sind und sich ihr unterordnen oder auch sogar ihre Gestaltung stärken!

Empfohlen wird deshalb: - Vordächer sollten im Bereich Einkaufsstraßen / Fußgängerzonen unzulässig sein und deren Funktion als temporärer Sonnenschutz oder Unterstand nur in Form von Markisen ersetzt werden,

- Einzelbuchstaben anstatt Werbetafeln zu verwenden, - handwerklich / individuell gestaltete Ausleger, senkrecht zur Fassade zu bevorzugen, deren Größe zu limitieren, - dauerhaft installierte Fahnen / Banner zuzu-lassen, deren Größe und Anzahl aber zu limitieren, - grellfarbene Banderolen und vollflächiges Bekleben von Schaufensterscheiben zu untersagen, - Markisenfarben auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen, - Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken zu untersagen.

#### III.6) Nutzungen

Ziel ist der Erhalt der **unterschiedlichen Nutzungsprägung** des Gebietes als innerstädtischer Standort für Einzelhandel, Gewerbe, Büros und individuelles Wohnen sowie der Parzelle, die im historischen Sinn definiert ist durch **Mischnutzung**. Denn: homogene Nutzungsstrukturen in ganzen Bereichen führen zu Einzelnutzung durch jeweilige Interessengruppen. Dadurch werden diese Bereiche dann für alle übrigen uninteressant. Eine vielfältige Nutzungsstruktur wirkt sich dagegen belebend auf die einzelnen Bereiche und damit den Altstadtbereich aus.

##### **Kieler Straße:**

Hier wird die Stärkung der Nutzungsmischung, insbesondere der Wohnnutzung im OG, durch **Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort** empfohlen. Dies kann geschehen durch: Erhalt von Lebensmittelläden, Restaurants, Kino, Begrünung und attraktive Beleuchtung. Der B-Plan Nr. 4 mit der Ausweisung "Kerngebiet" (MK) als Nutzung ermöglicht die Wohnnutzung nur als **Ausnahme**, deshalb sollte hier die "Mischnutzung" (MI), ggf. zukünftig "Urbanes Gebiet" gemäß BauNVO festgesetzt und der B-Plan 4 dahingehend geändert werden!

##### **Gängeviertel und Jungfernstieg:**

Davon ausgehend, dass gewünscht ist, auch Besucher in das attraktive Gängeviertel zu "locken", ist das Vorhandensein von kleinen Läden, Cafés und z.B. Galerien dafür förderlich und belebt das Gängeviertel. Reine Wohnnutzung hingegen erzeugt in den Altstadtgängen eine private Atmosphäre.

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

Ziel ist der Erhalt und die Stärkung des Charakters der Altstadtstraßen und Gänge und des damit verbundenen Fußwegenetzes.

Die **Verkehrsführung** und Grundstückserschließung im Gebiet funktioniert gut mittels Einbahnstraßenregelung, empfohlen wird aber, dass sich die Verkehrsstärken auf keinen Fall erhöhen! Da das Hauptproblem die **Unterbringung der wohnungsnahen Stellplätze** darstellt, wäre es wünschenswert, dass sowohl die Gudewerdtstraße als auch der zentrale Platz nicht als Abstellflächen für PKW dienen. Diese setzen die Aufenthaltsqualität und Attraktivität dieser Altstadträume erheblich herab! Geprüft werden könnte die Möglichkeit, auf den Flächen nördlich und südlich am Rektorgang ein **zweigeschossiges Garagengebäude** zur Unterbringung auch der Stellplätze aus der Gudewerdtstraße zu errichten. Das Gebäude müsste zu den öff. Räumen hin eine relativ geschlossene, hochwertig gestaltete, evtl. begrünte Fassade haben. Alternativ könnte hier auch ein oberirdischer Neubau mit **unterirdischer, entsprechend großer Garage** das Problem der Raumkantenschließung sowie der Stellplatzunterbringung lösen.

Die **Anbindung in Querrichtung** von der Kieler Straße über das Altstadtquartier **zur Promenade** könnte gestärkt werden durch **attraktive Fußgängerüberwege** über den Jungfernstieg. Der Jungfernstieg wird - trotz der alten Alleebäume auf der Ostseite - dominiert vom Straßenverkehr. Daher sollte erwogen werden, auch auf der Westseite Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.

#### III.8) Freiflächen, Grünflächen

Die öffentlichen Straßenräume und die zentrale Grünanlage sind für die Qualität der Wohnnutzung von großem Wert. Deshalb sollten diese Flächen eine hohe **Aufenthaltsqualität und Attraktivität** besitzen.

Für die **zentrale Grünanlage** wird empfohlen, die Anlage als **Quartiersplatz** mit Bestandsbäumen, Bepflanzungen, einer kleinen Freifläche zum Spielen, ggf. Kleinkinderspielgeräten, Bänken neu zu gestalten. Diese Maßnahme wird nur konsequent umgesetzt werden können, wenn die privaten Stellplätze aus diesem Bereich entfernt werden.

Für den **Jungfernstieg** wird empfohlen, die **Fußgängerüberwege** aus den Gängen z.B. mit Baumquadrat und Pflasterung zu markieren. Auch das Erscheinungsbild des Jungfernstiegs könnte verbessert werden durch Fassadenbegrünungen.

In den **Gängen und Straßen** ist jegliche Form der **Fassadenbegrünung auf privater Basis**, die zum Grün im Straßenraum beiträgt, erwünscht!

### 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., ich baue kein Flachdach, sondern ein Satteldach, wobei die Dachhaut möglichst unversehrt sein sollte. Nicht überdachte Sparren als Überdeckung einer Dachterrasse sind dabei unpassend. Im Gängeviertel muss die Bauflucht der Straßenkanten eingehalten werden, es dürfen keine Vorfelder mit Stellplätzen entstehen. Bei Fassadendämmungen von alten Häusern würde ich auf eine Innendämmung setzen, um die historische Fassade unbedingt zu erhalten! Zur Lösung des Stellplatzproblems würde ich die Option eines zentralen Garagenhauses oder alternativ einer größeren Tiefgarage prüfen - z.B. im Rektorgang, wo größere Freiflächen vorhanden sind.

#### 2) Besonderheiten des Quartiers

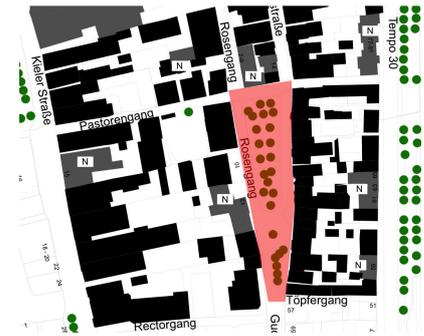
Das alte Gängeviertel kann aufgrund seiner städtebaulichen Struktur und seiner großen Anzahl historischer Häuser eine hohe Anziehungskraft entwickeln, wenn die vorhandenen Potenziale bewusster in Wert gesetzt werden. Dazu gehören u.a. die Gänge und der zentrale Platz. Hier wird unbedingt empfohlen, einen Quartiersplatz mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Anwohner zu verwirklichen und so die historische Platzsituation wieder erlebbar zu machen.



Platz Gudewerdstr. um 1651



Platz Gudewerdstr. um 1864, der im nördl. Teil bebaut war



Platz Gudewerdstr. 2017

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

Die Gestaltungssatzung 1978/86 galt bereits für den größten Bereich des Teilgebietes, nämlich das sog. "Gängeviertel". Dies hat dazu geführt, dass die historischen Fassaden überwiegend gut erhalten sind. Für den Bereich Kieler Straße gelten seit Inkrafttreten der OGS 2016 ebenfalls gestalterische Festsetzungen. Die alten Fassaden sind ab dem 1. Obergeschoss weitestgehend unversehrt. Da bei Veränderungen nun die "neuen" gestalterischen Festsetzungen gelten, könnte sich im Laufe der Zeit das Straßenbild wieder verwandeln und die Altstadtarchitektur wieder ganzheitlich - vom Erd- bis zum Dachgeschoss - erlebbar werden. Dies würde Eckernförde das Attribut "Einkaufen im Altstadtambiente" verleihen.



Obergeschosse in der Kieler Straße 9 - 25

## Impressum

### **Auftraggeber: Stadt Eckernförde**

Der Bürgermeister  
- Bauamt -  
Rathausmarkt 4-6  
24340 Eckernförde

### **Die Quartiersanalyse wurde erstellt von:**



Bearbeitung:  
Marie-Luise Zastrow  
Freisch. Architektin und Stadtplanerin

**März 2014**  
**Aktualisierung Februar 2017**

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

Anzahl der Geschosse	Jungfernstieg 53-99	Gudewerdtstraße	Rosengang	Ottestraße	Pastorengang	Rectorgang	Töpfergang	Kieler Str. 1 – 25	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
I oder I+DG	5	13	4	0	7	1	2	0	32	27%	I oder I+DG
	77%			78%							
II oder II+DG	17	22	9	7	10	2	2	10,5	79,5	68%	II oder II+DG
III oder III+DG	0	0	2	2	0	0	0	1,5	5,5	5%	III oder III+DG
Anzahl Gebäude	22	35	15	9	17	3	4	12	117	100%	Anzahl Gebäude

**Tabelle zu Seite 6 - Anzahl der Kulturdenkmale**

Kulturdenkmale	Jungfernstieg 53-99	Gudewerdtstraße	Rosengang	Ottestraße	Pastorengang	Rectorgang	Töpfergang	Kieler Str. 1 – 25	Anzahl Merkmal	Prozentual	Kulturdenkmale
Eingetragene Denkmale „D“	0	1	3	0	1	0	0	0	5	20%	Eingetragene Denkmale „D“
Einfache Denkmale „K“	1	7	1	0	2	1	0	8	20	80%	Einfache Denkmale „K“
Zustand „K“ gepflegt	0	3	1	0	1	0	0	7			Zustand „K“ gepflegt
Gepflegt in %	0%	43%	100%	0%				88%			Gepflegt in %
Anzahl denkmalgesch. Geb.	1	8	4	0	3	1	0	8	25	100%	Anzahl denkmalgesch. Geb.
Anteil denkmalgesch. Geb. in %	5%	23%	27%	0%	18%	33%	0%	67%	21%		Anteil denkmalgesch. Geb. in %
Anzahl Gebäude	22	35	15	9	17	3	4	12	117		Anzahl Gebäude

**Tabelle zu Seite 7 - Anzahl der Werbeanlagen**

Werbeanlagen	Jungfernstieg 53-99	Gudewerdtstraße	Rosengang	Ottestraße	Pastorengang	Rectorgang	Töpfergang	Kieler Str. 1 – 25	Anzahl Merkmal	WA/Anz. Geb. %	Werbeanlagen
horizontale Schilder	0	0	0	0	0	0	0	9	9	25%	horizontale Schilder
vertik. Schilder, Ausleger	0	2	0	0	2	0	0	6	10	28%	vertikale Schilder
orthogonale Schilder	1	0	0	0	0	0	0	1	2	6%	orthogonale Schilder
Als Einzelbuchstaben	0	0	0	1	0	0	0	2	3	8%	Als Einzelbuchstaben
Leuchtreklame	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	Leuchtreklame
Fensterreklame	1	0	0	0	1	0	0	10	12	33%	Fensterreklame
Anzahl Werbeanlagen	2	2	0	1	3	0	0	28	36	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	6%	6%	0%	3%	8%	0%	0%	78%	100,00%		Anteil an WA pro Abschnitt
<b>Außenbereich</b>											<b>Außenbereich</b>
Waren im Außenbereich	0	0	0	0	0	0	0	10	10	36%	Waren im Außenbereich
Außensitzbereich	0	0	0	0	1	0	0	2	3	11%	Außensitzbereich
Markise	0	0	0	0	0	0	0	5	5	18%	Markise
Schirme		0	0	0	0	0	0	2	2	7%	Schirme
Vordach als Werbeträger	0	0	0	0	0	0	0	8	8	29%	Vordach als Werbeträger
								4	4		
Anzahl Anlagen außen	0	0	0	0	1	0	0	27	28	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	96%	100,00%		
Anzahl Gebäude	22	35	15	9	17	3	4	12	117		Anzahl Gebäude

**Anlage 2 - Tabelle zu Seite 7 - Fenster**

Fenster	Jungfernstieg 53-99	Gudewerdtstraße	Rosengang	Ottestraße	Pastorengang	Rectorgang	Töpfergang	Kieler Str. 1 – 25	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fenster
historische Teilung	12	16	4	0	7	2	2	5	48	41%	historische Teilung
Nach 1950, un-/geteilt	10	19	11	9	10	1	2	7	69	59%	Nach 1950, un-/geteilt
Anzahl Gebäude	22	35	15	9	17	3	4	12	117	100,00%	Anzahl Gebäude

**Tabelle zu Seite 7 - Schaufenster**

Schaufenster	Jungfernstieg 53-99	Gudewerdtstraße	Rosengang	Ottestraße	Pastorengang	Rectorgang	Töpfergang	Kieler Str. 1 – 25	Anzahl Merkmal	Prozentual	Schaufenster
in die Fassade eingebunden In %	2 67%	1 0%	2 0%	1 0%	2 67%	0 0%	0 0%	7 58%	15	68%	in die Fassade eingebunden
nicht in die Fassade eingebunden	1	0	0	0	1	0	0	5	7	32%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Schaufenster In %	3	1	2	1	3	0	0	12	22 12%	100%	Anzahl Gebäude mit Schaufenster
<b>Vordächer</b>											<b>Vordächer</b>
in die Fassade eingebunden	0	0	0	0	0	0	0	1	1	13%	in die Fassade eingebunden
nicht in die Fassade eingebunden	0	0	0	0	0	0	0	7	7	88%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Vordach	0	0	0	0	0	0	0	8	8	100%	Anzahl Gebäude mit Vordach
Anzahl Gebäude	22	26	15	9	8	3	4	12	99		Anzahl Gebäude
Anteil Geb. mit Vordach In %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	67%	8%		Anteil Geb. mit Vordach

**Tabelle zu Seite 8 - Dächer, Dachmaterialien**

Dachmaterial	Jungfernstieg 53-99	Gudewerdtstraße	Rosengang	Ottestraße, Hafengang	Pastorengang	Rectorgang	Töpfergang	Kieler Str. 1 – 25	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
rote Pfanne	15	23	10	8	12	0	3	6	77	67%	rote Pfanne
braune Pfanne	2	6	2	0	3	0	0	2	15	13%	braune Pfanne
schwarze Pfanne	3	5	2	0	0	1	0	2	13	11%	schwarze Pfanne
Schiefer,Zink	0	0	0	0	0	0	0	3	3	3%	Schiefer
Platten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	Kupfer
Zink	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	Zink
Flachdach	0	0	1	0	2	1	1	0	5	4%	Flachdach
zu Straße / Platz.... traufständig	82% 18	19	4	7	5	1	2	3	59	51%	zu Straße / Platz.... traufständig
Giebelständig	1	10	3	0	9	1	1	7	32	28%	Giebelständig
Frontspieß	3	6	6	1	1	0		2	19	17%	Frontspieß
Anzahl Gebäude	22	35	14	8	17	3	4	12	115	100%	Anzahl Gebäude

**Tabelle zu Seite 9 - Fassadenmaterialien**

Fassadenmaterial	Jungfernstieg 53-99	Gudewerdtstraße	Rosengang	Ottestraße	Pastorengang	Rectorgang	Töpfergang	Kieler Str. 1 – 25	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fassadenmaterial
Ziegel, rot,grau	13	12	9	8	10	1	2	3,5	58,5	50%	Ziegel, rot,grau
Mauerwerk, geschlämmt	6	14	4	1	2	0,5	0	1	28,5	24%	Mauerwerk, geschlämmt
Putz	3	8	1	0	3	1	2	6,5	24,5	21%	Putz
Metall, Schiefer, Holz, Platten	0	1	1	0	2	0,5		1	5,5	5%	Metall, Schiefer
Anzahl Gebäude	22	35	15	9	17	3	4	12	117	100,00%	Anzahl Gebäude