

Verdachtsgebiet L



Bereich Kakabellenweg, Lorenz- von- Stein- Ring und Stolberggring



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	
2. Bestandsanalyse, Darstellung der möglichen Entwicklung ohne Bebauungsplan (nach §34 BauGB), Bewertung der Sach- und Rechtslage und Empfehlung	
Untersuchungskriterien:	
Bebauungsstruktur.....	1
Grundstücksgrößen- und Zuschnitte.....	5
Erschließung.....	6
Grün- und Freiflächenstruktur.....	6
a) besondere Anforderungen Naturschutz.....	6
b) besondere Geländeform.....	7
Gebietsprägende Besonderheiten.....	8
a) schützenswerte Baubestände.....	8
b) besondere Denkmalschutzanforderungen.....	8
Nutzungsstrukturen.....	9
Sozialstrukturen.....	9
Besondere Anforderungen an den Städtebau.....	9
3. Fazit.....	9
4. Anhang Entwicklung ‚Broosbyer Koppel‘	10

Abb. 1: angrenzende B-Pläne

Windebyer Noor

B-Plan 20 2. Änd.

Lorenz-von-Stein-Ring

Kakabellenweg

Stolbergweg

Karl-Samwer-Ring

Windebyer Weg

Bismarckstrasse

B-Plan 6.1.1.Änd.

B-Plan 6.1

0 20 40 60 80 100 m

Abb. 1: angrenzende B-Pläne

Windebyer Noor

B-Plan 20 2. Änd.

Lorenz-von-Stein-Ring

Kakabellenweg

Stolbergweg

Karl-Samwer-Ring

Windebyer Weg

Bismarckstrasse

B-Plan 6.1.1.Änd.

B-Plan 6.1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Abb. 1: angrenzende B-Pläne

Windebyer Noor

B-Plan 20 2. Änd.

Lorenz-von-Stein-Ring

Kakabellenweg

Stolbergweg

Karl-Samwer-Ring

Windebyer Weg

Bismarckstrasse

B-Plan 6.1.1.Änd.

B-Plan 6.1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Abb. 1: angrenzende B-Pläne

Windebyer Noor

B-Plan 20 2. Änd.

Lorenz-von-Stein-Ring

Kakabellenweg

Stolbergweg

Karl-Samwer-Ring

Windebyer Weg

B-Plan 6.1.1.Änd.

B-Plan 6.1

Abb. 1: angrenzende B-Pläne

Windebyer Noor

B-Plan 20 2. Änd.

Lorenz-von-Stein-Ring

Kakabellenweg

Stolbergweg

Karl-Samwer-Ring

Windebyer Weg

B-Plan 6.1.1.Änd.

B-Plan 6.1

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

□ □ □ □ □ □ □

Verdachtsgebiet L

Das Verdachtsgebiet L befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes und grenzt zum Teil an das Windebyer Noor. Es erstreckt sich von der Nordseite des Kakabellenweges, der auf Höhe des ehemaligen Fachhochschulgeländes in den Lorenz- von- Stein- Ring übergeht, bis zur Nordseite des Stolbergerings.

Ein Großteil des zu untersuchenden Gebietes ist auf Grundlage eines Wettbewerbes entstanden, der im Zusammenhang mit dem Neubau der Staatsbauschule 1964 durchgeführt wurde.

Für die Realisierung des damaligen Wettbewerbes wurden die Wettbewerbsgewinner Dipl.- Ing. Ingeborg Spengelin und Prof. Dipl.- Ing. Friedrich Spengelin beauftragt sowohl die Bauschule als auch die Umgebung zu planen.

Das nur wenig vom ursprünglichen Wettbewerbsentwurf abweichende Ergebnis lässt sich weitgehend bis heute begutachten (s. Anhang ‚Entwicklung Broosbyer Koppel‘ Seite 12). Dies liegt nicht zuletzt daran, dass 1982 für die Sicherung der Gestalt der neu entstandenen Siedlung eine Gestaltungssatzung erlassen wurde (Satzung über die Gestaltung und Erhaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen „Broosbyer Koppel“), die bis heute gilt.

Ihr Geltungsbereich ist in der nebenstehenden Abbildung 1 dargestellt. Ausgenommen von den

Festsetzungen ist jedoch der Sonderbau der ehemaligen Fachhochschule, der zum Teil unter Denkmalschutz steht, und die Schule am Noor (s. Abb. 2).

Bei einer Nutzungsänderung dieser Sonderbauten würde auch dort die Satzung greifen, es sei denn gestalterische Vorgaben werden in einem B- Plan gefasst (aktuell: Aufstellung B- Plan Nr. 68 ‚Wohngebiet am ehemaligen Campus‘).

Im Folgenden soll geprüft werden, inwieweit im Untersuchungsgebiet L eine Binnenverdichtung möglich ist und ob es ggf. der Steuerung durch einen Bebauungsplan bedarf. Anlass zu dieser Überprüfung ist ein gewisser Veränderungsdruck, der durch vermehrte bauliche Veränderung und einen zu erwartender Generationswechsel gegeben ist.

Zusätzlich zur Untersuchung des Verdachtsgebietes L wird z. T. die nähere Umgebung analysiert (graphisch), um den Bezug zur Nachbarbebauung darzustellen.

Analyse | Bewertung | Empfehlung

Bebauungsstruktur

Zunächst ist das Untersuchungsgebiet ausschließlich einer Wohnbebauung unterlegen und durch unterschiedliche Bauformen geprägt:

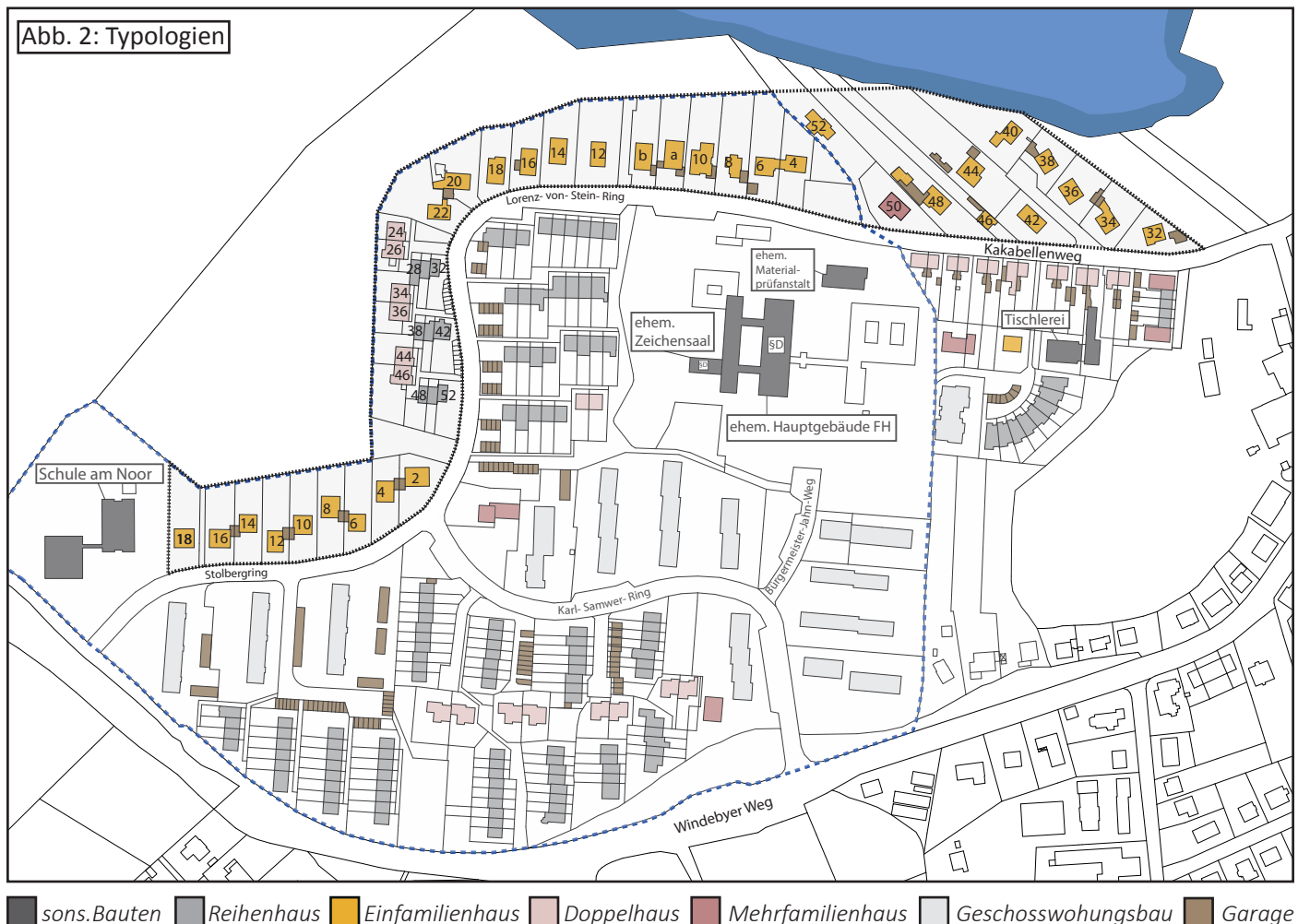
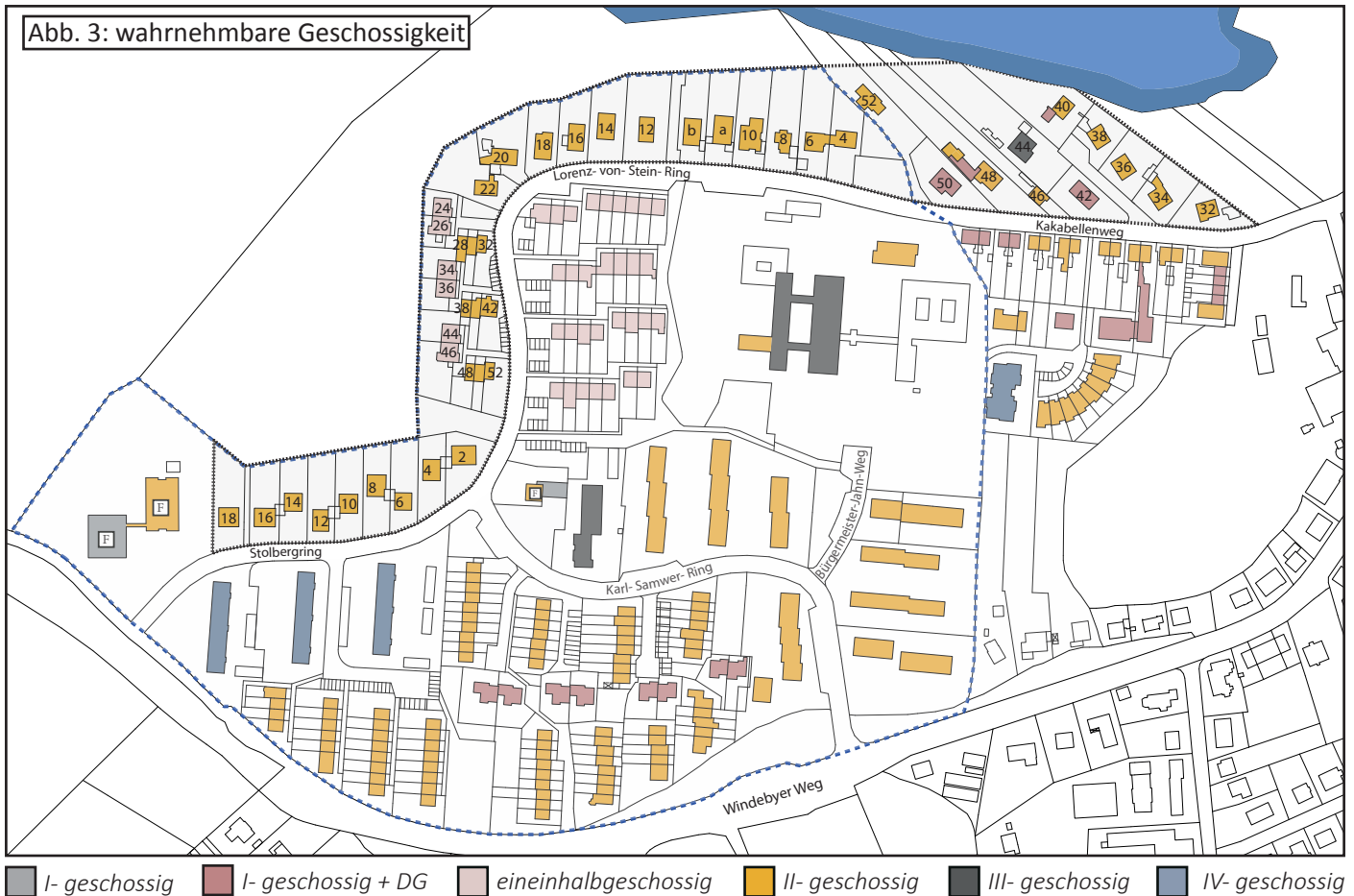


Abb. 3: wahrnehmbare Geschossigkeit



Neben einigen II-geschossigen Reihenhäusern und eineinhalbgeschossigen Doppelhäuser im westlichen Bereich des Lorenz-von-Stein-Rings sind überwiegend II-geschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden, die jedoch durch ihre Hanglage in Richtung Noor von der Straße aus eingeschossig wirken, wie u.a. auf den unteren Fotos zu sehen ist.

Ein dreigeschossig wirkendes Wohnhäuser ist im Kakabellenweg 44 („Noorhus“ erbaut 1900 = ältestes Gebäude im Gebiet) zu finden und bildet im Untersuchungsgebiet eher die Ausnahme.

Das ursprünglich 1906 erbaute Stadthaus im Kakabellenweg 46 wirkt rückwärtig aufgrund des 2003 ausgebauten Daches ebenfalls III-geschossig, vom Kakabellenweg hingegen wie ein Zweigeschossiger. Es besteht vor allem durch seine zwei Brandwände, die den Anfang einer ge-

Straßenansicht Lorenz-v.-S.-Ring 10b



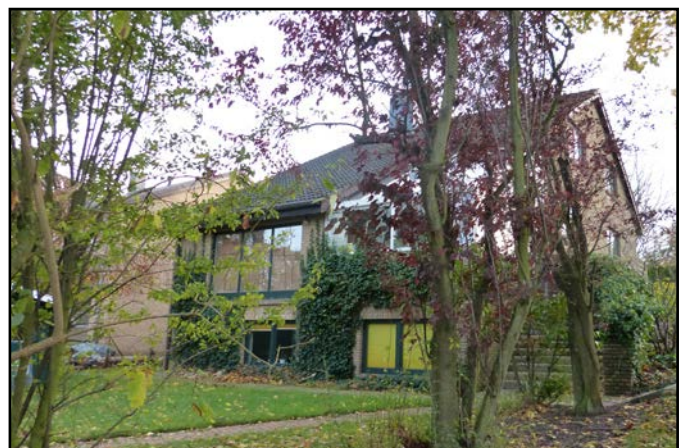
schlossenen Bauweise vermuten und den Bau wie ein Fremdkörper in der Nachbarschaft wirken lassen (s. Foto S. 3).

Weiterhin befindet sich ein I-geschossiger Bungalowbau im Kakabellenweg 42 der, ebenso wie der Hinterlieger in Form eines Pfeifenkopfgrundstückes im Kakabellenweg 52, eine Ausnahme in der Nachbarschaft bildet.

Insgesamt betrachtet weist das heterogen gestaltete Untersuchungsgebiet drei verschiedene städtebauliche Strukturen auf:

Der nord- und südwestliche Bereich ist durch eine freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt, wobei durch die Errichtung der jeweiligen Garagen an der Grundstücksgrenze teilweise der Eindruck einer Kettenhausbebauung entsteht.

Rückansicht Lorenz-v.-S.-Ring 10b



Im westlichen Areal befindet sich eine Mischung aus Reihen- und Doppelhäusern, welche sich typologisch an die gegenüberliegende Reihenhausbebauung angliedern.

Der Osten des Untersuchungsgebietes entlang des Kakabellenweges weicht hingegen stark von der übrigen Bebauung ab. Gebäudeausrichtung, Typologie und Gestaltung bilden einen klaren Kontrast zu den anderen Bereichen.

Grund für diese deutlich abweichende Bebauungsstruktur ist neben der Parzellenausrichtung vor allem der Entstehungszusammenhang.

Im Unterschied zum östlichen Bereich ist der Westliche,

Bsp. Bebauung im Westen (ehem. Wettbewerbsgebiet)

Wohnhaus Stolberggring 16



Lorenz- von- Stein- Ring 20



Lorenz- von- Stein- Ring 28, 30, 32



Wohnhaus Lorenz-v.-S.- Ring 10a



Wohnhaus Lorenz-v.-S.- Ring 8



wie bereits zu Anfang erwähnt, im Zuges eines Wettbewerbes entstanden und hat sich an die vorhandene Bebauung angeschlossen. Die Schnittstelle zum Wirkungskreis der Gestaltungssatzung, die für den damaligen Wettbewerbsbereich erlassen wurde, ist vor allem anhand des gelben Ziegelmauerwerks und der überwiegend braunen bis rotbraunen Dächer klar erkennbar.

Gänzlich betrachtet begründet sich der heterogene Eindruck zum einen durch eine typologische Vielfalt, unterschiedliche Bauvolumen und -höhen und zum anderen durch eine unterschiedliche Parzellenstruktur, Gebäudeausrichtung und gestalterische Divergenz.

Bsp. Bebauung im östlichen Teilgebiet (Kakabellenweg)

Frontansicht Kakabellenweg 48, 46 und 44



Kakabellenweg 44 und 46; seitliche Ansicht



Kakabellenweg 34



Kakabellenweg 40



Mögliche/ zu erwartende Entwicklung ohne B-Plan nach §34 BauGB → Bewertung der Sach- und Rechtslage

Zunächst wäre durch vorhandene voluminösere Gebäude (u.a. Kakabellenweg 44, 48 und 52; Lorenz- von- Stein- Ring 10, 10b, 14 und 20 oder auch Stolberggring 2) bei künftigen Neubauten eine höhere Grundstücksausnutzung möglich (z. B. Kakabellenweg 40, Lorenz von Stein Ring 4, 6, 8, 10a und 12).

Eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten könnte zudem aufgrund der Parzellengröße vor allem im Kakabellenweg 42, 44, 48 und 52 erfolgen.

→Eine mögliche Vergrößerung der Gebäude wäre städtebaulich verträglich, da diese nur geringfügig ausfallen würde!

Eine Nachverdichtung der Grundstücke im Kakabellenweg 52 sowie 44, 46 und 48 in zweiter Reihe wäre bei einer gesicherten Erschließung ebenfalls möglich. Das Hinterland der Grundstücke 44, 46 und 48 ist jedoch für eine Bebauung kaum geeignet, da der Untergrund feucht ist und eine Wasserstandsänderung des Noores zusätzliche Auswirkungen hätte.

→Eine Verdichtung des Grundstückes Nr. 52 wäre aus städtebaulicher Sicht als verträglich zu beurteilen!

Des Weiteren könnte im nördlichen Bereich des Lorenz- von- Stein- Rings (4-18), bei einer Zunahme von grenzständig erbauten Garagen, der Eindruck einer Kettenhausbebauung fortgesetzt werden.

→Aufgrund der typologischen Vielfalt im gesamten Gebiet der ‚Broosbyer Koppel‘ hätte dies keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtensemble!

Was die Entwicklung der Gebäudehöhen im Gebiet betrifft (s. Abb. 3) kann es auf lange Sicht zu einem geringfügigen Anstieg dieser kommen, da I bis II- geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden sind. Der III- Geschosser im Kakabellenweg 44 ist als Ausnahme zu werten und nicht als ‚Vorbild‘ für Neubauten heranzuziehen.

→Die bauliche Höhenentwicklung ist im §34- Gebiet nur bedingt gesichert. Da es sich um einen dynamischen Entwicklungsprozess handelt ist eine geringfügige Höhenentwicklung nicht auszuschließen. Derzeit wird eine unverträgliche vertikale Veränderung jedoch nicht gesehen!

Deutliche gestalterische Veränderungen durch Neu-/An- bzw. Umbauten könnten vor allem im Kakabellenweg zunehmen. Dort gibt es bereits Wintergärten, unterschiedlichste Fassadenmaterialien, Formen und Farben die die Heterogenität des Bereiches unterstreichen. Auch eine typologische Vielfalt ist gegeben und kann somit Spielraum für weitere Stilmixe zulassen.

→Unkontrolliertes Bauen hinsichtlich Form und Gestaltung kann in dem Bereich ohne Gestaltungssatzung nur bedingt gesteuert werden (Bsp. Kakabellenweg 46)!

Aufgrund der Heterogenität wird eine Notwendigkeit zur Steuerung der Gestaltung derzeit nicht gesehen!

Im östlichen Bereich hingegen greift die Gestaltungssatzung von 1983 und sorgt für eine in sich stimmige Atmosphäre. Besonders die nahezu einheitliche Verwendung des gelben Ziegelsteins bringt Ruhe und Einheitlichkeit in die Siedlung. Es gibt jedoch bereits erste Fassaden in der ‚Broosbyer Koppel‘ die aufgrund energetischer Sanierungen von diesem markante Merkmal z. T. abweichen. Zu finden sind diese Abweichung bisher im Bürgermeister- Jahn- Weg 2-6

und 8-10 (Giebelverblendung mit WDVS) sowie im Karl- Samwer- Ring 1 und 3 - 7 (Giebel- sanierung mit vorgehängter Fassade).

→Die gültige Ortsgestaltungssatzung setzt unter §4 ‚Außenwände‘ fest, dass Sichtflächen der Außenwände als Sichtmauerwerk in gelben Ziegelsteinen auszuführen sind. Vorgehängte Fassaden sind u.a. unzulässig.

→Dies schränkt die Möglichkeiten einer energetischen Gebäudesanierung stark ein und wird dem Bedürfnis der Anwohner nicht gerecht! Vermehrte Veränderungen diesbezüglich sind auch spätestens mit der Verschärfung des Energie-Standards für Neubauten (EnEV) ab 2016 zu erwarten!

Empfehlung

Eine mögliche bauliche Entwicklung des Gebietes nach §34 BauGB wird als verträglich beurteilt.

→ Es besteht kein Planerfordernis!

Um den Bedürfnissen der Bewohner einer energetischen Sanierung gerecht zu werden und die Gestaltung weiterhin zu sichern, sollte ggf. die Ortsgestaltungssatzung ‚Broosbyer Koppel‘ an die neuen Voraussetzungen angepasst werden.

Wohnhaus Kakabellenweg 46



‚Noorhus‘, Kakabellenweg 44



Grundstücksgrößen- und zuschnitte

Das Verdachtsgebiet L ist geprägt durch eine unterschiedliche Parzellierung mit teilweise sehr tiefen Grundstücken.

In der Regel weisen die Grundstücke der Einfamilienhäuser eine Größe von 740 m² bis 1300 m² auf. Die Breite beläuft sich auf ca. 15 m bis 25 m.

Große Grundstücke von ca. 1.400 m² - 2.100 m² befinden sich im Bereich des Kakabellenweges 44 - 52. Mit einer Grundstückstiefe bis zu 150 m stechen diese Parzellen besonders hervor. Durch das angrenzende Noor ist es aufgrund des feuchten Untergrundes jedoch kaum möglich die Tiefe dieser Parzellen vollständig zu nutzen.

Weitere Grundstücksgrößen:

- Mehrfamilienhäuser: 1.000 m²
- Reihenhäuser: 110 m² - 488 m²
- Doppelhäuser: 288 m² - 730 m²
- unbebautes Grundstück: 664 m²
(Parkplatz Lorenz- von- Stein- Ring)

Mögliche/ zu erwartende Entwicklung ohne B-Plan nach §34 BauGB → Bewertung der Sach- und Rechtslage

Eine höhere Grundstücksausnutzung durch Bebauung ist u.a. im Kakabellenweg 40 und 52 möglich, ebenso wie im Lorenz- von- Stein- Ring 4, 6, 8, 10a und 12.

Besonders auf dem Grundstück Lorenz- von- Stein- Ring 4 bietet sich u.a. in Verbindung mit dem Nachbargrundstück die Möglichkeit einer deutlichen Gebäudevergrößerung (s. Abb. 4).

→ Eine mögliche Verdichtung im gesamten Untersuchungsgebiet wird als verträglich beurteilt, ein städtebaulicher Missstand ist nicht zu erwarten!

Zudem wäre u.a. auch auf den Grundstücken im Lorenz- von- Stein- Ring Nr. 20 und 22 sowie im Stolberggring 6, 10 und 14 eine Verdichtung möglich. Dies hängt jedoch von der Einstufung des angrenzenden Baumbestandes ab.

Sollte dieser von der unteren Forstbehörde, zum Zeitpunkt eines Vorhabens nach §29 BauGB, als Wald eingestuft werden, müsste gemäß §24 Landeswaldgesetz ein Waldabstand von mindestens 30 m eingehalten werden (s. auch Untersuchungskriterium „Grün- und Freiflächenstruktur“). Derzeit wird die o.g. Fläche von der unteren Forstbehörde als Wald eingestuft.

→ Auch in einem B- Plan müsste ein Waldabstand von mind. 30 m eingehalten werden!

Sollte sich nach der Bebauung des ehemaligen FH- Geländes herausstellen, dass die Parkfläche nicht mehr benötigt wird, wäre auf dem städtischen Grundstück, welches derzeit z. T. als Parkplatz genutzt wird, ebenfalls eine Bebauung möglich.

→ Derzeit wäre der Erhalt der Parkplatzfläche zu empfehlen!

Empfehlung

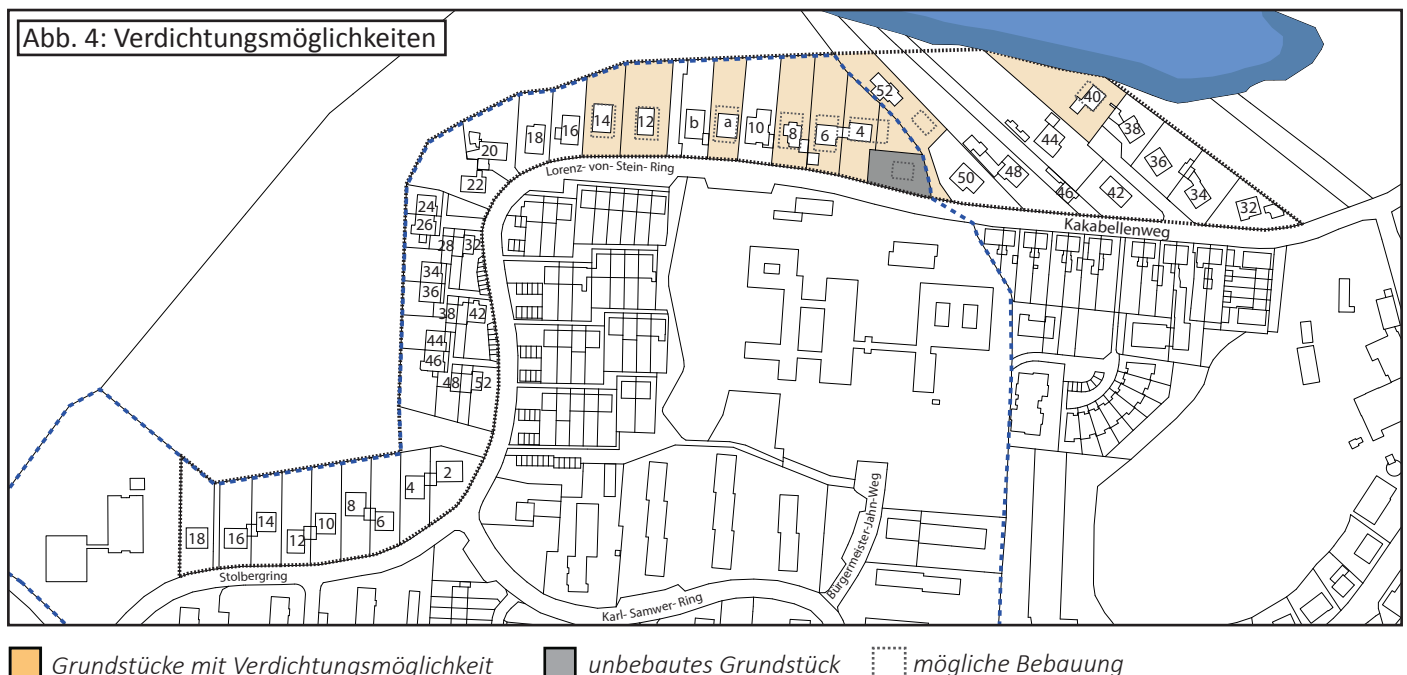
Eine bauliche Verdichtung wird als gebietsverträglich beurteilt.

→ Es besteht kein Planerfordernis!

Wohnhaus Kakabellenweg 52



Abb. 4: Verdichtungsmöglichkeiten



Erschließung

Das Gebiet wird von drei Seiten erschlossen. Im Osten über den Kakabellenweg, im Süden über den vom Windebyer Weg abzweigenden Karl- Samwer- Ring und im Westen über den Stolberggring. Alle drei Straßenabschnitte sind Tempo- 30- Zone.

Der überwiegende Teil der Wohnbebauung nördlich des Kakabellenweges ist über eine Stichstraße angebunden, wohingegen das sich im Westen befindliche Reihenhausareal über Wohnwege erreichen lässt.

Die Stellplätze für Pkw's befinden sich fast ausschließlich auf den Privatgrundstücken. Lediglich die Reihenhausbewohner stellen ihr Auto auf den am Lorenz- von- Stein- Ring gelegenen Stellflächen ab. Zusätzliche Parkmöglichkeiten gibt auf den städtischen Parkflächen im gesamten Bereich der ‚Broosbyer Koppel‘ (s. Abb. 6).

Des Weiteren durchfährt die Buslinie 4 das Gebiet und hält u.a. auf Höhe des ehemaligen Hochschulareals.

→ Aufgrund der geringen Verdichtungsmöglichkeiten ist eine unverträgliche Verkehrszunahme nicht zu erwarten.



Parkplatz Lorenz- von- Stein- Ring

Empfehlung

Die Erschließung ist gesichert - es besteht kein Planerfordernis!

Abb. 6: Erschließung



Grün- und Freiflächenstruktur

Im Untersuchungsgebiet selbst sind lediglich im nordöstlichen Bereich Garten-, Grün- und Erholungsräume (Hausgartenkomplexe) zu verzeichnen (s. Abb. 7).

→ Laut Landschaftsplan sind aus stadtökologischer Sicht die Hausgärten zu erhalten, da sie direkten in die Verlandungszonen des Noores übergehen. Von einer Versiegelung dieser Flächen sollte daher abgesehen werden.

a) besondere Anforderungen Naturschutz

Weitere laut Landschaftsplan besondere Grünflächen sind zwar nicht im Gebiet selbst, jedoch in unmittelbarer Nähe als landschaftsökologische Flächen zu finden.

Das Landschaftselement Wald beispielsweise grenzt an die Wohnbebauung nördlich des Stolbergings und trennt die Einfamilienhäuser von der Reihenhausbauung westlichen des Lorenz- von- Stein- Rings.

Nahe der nördlichen und teilweise auch westlichen Bebauung des Lorenz- von- Stein- Rings und weiter westlich entlang des Noores befinden sich Bruchwaldflächen (Bruchwald = permanent nasser sumpfiger Wald).

→Gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) sind Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) in einem Abstand von mehr als 30 m vom Wald durchzuführen (Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Gefährdung nach § 24 Abs. 1 LWaldG nicht zu besorgen ist). Dies gilt u.a. nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der LBO!

Der Waldabstand beträgt bei einigen Bestandsgebäuden weniger als 30 m. Betroffen sind besonders die Gebäude im Stolberggring 2, 4, 8, 10 und 14 sowie die Doppelhäuser im Bereich des westlichen Lorenz- von- Stein- Rings incl. Nr. 20 und 22.

→Erweiterungen der o.g. Gebäude in Richtung Wald wären nicht genehmigungsfähig! Bei Abriss der Gebäude müsste der Neubau einen Abstand von 30 m zum Wald einhalten (bei aktueller Situation kaum umsetzbar)!

An den Bruchwald und die Hausgärten im Norden grenzt das ‚Windebyer Noor‘. Der Begriff Windebyer Noor, beinhaltet dabei nicht nur die Wasserflächen, sondern auch die ehemals zum Noor gehörenden und heute verlandeten Bereiche. Zudem gehört es ebenso wie der Bruchwald und das Broosbytal (geschützter Landschaftsbestandteil) zum Landschaftsschutzgebiet ‚Windebyer Noor und Schnaaper Seen‘.

Entlang der westlich gelegenen Ackerfläche sowie süd-

lich und östlich der Siedlung ‚Broosbyer Koppel‘ sind Knickabschnitte zu verzeichnen.

→Laut Landschaftsplan sind die Knickabschnitte zu erhalten!

b) besondere Geländeformen

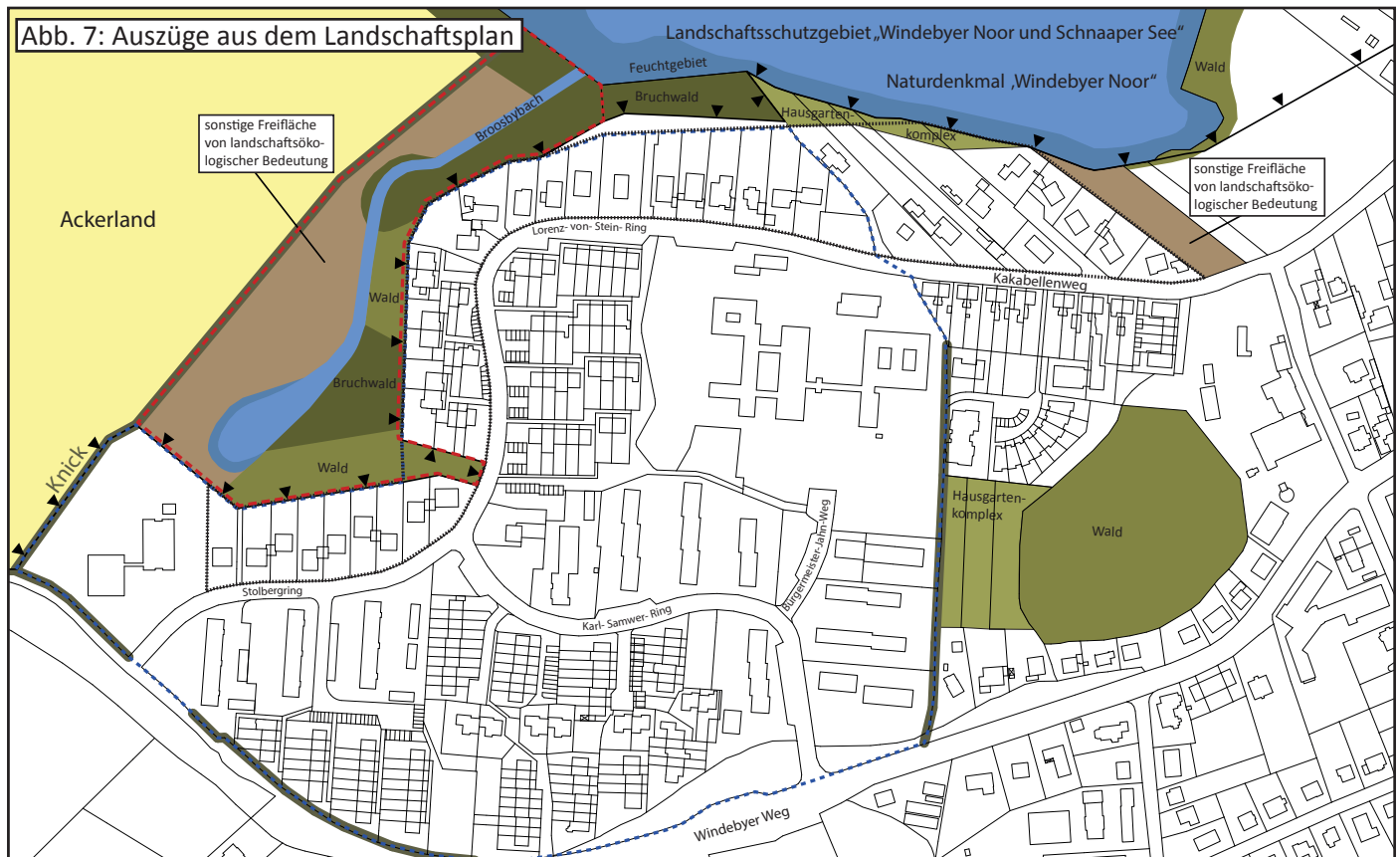
Allgemein fällt das Gelände der ‚Broosbyer Koppel‘ von Süden nach Norden, also zum Ufer des Windebyer Noors, sowie vom Lorenz- von- Stein- Ring zum Kakabellenweg ab. Durch die geneigte Fläche entsteht eine Staffelung der Gebäude, wodurch ein einmaliger Blick auf die Wasserflächen des Noors ermöglicht wird.

Ein starker Abfall des Geländes von der Seitenmoräne zum Zungenbecken des Noores, ist besonders bei den Gärten im Verdachtsgebiet zu bemerken. Angesichts der Höhenunterschiede wirken die Gebäude im Stolberggring und Lorenz- von- Stein- Ring, wie bereits unter dem Punkt ‚Bebauungsstruktur‘ erwähnt, zur Straße eingeschossig, von den rückwärtigen Bereichen hingegen höher.

→Gemäß Landschaftsplan ist darauf zu achten, dass ein harmonischer und fließender Übergang von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zur städtischen Bebauung entsteht. Aus diesem Grunde ist eine Bebauung größtenteils niedrig zu halten und gut mit heimischen Gehölzen zu durchgrünen. Lediglich in einigen tiefer gelegenen Bereichen könnte etwas höher gebaut werden, ohne das das Landschaftsbild zu stark verändert wird!

Empfehlung

→Es besteht kein Planerfordernis!



▼▼ Landschaftsschutzgebiet - - - Geschützter Landschaftsbestandteil ‚Broosbytal‘

Gebietsprägende Besonderheiten

Als markante Besonderheit zählt in Gänze die in den 50er/ 60er Jahren entstandene Wohnsiedlung ‚Broosbyer Koppel‘.

Außerhalb dieser Wohnsiedlung hat die Bebauung im Kakabellenweg 44 (‚Noorhus‘), 46 und 52 einen prägnanten Charakter, wobei Nr. 52 vom Kakabellenweg kaum einsehbar ist und bei Nr. 46 nur noch die straßenwirksame Trauffassade an das ehemalige Stadthaus erinnert (s. Seite 3 und 5).

Der überwiegende Teil der Gebäude im Gebiet wurde im Zeitraum zwischen 1957 und 1966 errichtet. Wesentlich früher entstanden die drei Gebäude im Kakabellenweg 44 (erbaut 1900), 46 (erbaut 1906) und 52 (erbaut 1913, erweitert 1998). Jüngeren Datums sind die Neubauten Stolbergring 18 (2012) und Lorenz- von- Stein- Ring 10a (2012).

Vor der Bebauung der ‚Broosbyer Koppel‘ wurde die gesamte Fläche landwirtschaftlich genutzt.

a) schützenswerte Baubestände

Als schützenswerter Baubestand gilt die 1900 erbaute Jugendstilvilla ‚Noorhus‘ im Kakabellenweg 44.

Mögliche/ zu erwartende Entwicklung ohne B-Plan nach §34 BauGB → Bewertung der Sach- und Rechtslage

Durch An- bzw. Umbauten oder sogar durch Abriss und Neubau kann die besondere Eigenart des ‚Noorhus‘ verloren gehen.

→ *Bauliche Veränderungen sind im §34- Gebiet nur wenig steuerbar! Eine Sicherung der Gestalt des ‚Noorhus‘, etwa durch eine Gestaltungssatzung oder textl. Festsetzungen in einem B- Plan, wäre aufgrund der Heterogenität der umliegenden Bebauung nicht möglich.*



Mögliche/ zu erwartende Entwicklung ohne B-Plan nach §34 BauGB → Bewertung der Sach- und Rechtslage

Bei Um- bzw. Neubebauungen kann es ggf. zum Verlust des besonderen Charakters der Gebäude im Kakabellenweg 44 und 52 kommen. Ein Beispiel für eine solche Veränderung bildet das Haus im Kakabellenweg 46 (s. Seite 3 und 4).

→ *Die Gebäudegestaltung ist im Bereich ohne Gestaltungssatzung nicht gesichert.*

Die Gestaltung der Bauten entlang des Lorenz- von- Stein- Rings und Stolbergrings unterliegt bereits seit 1982 einer Gestaltungssatzung.

→ *Um den Bedürfnissen der Bewohner einer energetischen Gebäudesanierung gerecht zu werden und die Gestaltung weiterhin zu sichern, sollte ggf. die Ortsgestaltungssatzung ‚Broosbyer Koppel‘ an die neuen Voraussetzungen angepasst werden.*

b) besondere Denkmalschutzanforderungen

Es befinden sich keine ins Denkmalsbuch eingetragene Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet.

Empfehlung

Es wird empfohlen die Gestaltungssatzung ‚Broosbyer Koppel‘ hinsichtlich energetischer Sanierungsmöglichkeiten zu überarbeiten!

Eine Aufnahme des ‚Noorhus‘ ins Register der schützenswerten Baubestände könnte angeregt werden!



Blick vom L.-v.-S.-Ring auf das Broosbytal

Verbindungsweg L.-v.-S.-Ring/Windebyer Noor

Blick vom Ende des Verbindungsweges aufs Noor

Nutzungsstrukturen

Das Gebiet weist ausschließlich eine Wohnbebauung auf. In die Wohnbebauung integrierte gewerblich Nutzungen befanden sich ehemals im Kakabellenweg 52 (Kosmetiksalon mit Fußpflege und Wellness, 2008) und im Stolbergring Nr. 10 (Psychotherapeutische Praxis, 2003). Im ‚Noorhus‘, Kakabellenweg Nr. 44, werden derzeit zwei Ferienwohnungen vermietet.

Mögliche/ zu erwartende Entwicklung ohne B-Plan nach §34 BauGB → Bewertung der Sach- und Rechtslage

Vorzufinden ist ein Wohngebiet, das dem Charakter eines reinen Wohngebietes gemäß §3 der BauNVO entspricht.

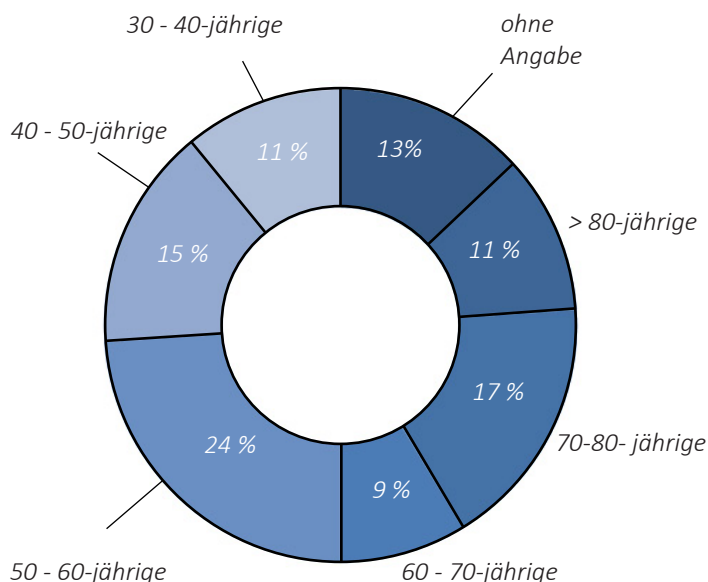
→ Gebietsunverträgliche, störende Gewerbe sind im untersuchten Bereich nicht zu befürchten, da sie sich nach der Art der baulichen Nutzung im Sinne des §34 (1) BauGB nicht einfügen würden!

Empfehlung

Es liegt kein Planerfordernis vor!

Sozialstrukturen

Im untersuchten Bereich sind keine auffälligen Sozialstrukturen zu verzeichnen.



Altersverteilung der Grundstücksbesitzer, Quelle: Gis

Mögliche/ zu erwartende Entwicklung ohne B-Plan nach §34 BauGB → Bewertung der Sach- und Rechtslage

Aufgrund der Altersverteilung (s. Kreisdiagramm) ist ein voranschreitender Generationswechsel in den kommenden Jahren zu erwarten. Eine Zunahme moderner Bauten bzw. Anbauten kann damit einhergehen.

Besondere Anforderungen an den Städtebau

Das ‚Noorhus‘ hat einen gebietsprägenden Charakter und verdient besondere Aufmerksamkeit.

→ Die Wahrung der Besonderheit könnte durch die Aufnahme des ‚Noorhus‘ ins Register der schützenswerten Baubestände erfolgen!

Fazit

Nach der Prüfung der städtebaulich relevanten Kriterien ist folgende Empfehlung für die Entwicklung des Verdachtsgebietes L auszusprechen:

1) Zunächst ist eine mögliche bauliche Entwicklung des Gebiets nach §34 BauGB als verträglich zu beurteilen! Zur Steuerung künftiger Veränderung bedarf es keiner Bebauungsplanung!

Aufgrund der intakten stabilen Struktur und der geringen Möglichkeiten, das Gebiet zu verdichten, ist eine gebietsunverträgliche Entwicklung nicht zu erwarten.

2) Durch Umbauten bzw. Abriss und Neubau würde das ‚Noorhus‘ (Kakabellenweg 44) seine besondere Eigenart verlieren.

Für die Wahrung der Besonderheit wäre die Aufnahme des ‚Noorhus‘ ins Register der schützenswerten Baubestände anzuregen.

3) Im Bereich der ‚Broosbyer Koppel‘ sind die Möglichkeiten einer energetischen Gebäudesanierung durch die Festsetzungen in der OGS stark eingeschränkt.

Die Anpassung der Ortsgestaltungssatzung ‚Broosbyer Koppel‘ an die Bedürfnisse der Anwohner in Bezug auf die Möglichkeit einer energetischen Gebäudesanierung wird empfohlen.

Entwicklung ‚Broosbyer Koppel‘

WETTBEWERBSENTWURF

BAUVORHABEN ECKERNFÖRDE

M. 1 : 2000



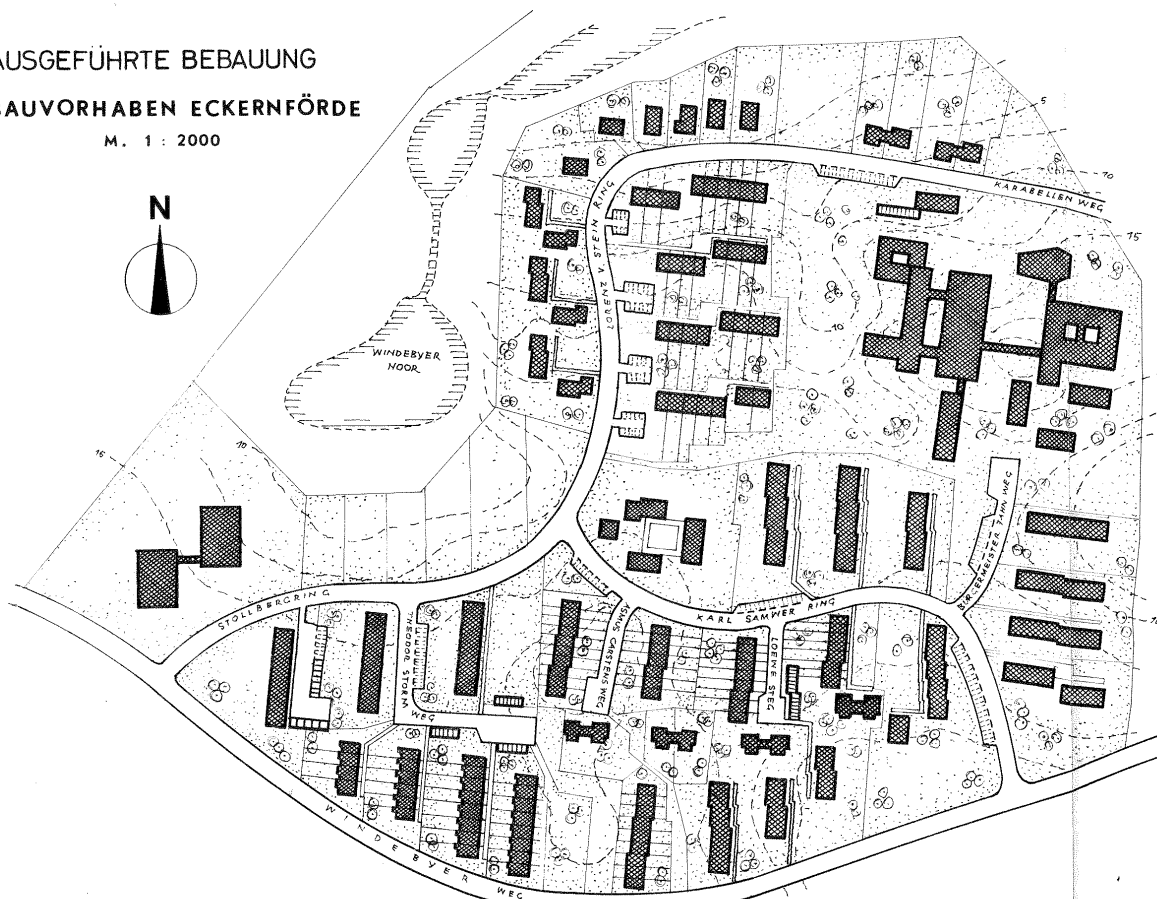
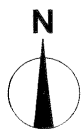
Wettbewerbssiegerentwurf Broosbyer Koppel, 1960 (Ingeborg und Prof. Friedrich Spengelin)

Ausgeführte Bebauung 1964

AUSGEFÜHRTE BEBAUUNG

BAUVORHABEN ECKERNFÖRDE

M. 1 : 2000





Wettbewerbssiegerentwurf für den Bereich des ehemaligen FH- Campus_ Variante I, 2014 (H Architekten, Kiel + Jänicke&Blank, Kiel)

Wettbewerbssiegerentwurf_Variante II (Erhalt der ehemaligen Materialprüfanstalt)



Impressum

Herausgeber:

Stadt Eckernförde

Der Bürgermeister
Bauamt
Rathausmarkt 4 - 6
24340 Eckernförde

Internet: www.eckernfoerde.de

Fotos:

Quelle: eigene Abbildungen

Karten und Luftbilder:

Quelle: „Automatisierte Liegenschaftskarte“ (ALK); Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein, 2014

Hinweis:

Die ALK- Grundlage wurden im Rahmen der Bearbeitung des Verdachtsgebietes z.T. manuell ergänzt und vereinfacht. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der Grundlage existiert nicht! Der Gebrauch der Daten durch Dritte ist untersagt!