

Verdachtsgebiet C



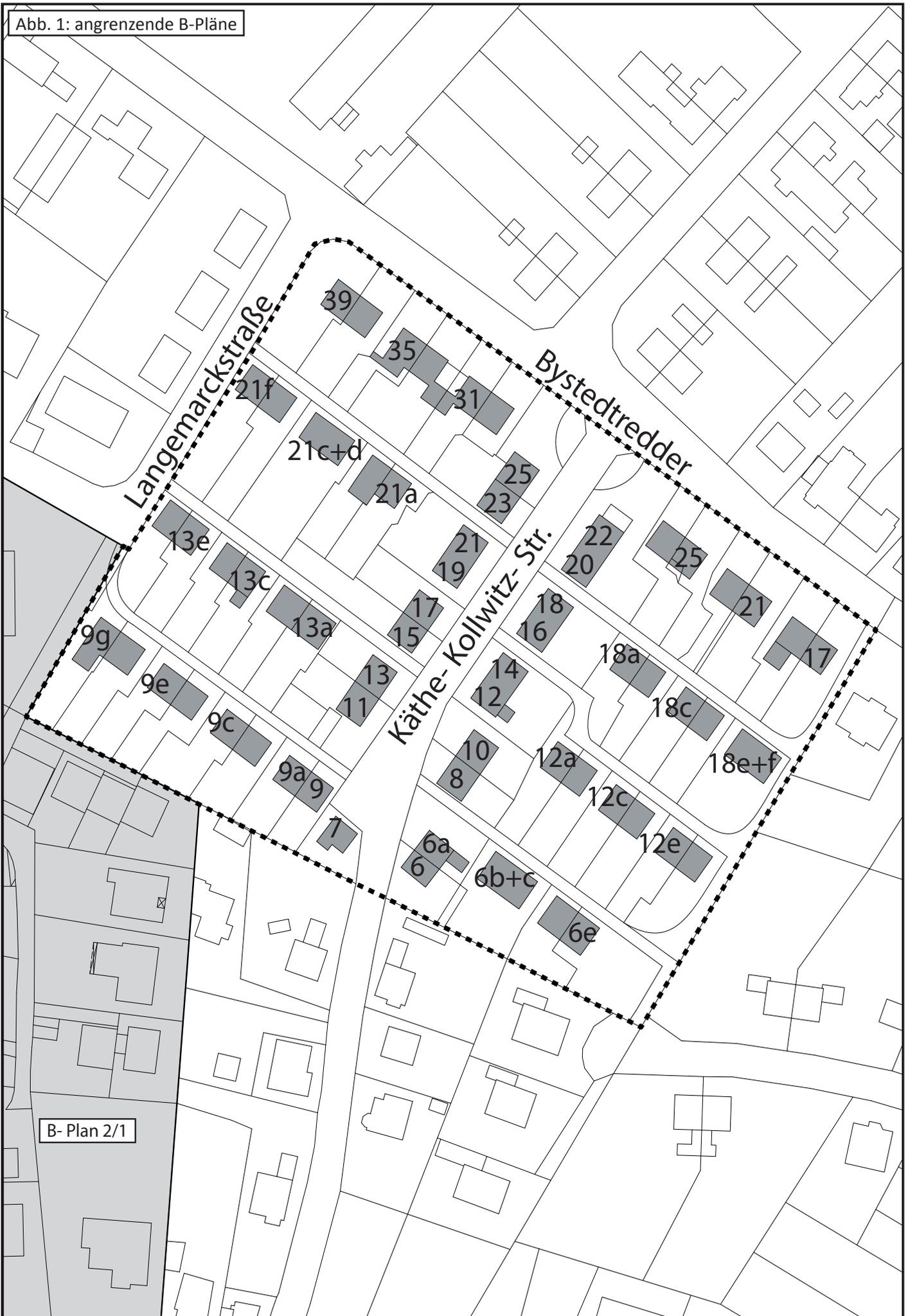
*Bereich Käthe- Kollwitz- Straße begrenzt durch Bystedtreder
und Langmarckstraße*



Inhaltsverzeichnis

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

Abb. 1: angrenzende B-Pläne



Verdachtsgebiet C

Zwischen Bystedtredder und Langemarckstraße gelegen, befindet sich im nördlichen Bereich der Käthe- Kollwitz- Straße das Verdachtsgebiet C. Aufgrund vermehrter baulicher Veränderungen in den letzten Jahren sowie Grundstücksveräußerungen seitens des GWU's, ist ein gewisser Veränderungsdruck in diesem Gebiet gegeben (s. Abb. 1). Es wird geprüft inwieweit eine Binnenverdichtung möglich ist und ob es ggf. der Steuerung durch einen Bebauungsplan bedarf.

Analyse | Bewertung | Empfehlung

Bebauungsstruktur

Das Gebiet unterliegt (bis auf ein I- geschossiges Einfamilienhaus in der Käthe- Kollwitz- Straße 7) ausschließlich einer Wohnbebauung mit I- geschossigen Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss, die z.T. durch Anbauten im rückwärtigen Bereich erweitert wurden. Beispiele hierfür befinden sich im Bystedtredder 19, 31, 33 und 35 sowie in der Käthe- Kollwitz- Straße 6a, 9g, 13c und 21b.

Markant für das Untersuchungsgebiet ist vor allem der optisch einheitliche Bautypus, die traufständig in einer Bauflucht zur Straße stehenden Baukörper und besonders die nahezu einheitliche Gebäudegestaltung (rote

Dächer, rotes Ziegelmauerwerk und z.T. rote/braune Schindeln an den Giebelfronten), wodurch ein städtebaulich homogener und heiler Eindruck entsteht.

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

Zunächst ist durch bereits vorhandene Anbauten fast überall im Quartier eine höhere Grundstücksausnutzung möglich.

→ Veränderungstendenzen sind bereits ablesbar (s. Abb. 1). Aktuelle Veränderungen sind in der Käthe- Kollwitz- Straße 6e (Anbau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten) und bei Haus Nr. 18a (Anbau im rückwärtigen Bereich) zu verzeichnen!

Auch eine deutlich breitere Gebäudeausdehnung, etwa in Form von Dreifamilienhäusern oder Wohnhäusern mit mehreren Wohneinheiten, wäre vor allem in der Käthe- Kollwitz- Straße 6e möglich. Geringere horizontale Ausdehnungen wären weiterhin in 6a und durch Grundstücksankauf auch bei Grundstück Nr. 11 sowie im Bystedtredder 39 möglich (s. Abb. 2).

→ Unkontrolliertes Bauen hinsichtlich der Form ist besonders in den rückwärtigen Gebäudebereichen möglich!



Abb. 3: Geschossigkeit



■ 1-geschossig + Dachgeschoss

In Bezug auf eine mögliche Höhenentwicklung, kann es durch einheitliche Gebäudehöhen (1-geschossig + Dachgeschoss) langfristig nur zu einem geringfügigen Anstieg dieser kommen (dynamischer Prozess).

→ Eine unverträgliche vertikale Entwicklung ist nicht zu erwarten!

Zudem besteht die Möglichkeit, dass durch Neu-, An- oder Umbauten die besondere Eigenart des Quartiers verloren geht. Vor allem gestalterische Veränderungen würden das homogene Bild stark beeinflussen und stören.

→ Bisher ist eine gestalterische Einheit gegeben, jedoch nicht gesichert! Eine Steuerung könnte bspw. durch eine Gestaltungssatzung erfolgen. Gestalterische Empfehlungen könnten aber auch durch eine Gestaltungsfibel gegeben werden, diese hätte jedoch keine rechtliche Bindungswirkung!

→ Der homogene Eindruck würde weniger durch mögliche Gebäudevergrößerungen als durch gestalterische Veränderungen gestört werden!

Weiterhin fällt bei der näheren Betrachtung des Quartiers auf, dass die Wohngebäude in den abgelegenen Bereichen der Käthe-Kollwitz-Straße durch schmale Wohnwege erschlossen sind. Viele Gebäude befinden sich dabei sehr dicht an diesen Wohnwegen, sodass die gesetzlichen Mindestabstandsflächen nicht überall eingehalten sind. Bei einer möglichen Neubebauung dieser Grundstücke müssten die Abstandsflächen jedoch berücksichtigt wer-



den, was zur Folge hätte, dass die Neubauten hinter die vorhandene Bauflucht springen und das homogene Erscheinungsbild des Quartiers beeinträchtigen würden.

→ Die Erhaltung der homogenen Bauflucht ist durch die Festsetzung einer Baulinie in einem Bebauungsplan möglich!

Empfehlung

Eine mögliche bauliche Entwicklung des Gebietes nach §34 BauGB wird nur teilweise als verträglich beurteilt. Für die Erhaltung der Baufluchten in den abgelegenen Bereichen der Käthe-Kollwitz-Straße müsste ein B-Plan aufgestellt werden!

Die Gestaltung ließe sich über eine Gestaltungssatzung steuern. Gestalterische Empfehlungen könnten aber auch in einer Gestaltungsfibel gegeben werden.

Erschließung

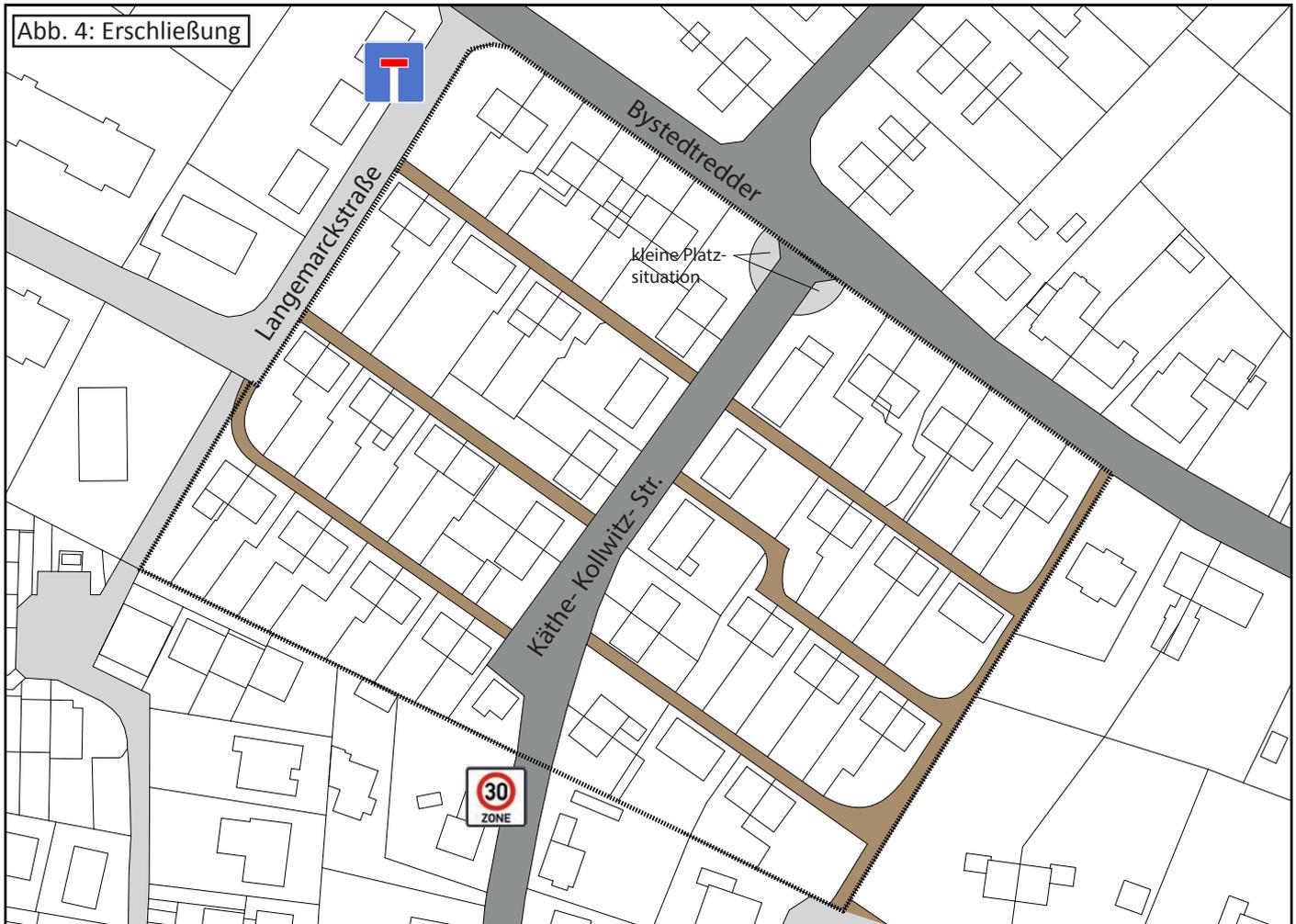
Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zentral über die Käthe- Kollwitz- Straße und über davon abzweigende schmale Wohnwege.

Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich im mittleren Bereich der Käthe- Kollwitz- Straße. Ansonsten müssen die Autos auf den Privatgrundstücken abgestellt werden, denn straßenbegleitendes Parken ist verboten. Zudem ist die Käthe- Kollwitz- Straße Tempo- 30- Zone.

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

Durch den möglichen Abriss und Neubau von Gebäuden, auch mit mehreren Wohneinheiten, ist ein minimales erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht signifikant.

→ Eine unverträgliche Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten!



■ Quartierstraße ■ Wohnstraße ■ Wohnwege

Empfehlung

Es besteht kein Planerfordernis!



Kleine Platzsituation unter der Lindengruppe



Wohnweg Käthe- Kollwitz- Straße 18 a-f

Grün- und Freiflächenstruktur

Neben kleinen Vorgärten entlang der Käthe- Kollwitz- Straße sind vor allem Hausgärten im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude zu verzeichnen, die jedoch laut Landschaftsplan nicht zu den besonderen Grünflächen zählen.

Eine straßenbildprägende Lindengruppe mit einer vorgelagerten kleinen Platzsituation befinden sich an der Einmündung der Käthe- Kollwitz- Straße in den Bystedtredder (s. Abb 4).

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

Durch Anbauten ist eine Versiegelung der rückwärtigen Grundstücksflächen möglich.

→ Aufgrund der faktischen Baufluchten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist die Tiefe der Anbauten begrenzt und eine unverträgliche Versiegelung nicht zu erwarten!

a) besondere Geländeformen

Der höchste Punkt im Gebiet befindet sich auf Höhe des Einfamilienhauses Käthe- Kollwitz- Str. 7. Von dort fällt das Gelände sowohl in Richtung Bystedtredder, als auch Richtung Schleswiger Straße leicht ab.



Lindengruppe an der Einmündung K.- Kollwitz- Str. in den Bystedtredder

b) besondere Anforderungen Naturschutz

Es gibt zur Zeit keine besonderen naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Empfehlung

→ Es besteht kein Planerfordernis!



Käthe- Kollwitz- Str. 12+14

Käthe- Kollwitz- Str. 16+18

Käthe- Kollwitz- Str. 20+22

Gebietsprägende Besonderheiten

Im Zusammenhang mit der näheren Umgebung ist das homogene Wohnquartier, dass um 1936 entstanden ist, in seiner Gänze gebietsprägend. Ebenfalls bedeutend ist die straßenbildprägende Lindengruppe an der Einmündung in den Bystedtredder.

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

Bei Um- bzw. Neubebauungen kann es ggf. zum Verlust der in vielen Punkten einheitlichen und ‚heilen‘ Gebäudegestaltung kommen. Gestalterische Veränderungen sind bereits bei Gebäuden in der näheren Umgebung ablesbar (z.B. Heller Klinkerstein in der Langemarckstraße 6+8)

→ Die Gebäudegestaltung ist im §34 - Gebiet nicht gesichert.

a) schützenswerte Baubestände

Hinsichtlich der Homogenität und einheitlichen Gebäudegestaltung ist das gesamte, in sich heile Wohngebiet

schützenswert.

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 harmonischen Quartiers verloren gehen.

→ *Bauliche Veränderungen, wie Anbauten oder sogar der Abriss von Gebäuden, sind im §34- Gebiet nur wenig steuerbar!*

b) besondere Denkmalschutzanforderungen

Es befinden sich keine ins Denkmalsbuch eingetragene Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet.

Empfehlung

Die Gebäudegestaltung kann über eine Gestaltungssatzung gesteuert werden oder beratend durch Empfehlungen in einer Gestaltungsfibel!

Nutzungsstrukturen

Das Gebiet weist eine reine Wohnbebauung auf. Lediglich in das Wohnhaus der Käthe- Kollwitz- Straße Nr. 15 ist ein kleiner Fußpflegesalon integriert.

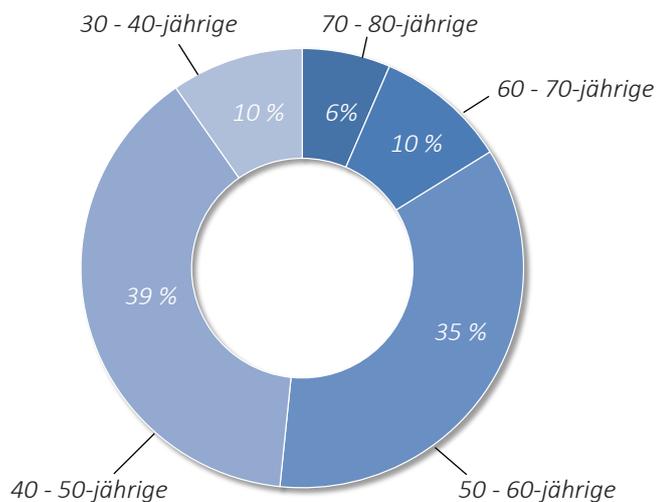
→ Die Nutzung ist im §34- Gebiet steuerbar. Gebietsunverträgliche störende Gewerbe wären in diesem Fall unzulässig, da sie sich nach der Art der baulichen Nutzung im Sinne des §34 (1) BauGB nicht in die nähere Umgebung einfügen würden!

Sozialstrukturen

Im untersuchten Bereich wohnen vor allem Grundstücksbesitzer zwischen vierzig und sechzig Jahren. Jüngere Bewohner sind nur geringfügig zu verzeichnen und auch die Zahl der Rentner macht im Vergleich nur einen kleinen Prozentsatz aus.

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

Aufgrund der Altersverteilung (s. Kreisdiagramm) ist ein voranschreitender Altersanstieg in den kommenden Jahren zu erwarten. Die Zahl der Rentner wird voraussichtlich ansteigen.



Altersverteilung der Grundstücksbesitzer, Quelle: Gis

Besondere Anforderungen an den Städtebau

Das Quartier besitzt einen gebietsprägenden Charakter und verdient besondere Aufmerksamkeit.

→ Die Besonderheit des Gebietes könnte evtl. über eine Gestaltungssatzung- oder fibel gewahrt werden bzw. durch ein gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan!

Empfehlung

Es liegt kein Planerfordernis vor!



Saniertes Wohngebäude Langemarckstraße 6+8



Bebauung Langemarckstr. 2 - 12

Fazit

Nach der Prüfung der städtebaulich relevanten Kriterien ist folgende Empfehlung für die Entwicklung des Verdachtsgebietes C 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 An- bzw. Neubauten würde die besondere Eigenart des Gebietes überschrieben werden. Dies würde zu einem Verlust der einheitlichen und gebietsprägenden Gebäudegestaltung führen und sollte daher sensibel betrachtet werden!

Die Steuerung der Gestaltung des Gebietes kann über eine Gestaltungssatzung oder über gestalterische Festsetzungen in einem Bebauungsplan erfolgen. Gestalterische Empfehlungen ohne rechtliche Bindungswirkung könnten durch eine Gestaltungsfibel gegeben werden. Die Anwendungsmethode ist dann zu prüfen und abzuwägen.



Impressum

Herausgeber:

Stadt Eckernförde

Der Bürgermeister

Bauamt

Rathausmarkt 4 - 6

24340 Eckernförde

Internet: www.eckernfoerde.de

Bilder:

Quelle: eigene Abbildungen

Karten:

Quelle: ‚Automatisierte Liegenschaftskarte‘ (ALK); Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein, 2004