



**B TG1**

# STADTBILDANALYSE für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt



**Quartiersuntersuchung**  
Teilgebiet: Mühlenstraße - Südlicher Jungfernstieg "B TG 1" 2013/14

# Inhalt

---

## I.A Bestandsaufnahme Seite 2

---

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

---

## II. Analyse und Bewertung Seite 13

---

II.1-3) Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie .....	Seite 14
II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Jungfernstieg.....	Seite 15
II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Promenade.....	Seite 16
II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Taterberg.....	Seite 17
II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Mühlenstraße.....	Seite 18
II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gänsemarkt.....	Seite 19
II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Schnittgersgang.....	Seite 20
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Str. 45-57.....	Seite 21
II.6) Nutzungen .....	Seite 22
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation .....	Seite 23
II.8) Grün- u. Freiflächen .....	Seite 24

---

## III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen Seite 25

---

III.1-3) Städtebau.....	Seite 26
III.4) Denkmalpflege.....	Seite 27
III.5) Gestaltung.....	Seite 28
III.6) Nutzungen.....	Seite 29
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze.....	Seite 30
III.8) Freiflächen und Grünflächen.....	Seite 31
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen.....	Seite 32
III.10) Resümee der Quartiersanalyse.....	Seite 33
Impressum.....	Seite 34

---

## Anlagen

---

Anlage 1 zu Seite 6: Tabelle 1- Kulturdenkmale .....	Seite 35
Anlage 2 zu Seite 8: Tabellen 2 - 6 .....	Seite 36

## 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) Dach- und Fassadenmaterialien - Übersicht.....	Seite 8
I.A.6) Nutzungskataster.....	Seite 9
I.A.87) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation.....	Seite 10
I.A.8) Grün- und Freiflächen.....	Seite 11
I.A.9) Zusammenfassung und Bewertungskriterien.....	Seite 12



**I. A Bestandsaufnahme**

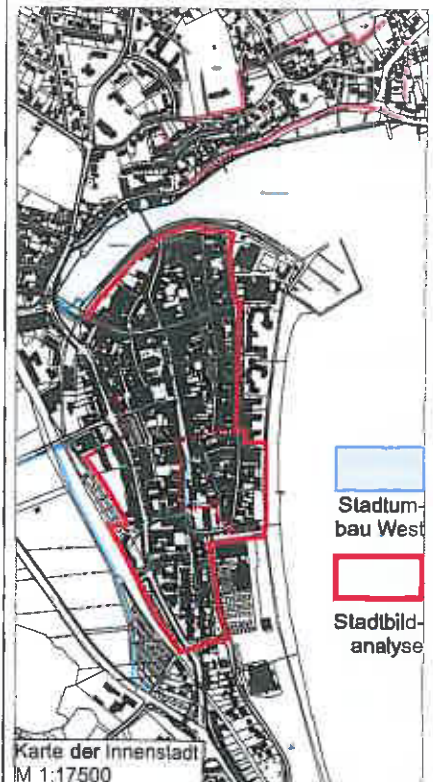
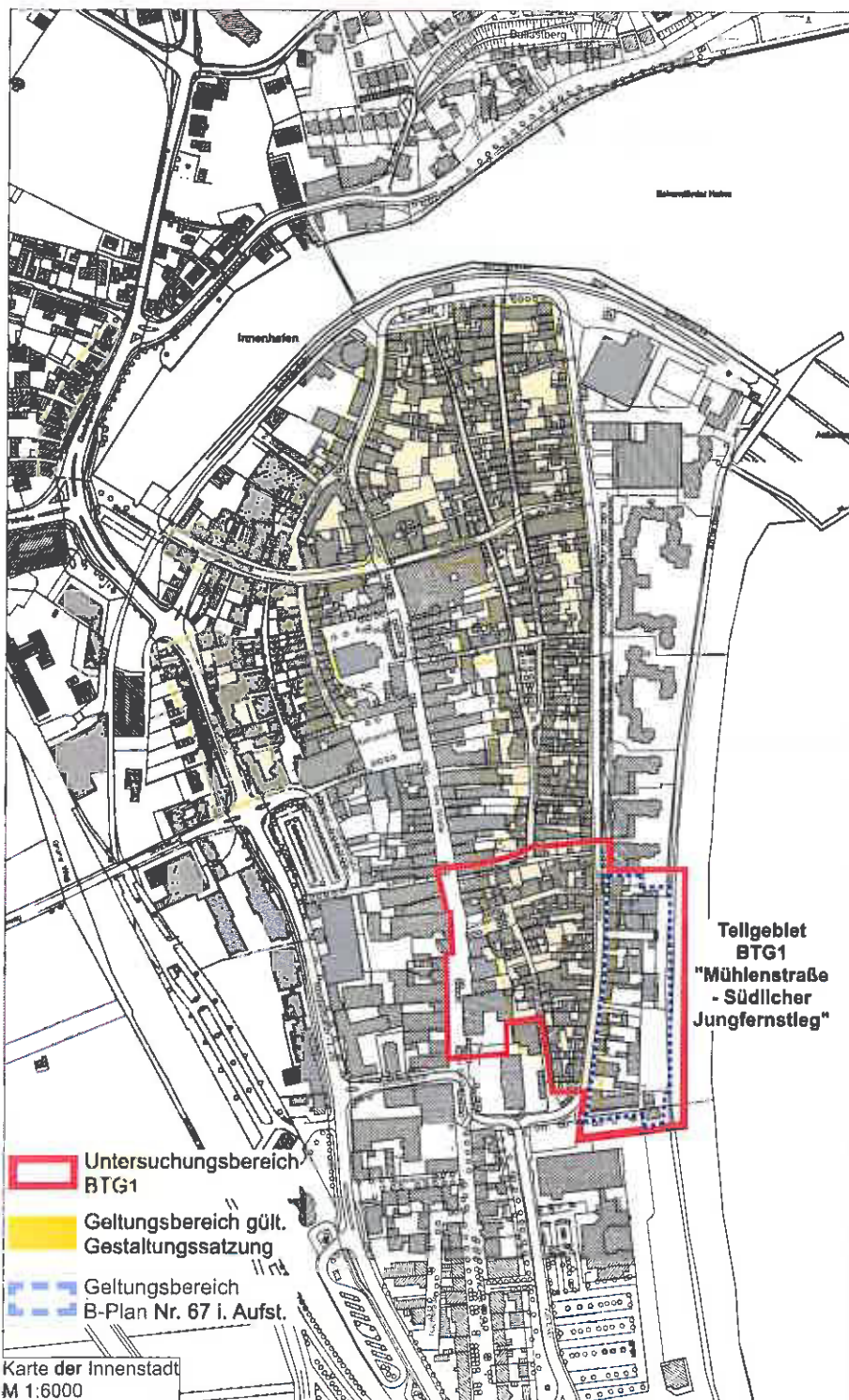
**I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet**

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

Das Teilgebiet "BTG1 Mühlenstraße - Südlicher Jungfernstieg":

Im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1978, die für bauliche Anlagen in der Altstadt Eckernfördes gültig ist, liegt nur der Kern des Untersuchungsgebietes, nicht die Randbereiche Kieler Straße und Promenade.

Im Bereich des Maßnahmenpakets "Stadtumbau West" liegt die Bebauung zwischen der Mühlenstraße und der Kieler Straße.



Untersuchungsbereich der Analyse      Geltungsbereich Gestaltungssatzung 1986 Stadt Eckernförde      Geltungsbereich B-Plan 67 der Stadt Eckernförde - in Aufstellung

**Lage im Stadtgebiet**

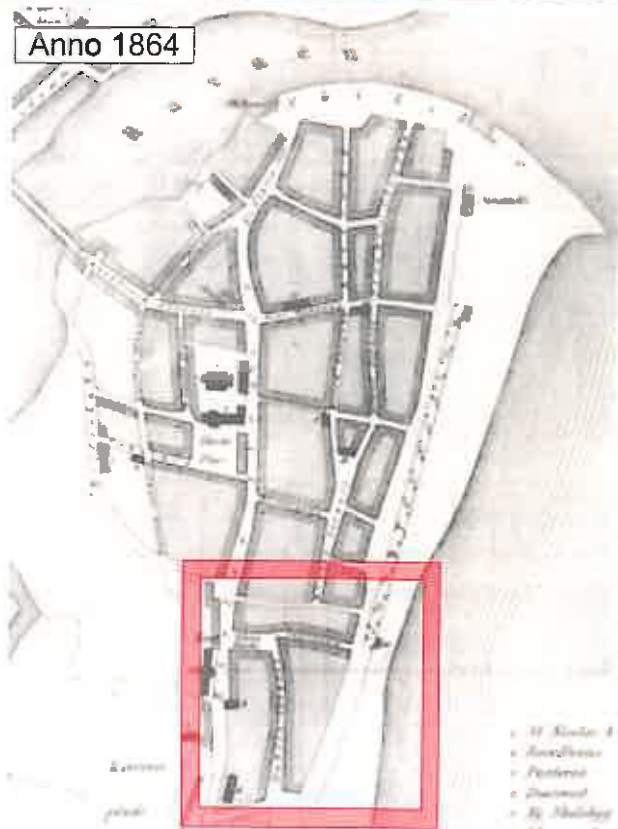
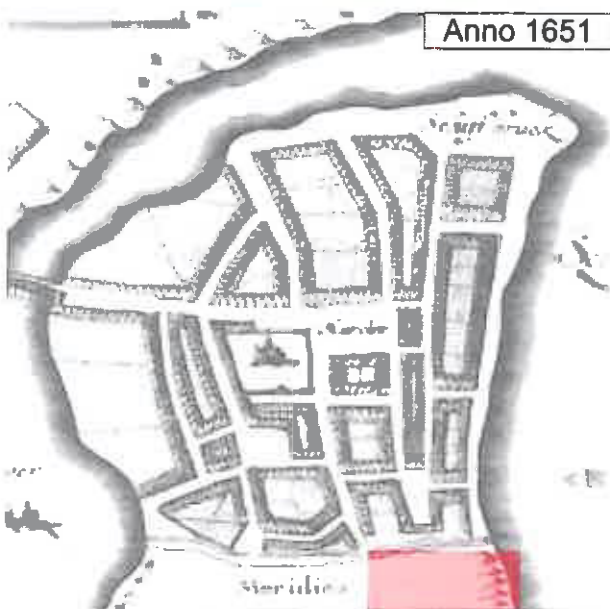
Der Untersuchungsbereich "Mühlenstraße - Südlicher Jungfernstieg" liegt im südlichen Teil der Innenstadt zwischen Promenade und Kieler Straße. Er zeichnet sich aus durch unterschiedliche Stadtstrukturen: dem historischen Kern, der den Gänsemarkt mit einbezieht, den östlichen Randbereich zur Promenade und den westlichen Randbereich zur Geschäftszone der Kieler Straße. Südlich ist er begrenzt durch den Vorplatz zur Stadthalle.

Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgt aufgrund seiner Bedeutung für die historische Eckernförder Innenstadt sowie der zunehmenden Bautätigkeit im östlichen Bereich Jungfernstieg / Strandpromenade, die zur Prägung der Stadtsilhouette von der Fördeseite her von großer Bedeutung ist und zur Aufstellung des B-Plan 67 im Dezember 2012 für diesen Bereich geführt hat.



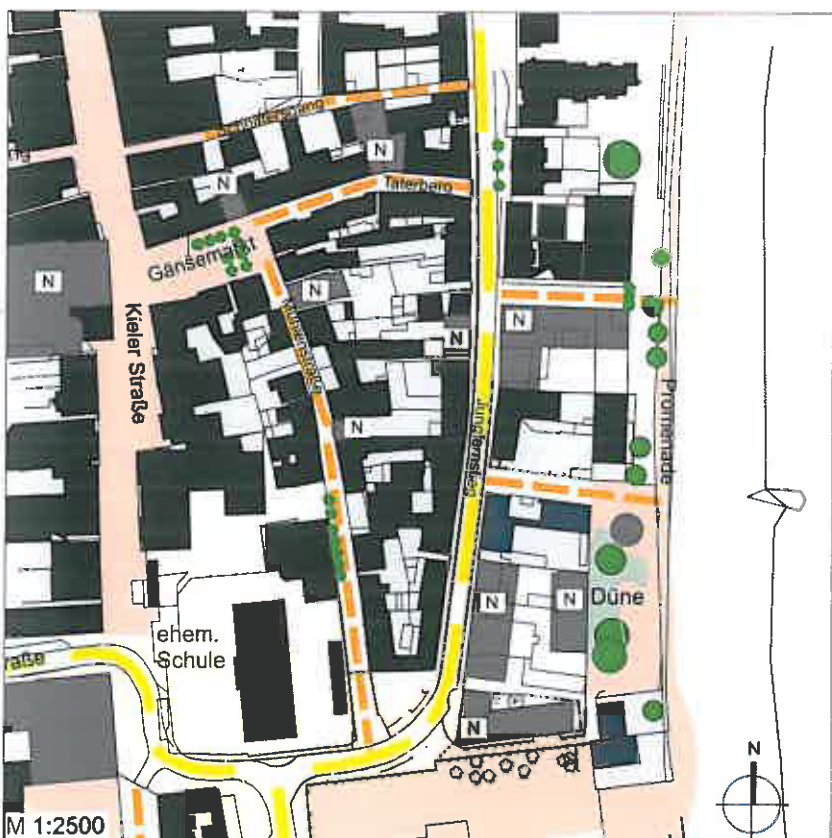
I. A Bestandsaufnahme

I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig



Stadtansichten aus den Jahren 1651 und 1864  
 1651 war der südliche Teil der Innenstadt noch nicht bebaut. Die Bebauung beidseitig der Mühlenstraße ist dann 1864 bereits vorhanden, während der Jungfernstieg auf der Ostseite unbebaut ist und noch direkt an die Förde grenzt.

Bildquellen: Landesamt für Denkmalpflege



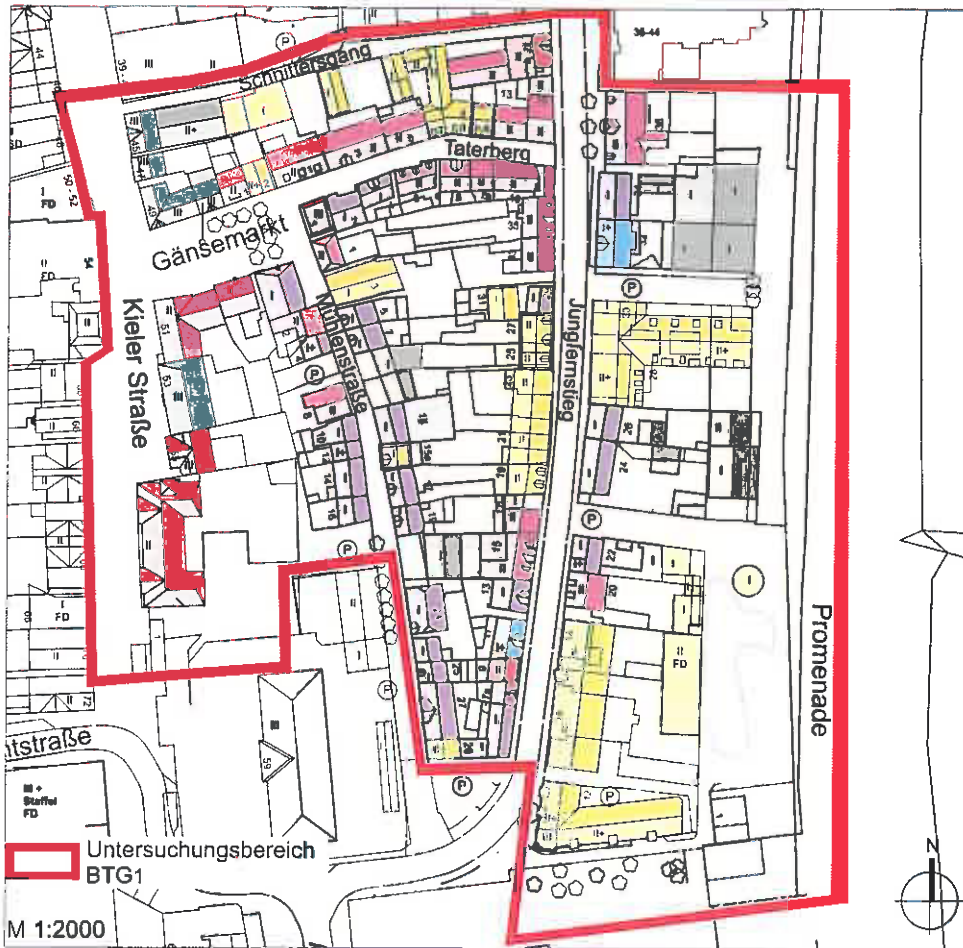
Stadtstruktur heute

Die Stadtstruktur des Untersuchungs-bereiches weist in der Kernzone die historische geschlossene Parzellenstruktur der Eckernförder Altstadt auf. Einige derartige Parzellen, die nach 1864 entstanden, sind noch östlich des Jungfernstiegs erhalten. Durch Neubauten wurden dort Parzellen zusammengelegt und größere, überbaute Parzellen sind entstanden. Die Bebauungsstruktur zur Promenade hin ist historisch bedingt offener. Dort befanden bzw. befinden sich Nebengebäude, die zu Erwerbszwecken dienten (Fischverarbeitung) und heute Nutzungen des Wassersports aufweisen. Die Haupteerschließungsstraße Jungfernstieg erschließt in Nord-Süd-Richtung den Hafenbereich. Die Mühlenstraße in Nord-Süd-Richtung und in Querrichtung der Taterberg und der Schnittgersgang dienen der Anliegererschließung. Im Schnittgersgang ist die geschlossene Randstruktur im mittleren Abschnitt dem entsprechend aufgelöst in Höfe zum Parken. Zwei Durchgänge in Ost-Westrichtung führen vom Jungfernstieg zur Promenade.

- Bestandsgebäude
- historische Kleinparzellen
- Haupteerschließung
- Neubau 2011-2013
- Fußgängerzone
- Anliegererschließung

**I. A Bestandsaufnahme**

**I.A.3) Städtebauliche Typologien**



**Historische Bebauung**

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

Die Auswahl eines Haustyps war in der Vergangenheit geprägt nicht nur durch die Wohnbedürfnisse, wirtschaftlichen Verhältnisse und Nutzungszwecke, sondern auch durch handwerkliche, baumeisterliche Traditionen, die zu dieser Typisierung geführt hat.

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

**Historische Gebäudetypen, geordnet nach Geschossigkeit:**



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

**Typ 2:**  
I+ Dachgesch., ca. 30-40° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Handwerkerhaus

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

**Sondertypen:**  
II, II+, III., ca. 45°-50° SD, Wohn- u. Geschäftshaus,

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

**Neubauten / Sanierungen aus den letzten Jahren:**



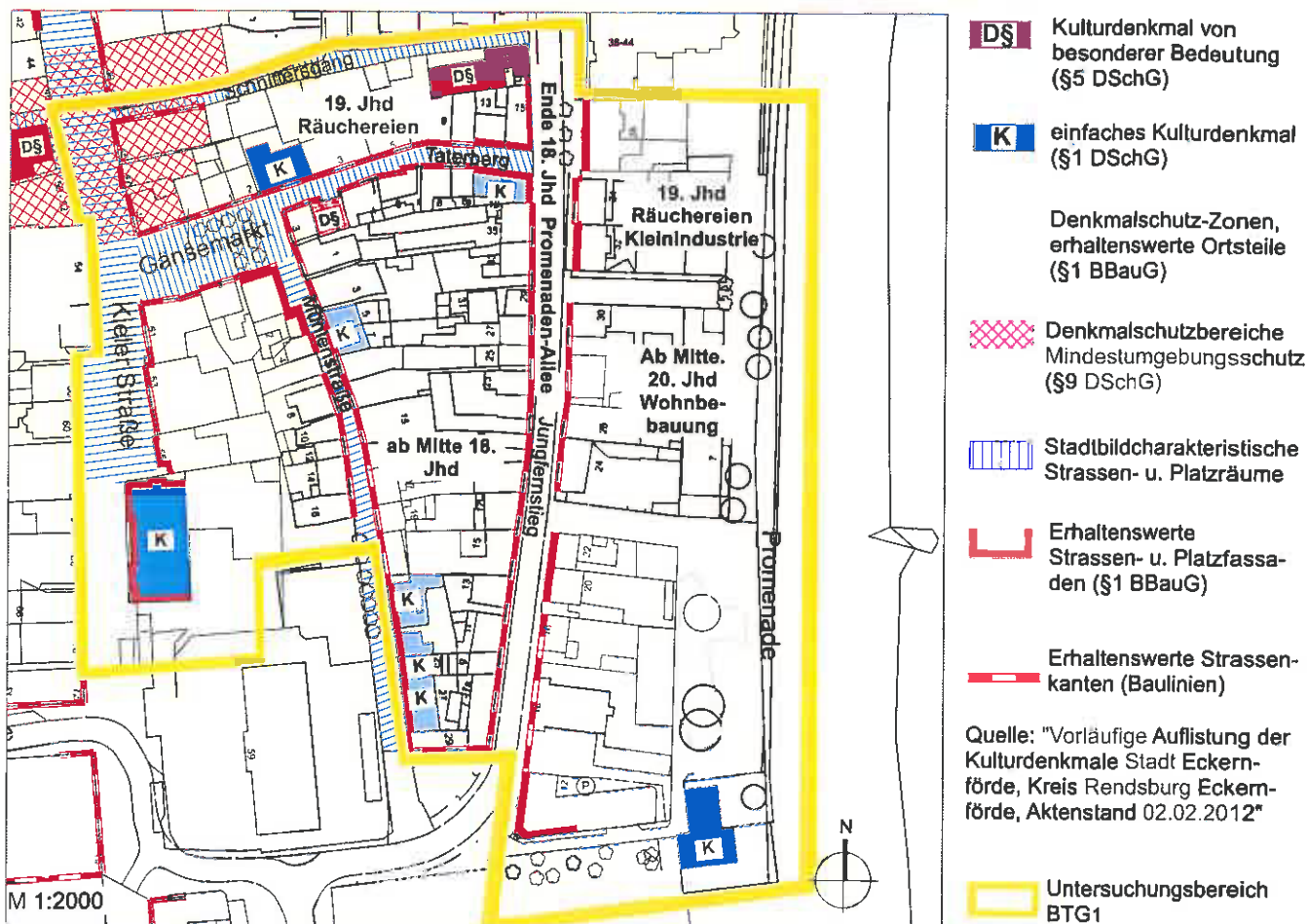
**Neubauung**

Alle hier dargestellten Neubauten befinden sich im Bereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Altstadt. Deren Festsetzungen wurden im Wesentlichen eingehalten. Allerdings führt das Zusammenlegen von kleineren Parzellen zu Hauszeilen mit einem neuen Erscheinungsbild, wie z.B. im Jungfernstieg Nr. 14-18. Neben den oben aufgeführten Hauptcharakteristika der historischen Haustypen sind auch prägende Details von Bedeutung: z.B. die historischen Gebäude haben keinen Dachüberstand.



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

(siehe auch Anlage S.49)



In der "Denkmalpflegerischen Zielplanung des Landesamtes für Denkmalpflege, 1979"

werden folgende Aussagen zum Untersuchungsbereich gemacht:

- Kapitel "Stadtgeschichte":

ab Mitte 18. Jhd.: Die Reederfamilie Otte weitete den Seehandel aus und gründete eine Woll- und Fayencemanufaktur, die in die Stadt verlegt wurden. Vor dem Kieler Tor entstand ein kleines Industrieviertel. In der *Mühlenführerstraße* wohnten Fuhrleute, die Getreide zu den Windmühlen auf dem hohen Borbyer Ufer fuhren.

Ende 18 Jhd. stifteten die Reeder Otte die *Promenaden-Allee Jungfernstieg*, Im Laufe 19 Jhd.: Entwicklung von Fischerei u. Fischverarbeitung zum beherrschenden Wirtschaftsfaktor. Entstehen von *Räuhereien in der östlichen Altstadt. Verbauen der Seeseite durch Kleinindustrie.*

- Kapitel "Stadtentwicklung":

Mitte 20. Jhd.: "Städtebauliche Verbesserungen an der *Seeseite* werden eingeleitet: die noch vorhandenen gewerblichen Anlagen weichen größtenteils zugunsten *stadtnaher Wohnungen* und einer *Öffnung der Altstadt auf den Strand* und die Uferpromenade."

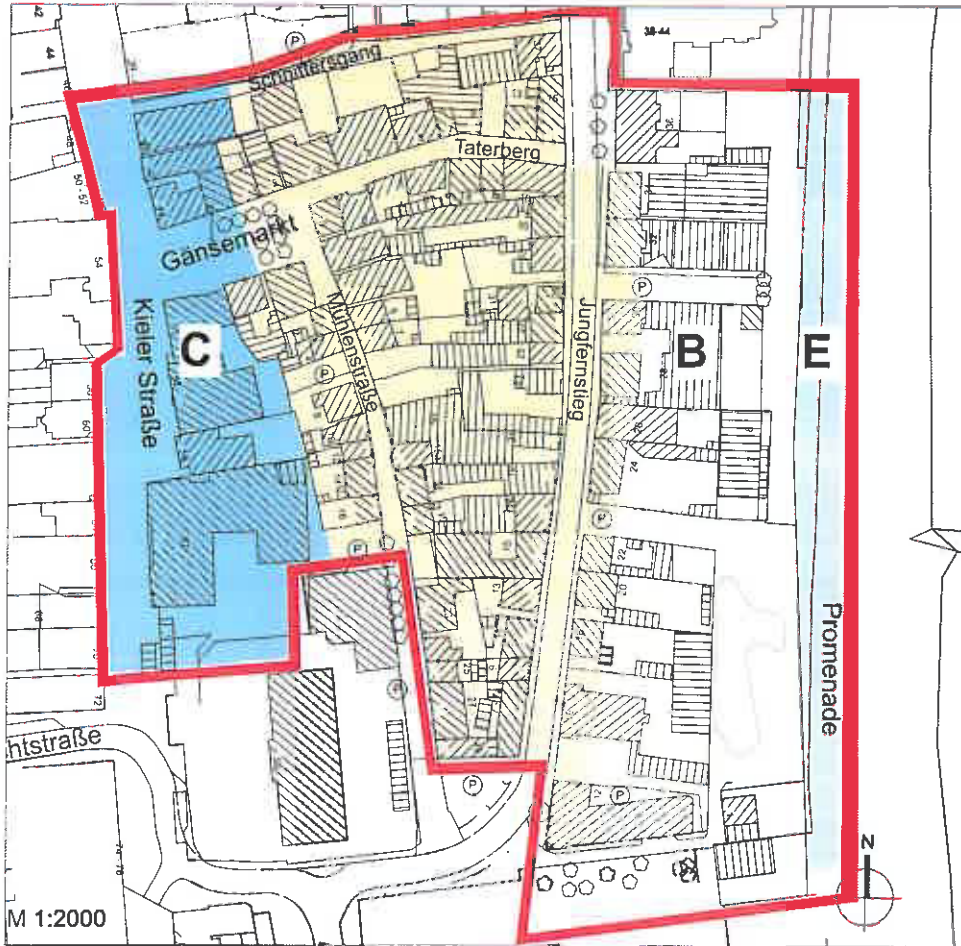
- Kapitel "Denkmalpflegerische Zielsetzungen":

"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."

Diese Zielsetzungen haben besonders große Bedeutung für die Bereiche Gänsemarkt / Taterberg / Schnittgersgang und Mühlenstraße im Untersuchungsgebiet, die noch die Parzellenstruktur aus dem 16. und 17. Jahrhundert besitzen.

**I. A Bestandsaufnahme**

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



**Werbeanlagen**

Die Werbeanlagensatzung der gesamten Stadt Eckernförde ist aufgegliedert in Teilflächen, für die - je nach Nutzungscharakter und Baubestand innerhalb der Teilfläche - differenzierte Festsetzungen getroffen werden.

Der westliche Untersuchungsbe- reich - Kieler Strasse - gehört zur Teilfläche C, der östliche bebauete Bereich gehört zur Teilfläche B und der Promenadenbereich zur Teilfläche E.

Für B und C mit Altstadtbebauung gilt u.a., dass die architektonische Gliederung der Fassade durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden darf und Werbeanlagen die Oberkante der EG-Decke nicht überragen dürfen.

In der Teilfläche E - Aussenbe- reich - werden Festsetzungen für Hinweiszeichen auf abseits lie- gende Betriebe getroffen, die nur an Abzweigungen von Straßen und aufgestellt werden dürfen und nur in bestimmten Höhen über der Verkehrsfläche ange- bracht werden dürfen.

Für Werbeanlagen im Kern- bereich des Untersuchungsge- bietes gilt § 17 der Gestaltungs- satzung, der inhaltlich den Fest- setzungen der Werbeanlagen- satzung B und C weitestgehend entspricht.

Außer im Bereich Kieler Straße und Gänsemarkt sind kaum Werbeanlagen im Untersuchungsgebiet vorhanden.

- Bereich der Analyse
- C Geltungsbereich Werbeanlagensatzung z.B. Teilfläche C
- Geltungsbereich Gestaltungssatzung 1986

**Gestaltung**

Die Gestaltungssatzung trifft für den hier dargestellten Altstadtbereich weitreichende Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und -erhaltung. Auch ausserhalb dieses Geltungsbereiches gibt es erhaltene historische Gebäude.

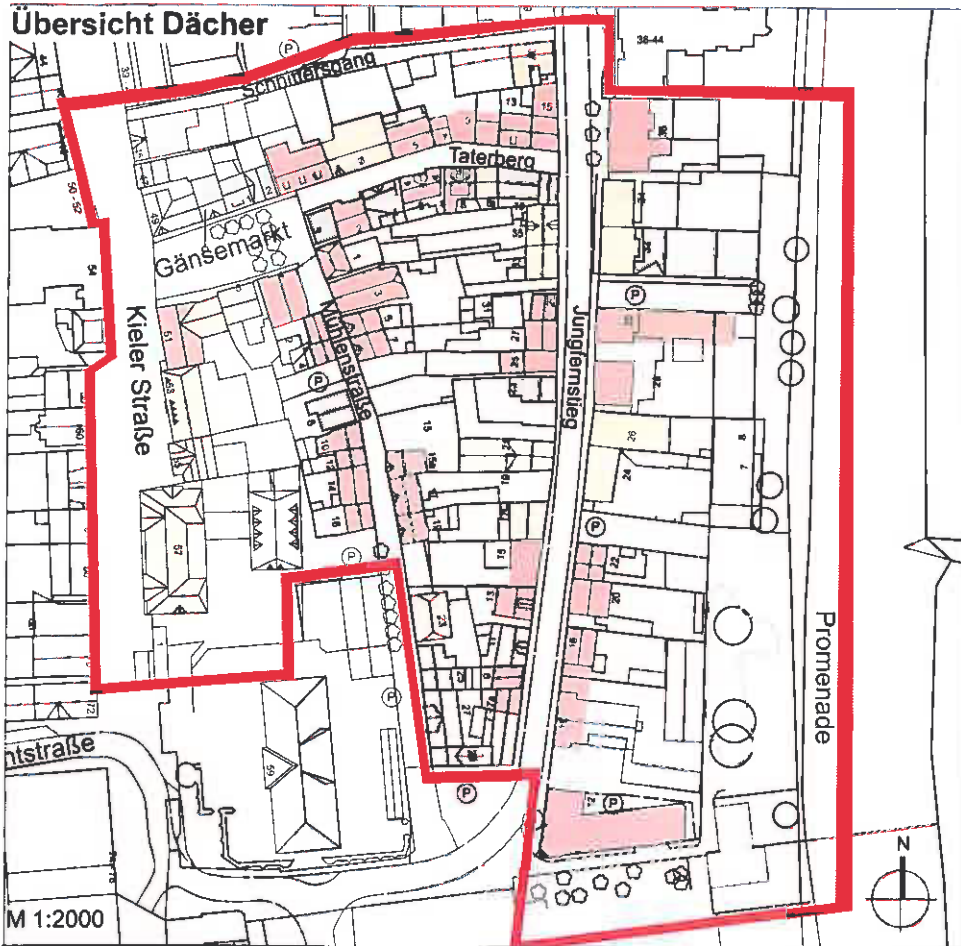




I. A Bestandsaufnahme

I.A.5.1) Dach- und Fassadenmaterialien

(siehe auch Anlage S.50)



Legende

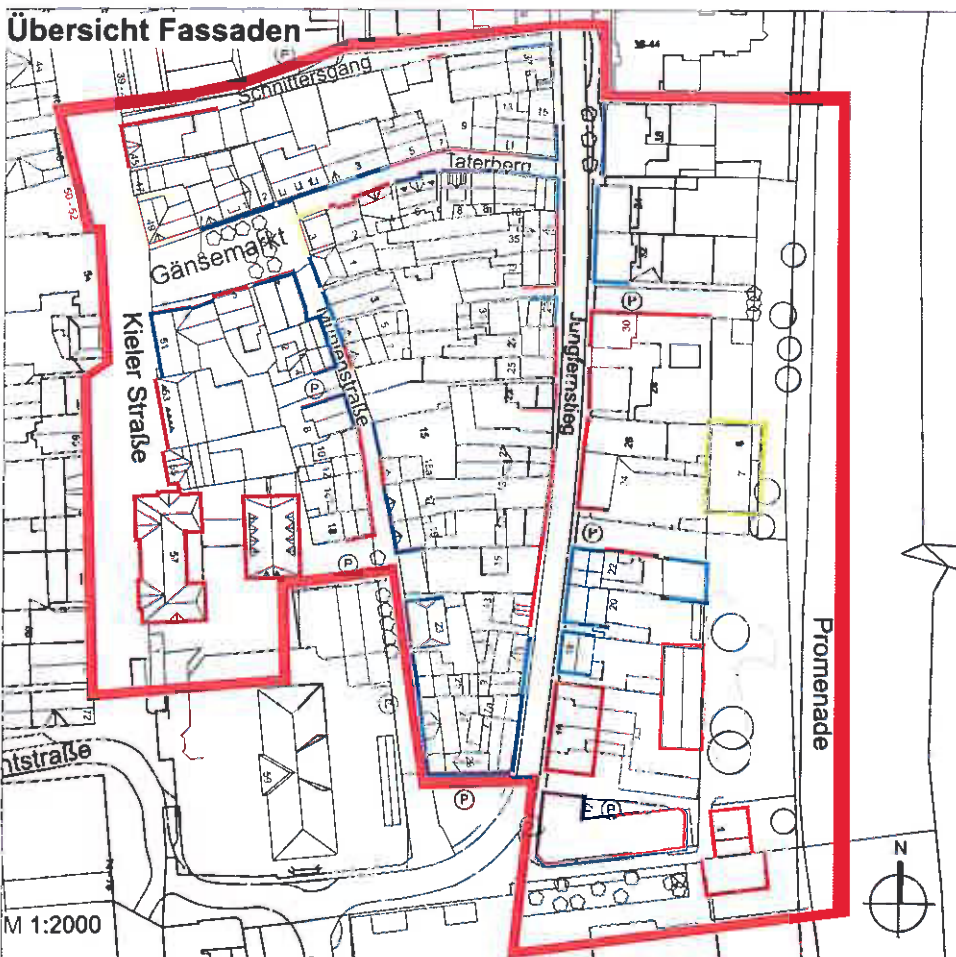
- Ziegel, rot
- Ziegel, braun
- Kupfer
- Ziegel, schwarz
- Reet
- Metall

Stellung der Dächer:

52% stehen mit der Traufe zur Straße bzw. zum Platz, 32% haben einen Frontspieß, nur 11 % stehen mit dem Giebel zur Straße. Insgesamt ergibt sich ein abwechslungsreiches Bild.

Dachmaterialien:

48% haben ein rotes Ziegeldach, 23% haben braune und 15% schwarze Dachziegel. Auch hinsichtlich der Dachfarben ergibt sich ein abwechslungsreiches Bild. In der Mühlenstraße überwiegen die roten Dächer mit 71%.



Legende

- Ziegel
- Mauerwerk, geschlämmt
- Putz
- Fassadenplatten, Metall
- Ziegel / Putz
- Platten bzw. Holz

Fassadenmaterialien:

43% der Fassaden sind mit überwiegend roten Ziegeln verblendet, nur wenige Neubauten im Taterberg und im Jungfernstieg mit hellen Ziegeln.

27% sind verputzt, überwiegend in weißer / heller Farbe.

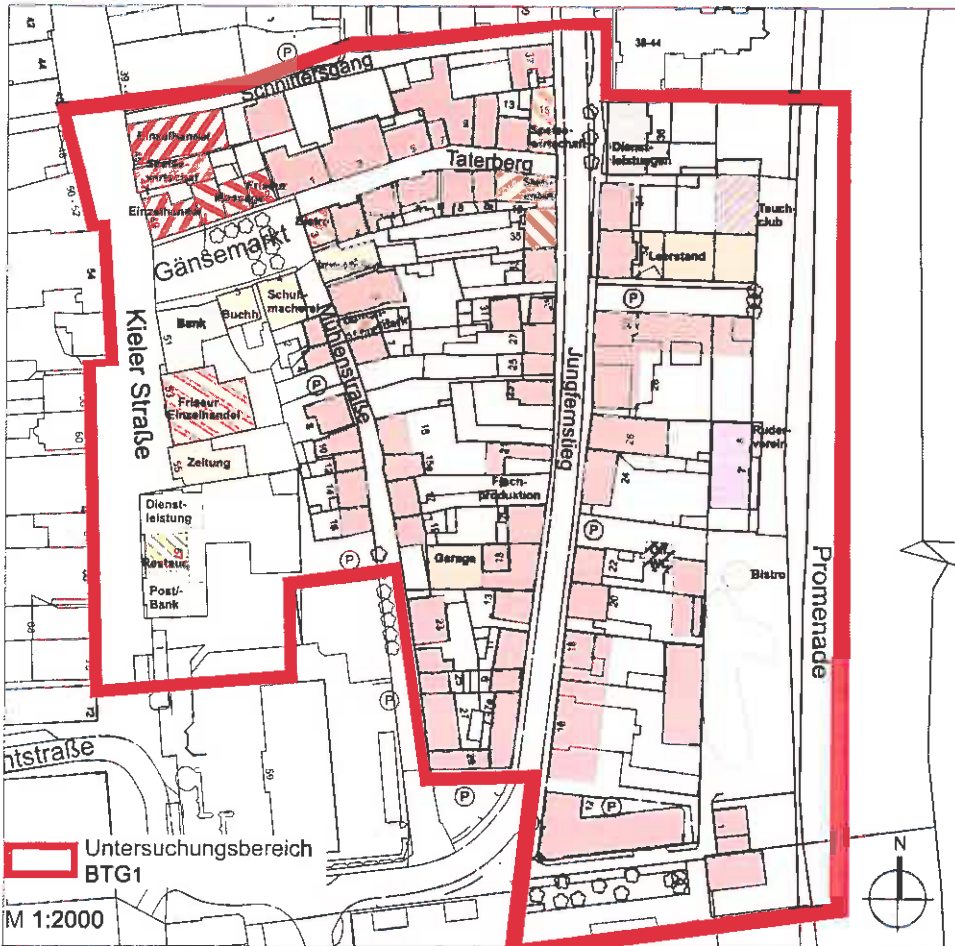
23% der Häuser haben ein geschlämmtes Mauerwerk, auch hier überwiegend weiß.

Vereinzelte Fassaden (7%) sind mit Platten aus Asbestzement bzw. Schiefer verkleidet.

Insgesamt ergibt sich ein abwechslungsreiches Bild.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.6) Nutzung



Wohnen	Gewerbe / Einzelhandel	Gewerbe/ Wohnen	ehemals Gewerbe, z.Zt. Gemeinbedarf
Büro Dienstleistung, Praxen	Gastronomie	EG Gastronomie, OG Wohnen	Gemeinbedarf

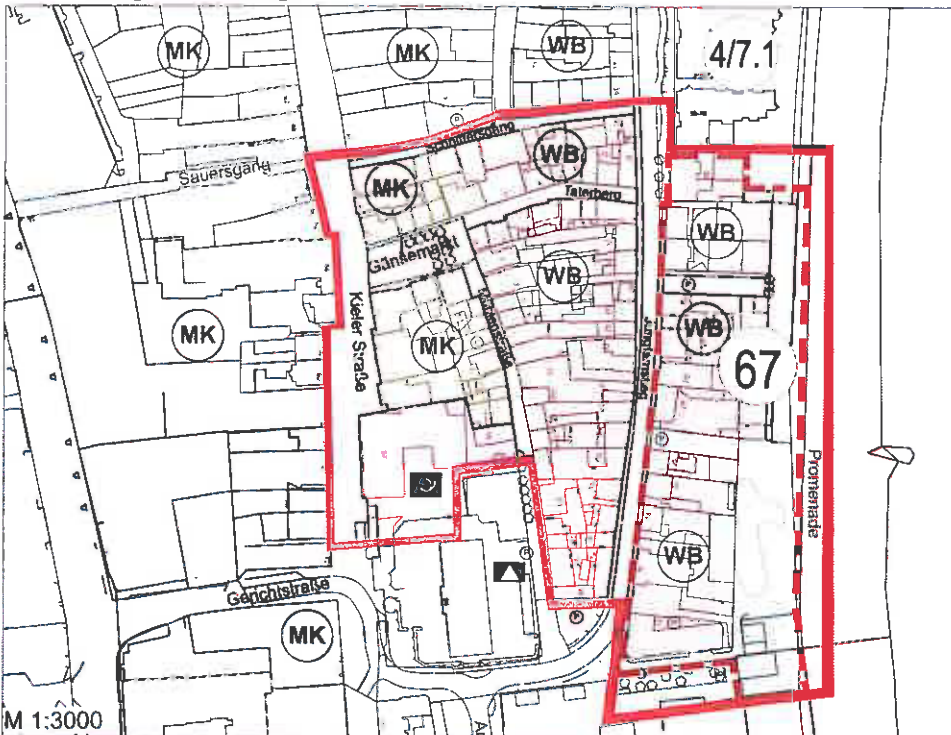
Der Bereich an der Kieler Straße und dem Gänsemarkt ist Kerngebiet. Entsprechend findet sich hier eine Mischnutzung.

Der mittlere Bereich des Untersuchungsgebietes als "Besonderes Wohngebiet" ist geprägt durch historisch bedingte Wohnnutzung.

An der Kreuzung Taterberg / Jungfernstieg gibt es Gastronomie.

An der Promenade befinden sich in umgenutzten gewerblichen Gebäuden ein Ruderclub und eine Tauchschule. Ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude steht leer. Am Durchgang zwischen Jungfernstieg 22 / 24 befindet sich ein öffentliches WC und an der Promenade ein Bistro-Pavillon.

Festsetzung der Nutzungen im B-Plan Nr. 4 "Innenstadt":



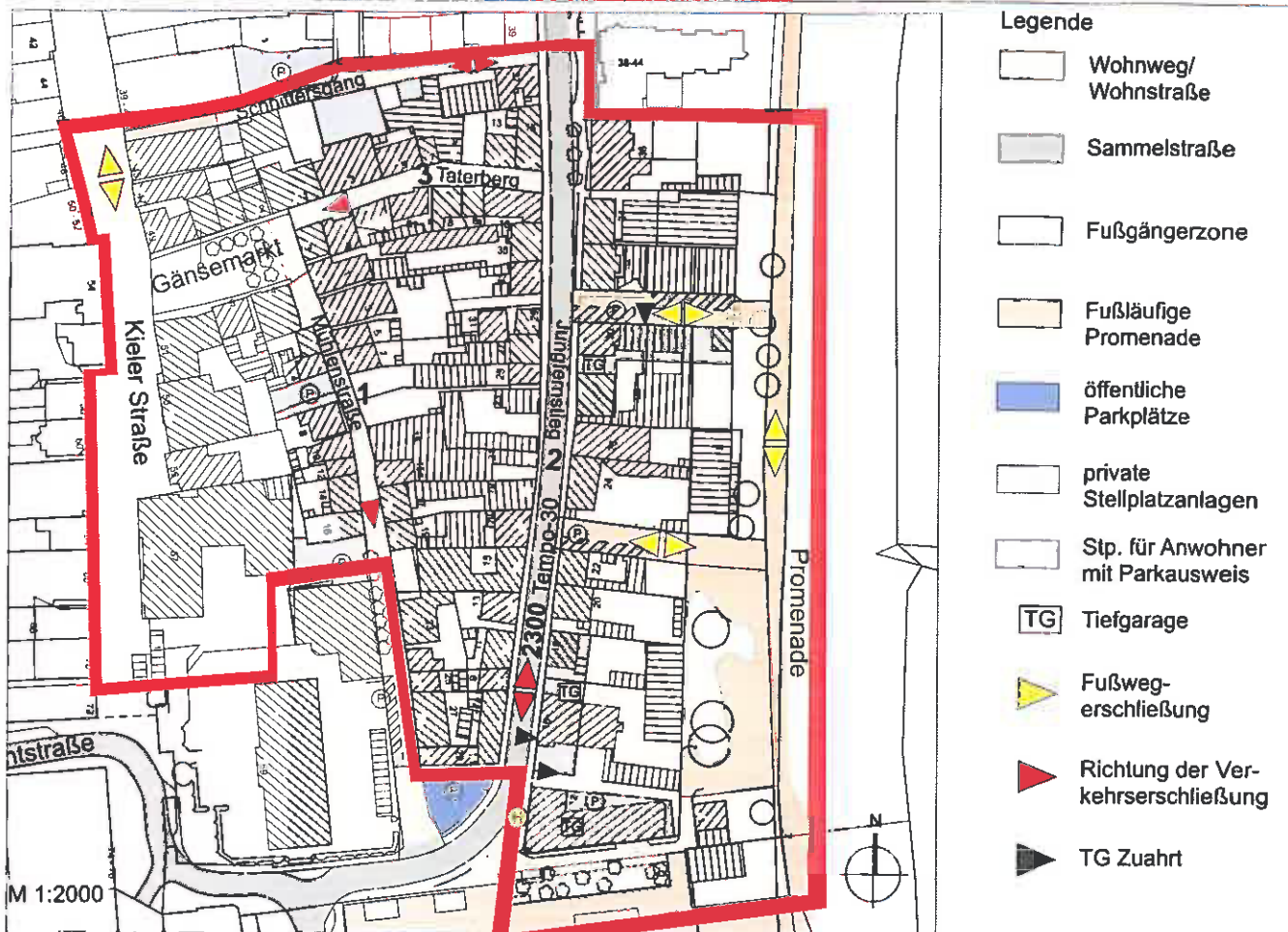
**67** In Aufstellung befindlicher B-Plan Nr.67, "Südöstlicher Jungfernstieg", zugleich 4.Änd. B-Plan4/7.1 + 5.Änd. B-Plan 4

Geltungsbereich B-Plan Nr.67

Für den Geltungsbereich des B-Plan 67 wurde eine Veränderungssperre erlassen. Für diesen Bereich ist im B-Plan 4 bisher die Nutzung als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt, in dem auch gemischte Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zulässig sind. Neubaumaßnahmen aus jüngster Zeit weisen hier allerdings eine reine Wohnnutzung auf. Um aber die Attraktivität der Promenade als Aufenthalts- und Erlebnisbereich zu stärken, ist eine Nutzungsmischung erforderlich.

besonderes Wohngebiet, § 4a, BauNVO	Kerngebiet § 7 BauNVO	Flächen f. Gemeinbedarf, § 9 BauGB hier: "Post"
-------------------------------------	-----------------------	---



**I. A Bestandsaufnahme****I.A.7.) Verkehr / Wegeverbindung / Park- und Stellplatzsituation**1  
Privatparkplatz a.d. Mühlenstraße**Verkehrerschließung**

Anbindung an Hauptsammelstraßen:

- Richtung West an Reeperbahn
- Sammel- /Anliegerstraßen im Gebiet:
  - in Nord-Südrichtung Jungfernstieg (Tempo-30-Zone)
  - in Nord-Südrichtung Mühlenstraße, verkehrsberuhigt (Einbahnstr.)
  - in Ost-Westrichtung Taterberg, verkehrsberuhigt (Einbahnstr.)
  - in Ost-Westrichtung Schnittersgang, fußläufige Anbindg. an Kieler Straße

Verkehrsstärken Okt. 2012, PKW/Tag: Jungfernstieg 2300

2  
Jungfernstieg**Fußläufige Erschließung**

Die altstädtischen Straßen sind alle - zur Sicherung der Fußgänger - mit Ausnahme des Jungfernstieg verkehrsberuhigt. Die Kieler Straße in diesem Abschnitt und der Gänsemarkt sind reine Fußgängerzone. Wichtigste fußläufige Querverbindung aus der Innenstadt in Ost-Westrichtung ist der Taterberg und im Anschluss der Durchgang zur Promenade.

**Öffentliche Parkplätze**

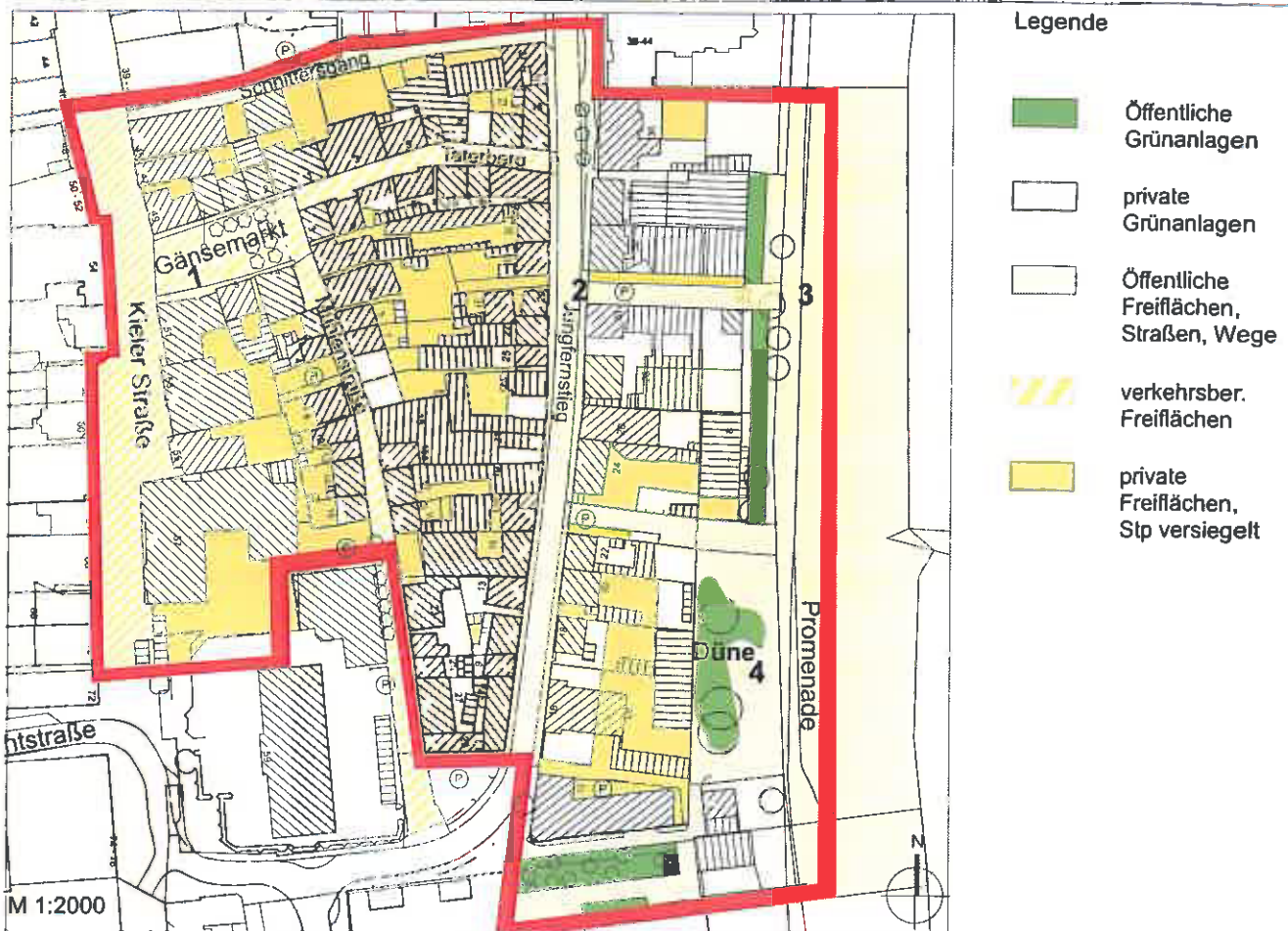
Fünf öffentliche Parkplätze sind nur - außerhalb des Untersuchungsgebietes - am Jungfernstieg / Einmündung Mühlenstraße vorhanden.

3  
verkehrsberuhigter Bereich Taterberg**Private Stellplätze**

Bei den Neubauten am Jungfernstieg befinden sich die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen. Auch in den Durchgängen zum Strand sind Anwohnerstellplätze eingerichtet. Ein Großteil der privaten Stellplätze im Bereich Mühlenstraße / Jungfernstieg West befindet sich in den Hinterhöfen der historischen Parzellenstruktur. Ansonsten kann mit Anwohnerparkausweis im gesamten Innenstadtbereich geparkt werden, wodurch sich die Anzahl der verfügbaren öffentlichen Parkplätze stark in Anspruch genommen wird.

## I. A Bestandsaufnahme

### I.A.8.) Grün- und Freiflächen



**Öffentliche Grünanlagen:** Öffentliche Grünanlagen gibt es an der Promenade : Düne, Einzelbäume

**Öffentliche Freiflächen:** Gänsemarkt, Promenade

**Private Grünflächen:** sind nur auf den Grundstücken zur Förde vorhanden und z.T. auch in den Innenhöfen

**Private Freiflächen:** innerhalb der historisch gewachsenen Parzellenstruktur in Form von weitestgehend versiegelten Hinterhöfen, häufig Nutzung als Stellplatzanlagen



Öff. Platzanlage Gänsemarkt



Durch vom Jungfernstieg zum Strand



Promenade a.d. Einmündung Durchgang v. Jungfernstieg



Düne / öff. Spielplatz an der Promenade



## I. A Bestandsaufnahme

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

#### I.1) Lage im Stadtgebiet

Das Teilgebiet bildet den südlichen Abschluß der historischen Innenstadt und der Kerneinkaufszone und deren Übergang zur Promenade an der Förde.

**Kriterium:** Sicherung und Stärkung der Qualitäten "historische Altstadt mit direktem Bezug zur Förde".

#### I.2) Stadtstruktur

Die geschlossene Struktur der historischen Altstadt grenzt an den Jungfernstieg, dessen östliche Bebauungsstruktur zur Promenade hin heterogener und offener ist und sich von Gewerbestrukturen hin zu Wohnstrukturen wandelt. Diese Entwicklungen sind prägend für die Stadtsilhouette von der Fördeseite aus.

**Kriterium:** Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur sowie städtebauliche Ordnung des Bereiches südöstlicher Jungfernstieg / südliche Promenade im Hinblick auf den Übergang der Altstadt zur Förde und die Stadtsilhouette von der Fördeseite aus.

#### I.3) Städtebauliche Typologien

Das Teilgebiet weist eine Reihe von Typologien auf, die sich in der Geschichte entwickelt haben und auf unterschiedlichen Nutzungsanforderungen beruhen. Ihnen gemein ist die handwerkliche Bautradition. Neubauten greifen nur bedingt diese Typologien auf und verlieren den Charakter der Kleinparzellierung und Maßstäblichkeit im Anschluss an die historische Altstadt. An der Promenadenseite ist eine heterogene, aber keine Seebadtypologie entwickelt.

**Kriterium:** Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Übergangsbereich - Fördeufer mit Promenade.

#### I.4) Denkmalpflege / Stadtgeschichte

Die Altstadtstraßen und der Gänsemarkt als Platzfläche entstanden in der Mitte des 18. Jahrhunderts und sind als stadtbildcharakteristisch denkmalgeschützt. Neben einigen denkmalgeschützten Gebäuden gibt es eine Reihe von gut erhaltenen historischen Wohngebäuden, die das Ortsbild prägen.

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

#### I.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Die historischen Fassaden zeichnen sich aus durch Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung. Große Dachüberstände, Fassadenplatten mit glatter Oberfläche und Flachdächer sind untypisch. Die Gestaltungssatzung konnte in den Bereichen, wo sie anzuwenden ist, nicht immer verhindern, dass Neubauten oder Sanierungen sich nicht in das Altstadtbild einfügen. Entlang der Promenade ist die Gestaltung unspezifisch. Im Bereich Gänsemarkt und Kieler Strasse gilt es, Werbeanlagen von Einzelhandels- Gastronomiebetrieben in die Altstadttypologie einzufügen.

**Kriterium:** Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.

#### I.6) Nutzung

Das Gebiet ist eindeutig geprägt durch Mischnutzung im Bereich Kieler Straße und Gänsemarkt, vereinzelt auch am Jungfernstieg, und reine Wohnnutzung an Taterberg, Mühlenstraße und Jungfernstieg. Die Promenadenseite als "Besonderes Wohngebiet" weist neben Wohnnutzung auch Wassersportvereine und Gastronomie sowie ein leerstehendes, ehemals gewerblich genutztes Gebäude auf.

**Kriterium:** Erhalt und Stärkung der unterschiedlichen Prägung der Nutzungen in den einzelnen Bereichen.

Definition der Nutzungssprägung des Bereiches entlang der Promenade als Aufenthalts- und Erlebnisbereich.

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

Die Hauptverbindung zum Hafen führt über den Jungfernstieg. Es sind Fußwegverbindungen innerhalb des Teilgebietes und zur Promenade vorhanden. Private Stellplätze befinden sich in Höfen, auf verkehrsberuhigten Straßen und Gassen, bei Neubauten in Tiefgaragen.

**Kriterium:** Erhalt und Stärkung einer attraktiven, sicheren Fußwegverbindung zwischen Altstadtbereich und Promenade. Angemessene Unterbringung von Stellplätzen ohne Störung der fußläufigen Verbindungen.

#### I.8) Grün- und Freiflächen

Prägende Freiflächen in Nord-Süd-Richtung sind die Fußgängerzone Kieler Straße und die Promenade, in Ost-Westrichtung der Gänsemarkt und die Quergassen.

**Kriterium:** Erhalt bzw. Qualitätssteigerung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen.

## II. Analyse und Bewertung



II.1-3) Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie .....	Seite 14
II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Jungfernstieg.....	Seite 15
II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Promenade.....	Seite 16
II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Taterberg.....	Seite 17
II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Mühlenstraße.....	Seite 18
II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gänsemarkt.....	Seite 19
II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Schnittgersgang...	Seite 20
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Straße 45-57.....	Seite 21
II.6) Nutzungen .....	Seite 22
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplätze.....	Seite 23
II.8) Grün- u. Freiflächen .....	Seite 24



II. Analyse und Bewertung

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

Potenzial zur Stärkung der Ziele

**Kriterien:** Lage: Sicherung und Stärkung der Qualitäten "historische Altstadt mit direktem Bezug zur Förde".  
 Struktur: Sicherung der Qualitäten der kleinzelligen Altstadtstruktur sowie städtebauliche Ordnung des Bereiches südlicher Jungfernstieg / südliche Promenade im Hinblick auf den Übergang der Altstadt zur Förde und die Stadtsilhouette von der Förde aus.  
 Typologie: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Nebautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Übergangsbereich - Fördeufer mit Promenade.

Städtebauliche Lage:

Die städtebauliche Lage der Altstadt mit Anbindung an das Fördeufer stellt ein großes Potential dar, das es zu stärken gilt. Die unterschiedlichen Charakteristika von geschlossener Altstadtstruktur und offener Struktur zur Förde könnten stärker herausgebildet werden. Wichtig ist hierbei der Erhalt und die Attraktivierung der beiden Gassen, die die Altstadt an das Fördeufer / die Promenade anbinden.



Parkende PKW, ein WC-Häuschen und die Informationstafel am Ende der südlichen Gasse verstellen den Blick auf die Förde.

Durch parkende PKW ist auch dieser nördliche Durchgang für Fußgänger unattraktiv.

Die Seitenfront des Schuppens zur Gasse setzt den hohen Wert der Verbindung zwischen Altstadt und Strand herab.

Städtebauliche Struktur:

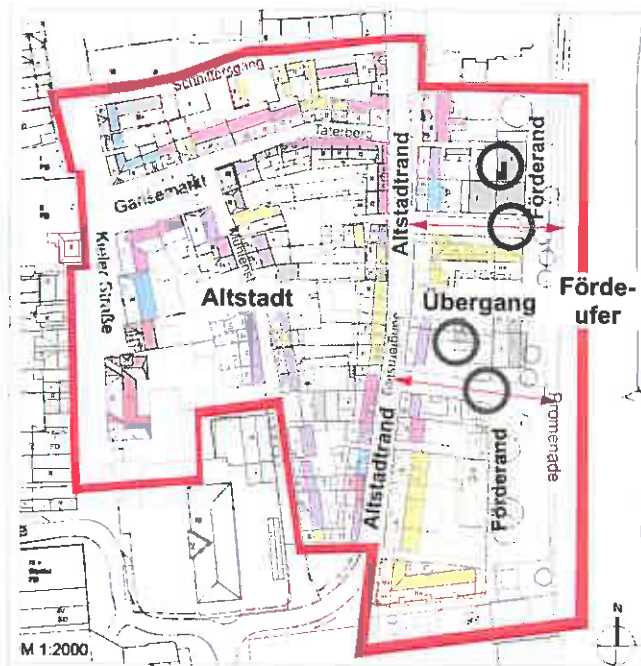
Die städtebauliche Struktur der Altstadt ist in ihrer Geschlossenheit und Enge am besten im Taterberg und weniger gut in der Mühlenstraße erhalten und somit die Altstadtgeschichte ablesbar. Mängel gibt es im Schnittgang, der als Erschließungsstraße für die Straßenseite des Taterberg genutzt wird. Die Hinterhofgestaltung, die Parkplatzhöfe und Garagen machen diese historische Querverbindung für Fußgänger eher unattraktiv. Die städtebauliche Struktur des östlichen Bereiches zwischen Jungfernstieg und Promenade weist historisch bedingt eine geschlossene Straßenrandbebauung und eine flachere Bebauung zur Promenade auf. Die Parzellen sind historisch bedingt breiter und größer als im Altstadtzentrum. Die Lage zum Fördeufer wird zunehmend als attraktiver Wohnstandort angesehen. Dies hat zur Folge, dass mit II-III-geschossigen Mehrfamilienhäusern parzellenübergreifend bis an den östlichen Rand an der Promenade gebaut wird. Dadurch wird der Kontrast zur kleinteiligen Altstadtparzellierung verstärkt, die Bebauung wirkt ortsfremd. Die Promadenenseite ist geprägt durch ein Nebeneinander unterschiedlicher Gebäude aus verschiedenen Zeitabschnitten. Noch ist hier keine Silhouette vorhanden, die das Charakteristikum Eckemfördes als Seebad mit Bezug zu einer intakten Altstadt erkennen lässt. In einigen Abschnitten ist dafür allerdings Potential vorhanden.



Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung im Schnittgang ist nicht in Wert gesetzt. Die Optik der Hofmauer ist bezeichnend für die Herabstufung der historischen Gasse zur einer Rückseitenstrasse.

Auf der Ostseite des Jungfernstieg hat die Zusammenlegung zweier Parzellen zu einem L-förmigen, geschlossenen Baukörper geführt, der sich auch zur Promadenenseite präsentiert. Die Kleinzelligkeit sollte zukünftig im Sinne einer qualitätvollen Fördesilhouette ablesbar bleiben.

Der Standort des Schuppengebäudes parallel zur Promenade hat Potential für Neubebauung. Der Imbiss-Container davor deutet darauf hin, dass auch gastronomische Nutzungen an der Promenade nachgefragt sind.



- Typ 1:**  
ältester Haustyp. 19. Jhd  
I-gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohnhaus
- Typ 2:**  
I+ Dachgesch., ca. 30-40° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Handwerkerhaus
- Typ 3:**  
II gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus
- Sondertypen:**  
II, II+, III, ca. 45°-50° SD, Wohn- u. Geschäftshaus
- Typ 4:**  
III-gesch., ca. 45° SD mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus
- Neubau:**  
Neubau, II-III-gesch., ca. 40°-45° SD mit / Wohnhaus
- Neubau gemäß Typ III:**  
Neubau, II-III-gesch., ca. 40°-45° SD mit Frontgiebel, Wohnhaus
- Nebengebäude:**  
Bestand, I-gesch. flaches SD oder Flachdach

Städtebauliche Typologie:

Die städtebauliche Typologie der Altstadt basiert auf der Vielfalt der historischen Haustypen. Diese sind in unterschiedlich gut erhaltenem Zustand. Bei Neubebauung oder Sanierung ist neben dem Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinzelligkeit die Handwerkslichkeit der Materialien und Detailausbildung von Bedeutung für eine Einheit von Alt und Neu. Charakteristisch für die Ablesbarkeit der Kleinmaßstäblichkeit ist das Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien. Dies sollte bei Neubebauung und Zusammenlegung von Parzellen unbedingt berücksichtigt werden. Andernfalls entsteht die Typologie einer Zeilenbebauung, die das Altstadtbild stört. Gebäudehöhen variieren in der Altstadt ebenfalls. Die höchsten Gebäude mit drei Geschossen stehen historisch gesehen in der Kieler Straße (Wohn- und Geschäftshäuser), die niedrigeren mit zwei bzw. einem Geschoss im Bereich Mühlenstraße / Taterberg und historisch auch im Jungfernstieg. Die dreigeschossige Typologie findet sich bei Neubauten nun auch im Jungfernstieg. Dadurch wird die Altstadtbebauung vom Übergang zum Fördeufer abgeschliffen, was nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein sollte.



Untypische 70er Jahre Einfamilienhaustypologie in der Mühlenstraße. Der gelbe Fassadenputz verstärkt diese negative Wirkung.

Jungfernstieg: Homogene Fassadengestaltung über zwei Parzellen stört die Kleinmaßstäblichkeit, III-geschossige Zeilenbebauung riegt den Altstadtbebauung gegen die Förde ab.

Entlang der Promenade gibt es ein Nebeneinander der unterschiedlichsten Bautypologien - dies führt zu keiner prägnanten Stadtsilhouette von der Förde aus.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - JUNGFERNSTIEG**

Hier gilt die Gestaltungssatzung.

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Kriterien: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.**

**Jungfernstieg Westseite**



Die neue Haustür fügt sich nicht in die Fassadengestaltung ein. Gesamteindruck: *disharmonisch*

Die gut erhaltene historische Fassade repräsentiert die Typologie und Maßstäblichkeit der Altstadt am Jungfernstieg. Gesamteindruck: *atmosphärisch, harmonisch*

Eine bestimmte Altstadttypologie wird durch diese Gebäudezeile, Bj. Ende 20. Jhd., nicht aufgenommen. Gesamteindruck: *nüchtern, unspezifisch*

Die Altstadttypologie wird durch diese Gebäudezeile, Bj. 2000, aufgenommen. Da zwei Parzellen zusammengelegt wurden, hätten die Parzellen ablesbarer sein müssen. Die Proportionen der Gauben sind altstadtypologisch, deren Materialien sind zu glatt. Gesamteindruck: *überwiegend gut eingefügt*

Die gut erhaltene historische Fassade Nr. 29 repräsentiert die Typologie und Maßstäblichkeit der Altstadt am Jungfernstieg. Bei Nr. 33 sind die Fenster horizontal proportioniert. Die Hofzufahrt gibt den Blick frei auf den altstädtischen Innenhof. Gesamteindruck: *Altstadlatmosphäre wirkt durch, Nr. 33 disharmonisch*



Die gut erhaltene historische Fassade ist ein typischer Repräsentant der II-geschossigen Altstadttypologie. Das blau gestrichene Horizontalband setzt den Wert der handwerklichen Fassade herab. Gesamteindruck: *atmosphärisch, leicht gestört*

**Jungfernstieg Ostseite**



Das typische Altstadthaus mit weiss geschlammtem Mauerwerk, Zierbändern an Giebel, Traufe und in Höhe der Geschosdecke, geringem Dachüberstand sowie vertikaler Fensterteilung sind ortstypische, historische Gestaltungsmerkmale. Nur die nachträglich eingebauten Rolladenkästen stören die ansonsten harmonische Fassade. Gesamteindruck: *atmosphärisch, geringfügig vernachlässigt*

Bei diesem Neubau sind die Vorgaben aus der Gestaltungssatzung, wie Gliederung durch Vor- bzw. Rücksprünge, vertikal geteilte Fenster, Ziegelverblender, aufgenommen. Aber die weissen Blenden an den Gaubendächern, der Gesimmskasten am viel zu großen Dachüberstand und weisse Rolläden sind für die Altstadttypologie untypische Detaillösungen. Gesamteindruck: *nüchtern, unpassend*

Für dieses historische Gebäude gilt ähnliches wie für Nr. 32. Hier stört die grelle Farbgebung die ansonsten harmonische Fassade. Gesamteindruck: *zu grell*

Bei diesem Neubau sind die Vorgaben aus der Gestaltungssatzung, wie Gliederung durch Vor- und Rücksprünge, vertikal geteilte Fenster und Ziegelverblender aufgenommen. Aber die schwarze Farbe der Fenster- und Balkone zur Strasse sind im Altstadtzusammenhang untypisch. Gleichwohl wurde versucht, eine Lösung für Balkone zu finden, die wenig in Erscheinung bzw. hervortretend. Gesamteindruck: *überwiegend gut eingefügt*

Die Fassade wurde in Anlehnung an das ehemalige Gebäude gegliedert. Die Erhöhung um ein Geschoss mag an diesem städtebaulich prägnanten Ort gerechtfertigt sein. Die Materialvielfalt und -wahl sind nicht altstadtypisch. Gesamteindruck: *unruhig*

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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



Das einfache Kulturdenkmal ist in seinem historischen Zustand erhalten, allerdings wurde die Eingangstür ersetzt durch eine Standard-Kunststofftür, die in keiner Weise Bezug nimmt zur Fassadengestaltung. Unpassende Werbetafel, ein Warenautomat an der Wand, beklebte Schaulenken und Aufsteller am Eingang tragen dazu bei, dass der kulturhistorische Wert des Gebäudes herabgesetzt wird. Der Ausleger an der Gebäudeecke entspricht, da nicht handwerklich gestaltet, nicht der Werbeanlagensatzung. Das Kulturdenkmal an der Strassenecke zum Taterberg hat große Bedeutung für die Überleitung zwischen Altstadtrand und Fördeufer. Umso bedauerlicher ist sein vernachlässigter Zustand. Gesamteindruck: *vernachlässigt und nicht in Wert gesetzt*



Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ist in seinem historischen Zustand erhalten und gepflegt. Ohne Kenntnis darüber, ob die rosa Fassadenfarbe authentisch ist, erscheint sie etwas unpassend. Auch dieses Kulturdenkmal hat als ehemalige Fabrikantenvilla der angrenzenden, ebenfalls denkmalgeschützten Fischräucherei, große Bedeutung für die Dokumentation der Geschichte Eckernfördes. Gesamteindruck: *atmosphärisch historisch*

**Bewertung:**  
Auf der Westseite des Jungfernstiegs gibt es eine Reihe historischer Altstadtgebäude, die nur teilweise in gut gepflegtem Zustand sind. Ihr Erhalt ohne Verfälschung ihrer Ausstrahlung ist enorm wichtig für das Überleiten zwischen Altstadtkern und Promenade. Hierfür sind auch Einblicke in Altstadthöfe bedeutsam. Die Neubauten sind unter weitestgehender Beachtung der Gestaltungssatzung und historischen Gebäudehöhen eingefügt, sprengen allerdings die kleinparzellige Altstadtstruktur.

Auf der Ostseite des Jungfernstiegs dominieren Neubauten das Strassbild - zum einen aufgrund ihrer größeren Gebäudehöhe, zum anderen durch Zusammenlegung von Parzellen bei durchgehend gleicher Materialität. Die wenigen erhaltenen, niedrigeren historischen Gebäude erscheinen wie einsame Zeugen aus einer vergangenen Zeit, denn die Harmonie zwischen Alt und Neu fehlt.

**Fazit:**  
Der Erhalt der historischen Gebäude ohne Verfälschung ihrer Ausstrahlung ist enorm wichtig für das Überleiten zwischen Altstadtkern und Promenade. Hierfür sind auch Einblicke in Altstadthöfe bedeutsam. Neubauten fügen sich nur dann harmonisch in das Strassenbild ein, wenn die Altstadttypologie in Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur, Maßstäblichkeit, Handwerklichkeit der Materialien und Details weitergeführt wird. Gebäudehöhen über 2 Etagen, zzgl. DG versperren den Übergang Altstadtbebauung - Fördesseite.

**Bewertung:**  
Das einfache Kulturdenkmal an städtebaulich entscheidender Stelle wird nicht gewürdigt.

**Fazit:**  
Die wenigen Kulturdenkmale am Jungfernstieg haben ihren Wert als Zeugen der Geschichte des Ortes und tragen zur Überleitung von der Altstadt zur Fördesseite bei. Deshalb sollten sie authentisch erhalten und gepflegt werden. Werbeanlagen haben sich dem Wert der Fassade unterzuordnen.



**II. Analyse und Bewertung**

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

Hier gilt die Gestaltungssatzung nicht.

○ Potenzial zur Stärkung der Ziele

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Kriterien: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.**

**Fördeseite / Promenade - Wohnungsneubauten**



Rückwärtig Jungfernstieg 14 - 18

Der Neubau aus 2012 entwickelt eine Typologie, die es bisher an der Promenadenseite nicht gab. Die Betonung der Horizontalen durch die Architektur fügt sich in die Horizontalität der Promenade ein. Das Flachdach entwickelt andererseits keine prägnante Silhouette. **Gesamteindruck: sachlich reduziert, transparent**



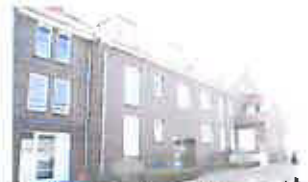
Rückwärtig Jungfernstieg 20

Der Neubau ist kleinteilig und ausgewogen proportioniert. Er fügt sich sehr harmonisch in die Silhouette der Strandseite ein. **Gesamteindruck: zurückhaltend, privat, maritim**



Fördeseite Jungfernstieg 28-30

Der Neubau aus 2011 ist geprägt durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gauben und Vorbauten, die den Hauptbaukörper auch durch die Dominanz der vielen weissen Blenden völlig auflösen. Das Gebäude ist massig und unproportioniert. Für eine spezifische Stadtsilhouette von der Fördeseite aus ist die Gestaltung der Ansicht ungeeignet. **Gesamteindruck: aufdringlich, unruhig**



Seite Jungfernstieg 28-30 zur Gasse

Die Gestaltung dieses Gebäudes an der Durchgangsgasse zwischen Jungfernstieg und Promenade ist zurückhaltender. Allerdings wirkt es auch hier in seiner Geschlossenheit zu massig. **Gesamteindruck: geschlossen, wenig atmosphärisch**



Durchgang zw. Jungfernstieg 28-30

Die Gestaltung der Gebäude beidseitig des Durchgangs ist zufällig, sehr heterogen und geht nicht auf diese besondere städtebauliche Situation, die zwischen Altstadt und Strand überleitet, ein. Gleichwohl besteht hier die Chance, die Situation durch eine angemessenere, bewusster Gestaltung von Nebengebäuden zu verbessern. **Gesamteindruck: ungestaltet**

**Fördeseite / Promenade - Nebengebäude / gewerbliche Gebäude**



Kiosk

Der Kiosk ist mit Augenmaß gestaltet. Er fügt sich gut in die Promenadengestaltung ein. Allerdings wäre gerade bei Sekundärgebäuden wie diesem die Chance gegeben, durch eine architektonisch innovativere Gestaltung Akzente entlang der Promenade zu setzen und hier auf diese Weise eine spezifische Identität zu entwickeln. **Gesamteindruck: zurückhaltend, angemessen**



ERC-Gebäude vom Durchgang aus

Der Lagerschuppen mit Clubhaus ist zwar in gepflegtem Zustand, allerdings für die Stadtsilhouette von der Förde aus kein prägnantes Gebäude. Dieses Grundstück in prominenter Lage ist untergenutzt. Gleichwohl ist die maritime Nutzung durch den Ruderclub willkommen, wenn es um eine gewünschte Nutzungsmischung entlang der Promenade geht. Die Lagermutzung hat introvertierten Charakter und könnte, in rückwärtigem Bereich untergebracht, einer Nutzung weichen, die die Lagegunst besser ausnutzt. **Gesamteindruck: geschlossen, unprägnant**



ERC-Gebäude von der Fördeseite



Grundstück Jungfernst. 32 zur Gasse

Der Lagerschuppen, in vernachlässigtem Zustand und für die Stadtsilhouette von der Förde aus ebenfalls kein positiver Gestaltungsbeitrag, stellt in prominenter Lage eine Unternutzung dar. Der davor an der Promenade platzierte Bistro-Container ist zwar individuell, aber nicht hochwertig gestaltet. Alles deutet darauf hin, dass hier Chancen für eine die Stadtsilhouette prägende Nutzung und Gestaltung bestehen. **Gesamteindruck: vernachlässigt, ungenutzte Chance**



Grundstück Jungfernst. 32 Fördeseite

**Bewertung:** Die Gestaltung der Wohnungsneubauten ist sehr unterschiedlich und bewegt sich zwischen zurückhaltend und aufdringlich, zwischen reduziert und überambitioniert. In den verbindenden Quergassen fehlt die Bewusstse, von der Altstadt zum maritimen Ambiente überleitende Gestaltung der Gebäude.

Die Fassaden der gewerblichen Gebäude, die unmittelbar an der Promenade stehen, sind mit Holz verkleidet und haben einen provisorischen, wenig prägnanten Charakter.

**Fazit:** Sowohl die Gestalt der gesamten Promenadenseite als auch die der Quergassen ist (noch) vollkommen undefiniert. Es mangelt an einem Gestaltungskonzept, das einerseits die maritime Atmosphäre stärkt und andererseits einer prägnanten Stadtsilhouette dient. Eindeutige Typologien haben dabei eine stärkere Strahlkraft und wirken sich positiver auf das Gesamterscheinungsbild aus als verwirrend und überladen gestaltete Gebäude.

1-geschossige Sekundärgebäude mit gewerblicher Nutzung unmittelbar an der Promenade können bei attraktiver Gestaltung identitätsstiftend sein. An einigen prominenten Lagen ist noch Potential für Neubebauung vorhanden.

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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



K Promenade 1 - Fördeseite

Das einfache Kulturdenkmal ist in seinem historischen Zustand erhalten und vermittelt altfriesisches Flair. Allerdings haben alle Nachbargebäude einen völlig anderen Charakter, der bei weitem nicht maritim ist, so dass das Friesenhaus zu einer Besonderheit wird. **Gesamteindruck: als Einzelgebäude maritim und atmosphärisch, im Gesamtzusammenhang ungewöhnlich**



K Promenade 1 - Fördeseite

Das öffentliche Bekanntmachungsschild ist vor dem Reethdachhaus völlig fehl am Platz! Hier sollte mehr Respekt vor dem Anblick des Kulturdenkmals gewahrt und das Schild entfernt werden. **Gesamteindruck gestört**

**Bewertung:** Das einfache Kulturdenkmal an städtebaulich entscheidender Stelle wirkt inmitten seiner seitlichen und rückwärtigen Nachbarschaft ungewöhnlich. Nur zum Strand hin kann es seine maritime Wirkung entfalten.

**Fazit:** Da die benachbarten Häuser alle relativ neue Gebäude sind, die auf die historische Typologie keine Rücksicht nahmen und auch nicht nehmen konnten, wird das Kulturdenkmal an dieser Stelle immer eine Besonderheit darstellen. Es sollte daher nicht noch durch das unüberlegte Aufstellen von Schildern oder Tafeln zusätzlich bedrängt und in seiner Wirkung herabgesetzt werden.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen TATERBERG** Hier gilt die Gestaltungssatzung.

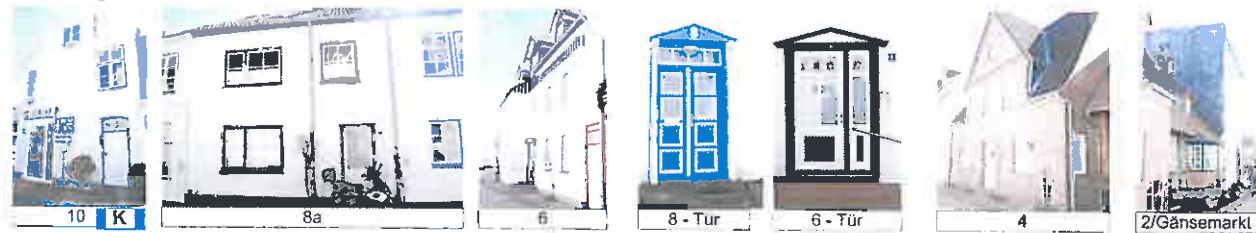
**Gestaltung / Fassade / Material**

**Kriterien: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.**



Das Bild der Straßensfassaden im Taterberg ist geprägt durch traufständige II-geschossige, überwiegend historische Gebäude. Die Fassadengestaltung aus unterschiedlichen Materialien in verschiedenen Weißtönen führt zu einer traditionellen gestalterischen Homogenität. **Gesamteindruck: Harmonie, Einheit in der Vielfalt**

**Taterberg Südseite**



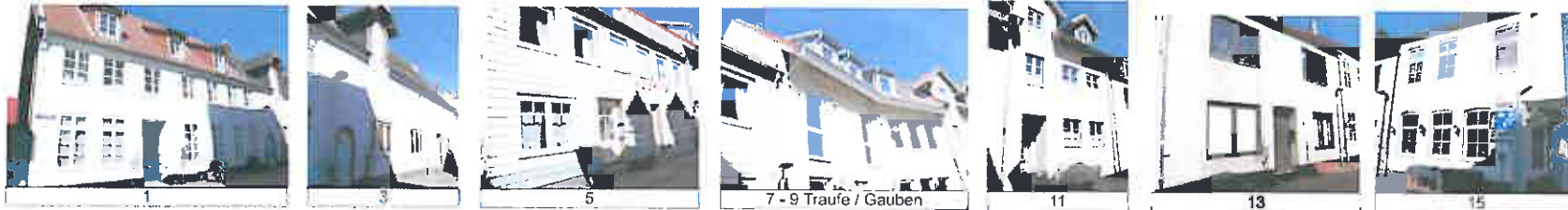
Nr. 8a wird gerade saniert. Die neuen Kunststoffenster und die Standardhaustür aus Kunststoff passen nicht in das historische, mit handwerklich gestalteten Haustüren ausgezeichnete Straßenbild. Das gleiche gilt für Nr. 10, eingetragenes Kulturdenkmal. Hier stört zudem das Verkehrsschild. **Gesamteindruck: unpassend, entwertet**

Da die Häuser unmittelbar an den engen Straßenraum grenzen, wurde historisch auf die Hauseingänge ein besonderes Augenmerk gerichtet: auf der Südseite sind sie z.T. durch einen Architravgiebel über der handwerklich gestalteten Tür hervorgehoben. Die Briefkästen sind in die Wand oder die Tür eingelassen. **Gesamteindruck: atmosphärisch, harmonisch**

Die Harmonie der weißen Straßensfassaden wird nur gebrochen durch die histor. Gebäude Nr. 2 und 4 mit Rotziegel- bzw. Fachwerk-Fassade und dem extremen Höhenversprung vom I-geschossigen Nr. 2 (D5) zum unmittelbar angrenzenden III-geschossigen Haus Gänsemarkt 3. Allerdings ist diese Situation historisch.

**Bewertung:** Bei der Straße Taterberg handelt es sich auf den ersten Blick um eine sehr intakte Altstadtgasse mit homogenem Erscheinungsbild. Bei näherer Betrachtung fallen aber sowohl bei Sanierungen als auch beim Neubau bei Bauteilen wie Fenstern, Türen, Gauben, Traufen, "Standardlösungen" auf, die nicht der Altstadttypologie und, Kunststoff-fenster und Gaubenbekleidungen mit Zinkblech betreffend, auch nicht der Gestaltungssatzung entsprechen. Auch Fassadensanierungen aus den 1970-80er Jahren berücksichtigen diese nur bedingt.

**Taterberg Nordseite**



Auf der Nordseite sind die Hauseingänge hinter die Fassadenflucht zurückgesetzt und bieten an den Seitenwänden Platz für Briefkästen. Auf die Wand gesetzt ragen sie allerdings unschön hervor.

Die Bekleidung der historischen Fassade mit horizontal ausgerichteten Platten stört den Gesamteindruck des Straßenbildes. Ebenso die Gestaltung der Hauseingänge mit Standard-Haustüren, Leibungen aus Riemchentalapele und seitlich aufgesetzten Metallbriefkästen und ungeteilte Fenster im Obergeschoß. **Gesamteindruck: minderwertig**

Bei dem Neubau wurde ein wesentlicher Detailfehler begangen, der nicht auf die Altstadttypologie eingeht: der Dachüberstand ist zu weit herabgezogen und mit weißen Kunststoffplatten eingefasst. Auch die Alu-Fensterbänke passen nicht in das historische Fassadenbild. **Gesamteindruck: unpassend, wenig atmosphärisch**

Sanierung oder Neubau - auch hier stört das Traufdetail nicht. Ansonsten gut, handwerkliche Gestaltung und Eingehen auf die Altstadttypologie. **Gesamteindruck: überwiegend gut eingefügt**

Die Bekleidung der historischen Fassade in den 1970er Jahre mit Riemchen stört den Gesamteindruck des Straßenbildes. Ebenso die dunkelbraune Gestaltung des Hauseinganges mit Standardtür und altstadttypischen Fensterformaten. **Gesamteindruck: unpassend, nicht altstadttypisch**

Die historische Fassade ist gut erhalten. Leider setzt die Position des Verkehrsschildes unmittelbar davor ihren Wert herab.

**Gesamteindruck: Atmosphäre gestört**

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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



Stadtbildcharakteristischer Straßenraum

Der Straßenraum ist ein stadt-bildcharakteristisch denkmalgeschützt. Er stellt als Altstadtgasse in gutem Zustand eine wesentliche Querverbindung zwischen Altstadtkern und Fördeufer dar, deshalb ist hier höchstes Augenmerk zu richten auf Erhalt und Qualitätssicherung der Parzellenstruktur und Altstadttypologie!



Das einfache Kulturdenkmal ist in seinem historischen Zustand erhalten, allerdings wurde die Eingangstür ersetzt durch eine Standard-Kunststofftür, die in keiner Weise Bezug nimmt zur Fassadengestaltung. Die minderwertig gestaltete Werbelafel über der Tür sowie das unmittelbar vor die Fassade gestellte Verkehrsschild tragen dazu bei, dass der kulturhistorische Wert des Gebäudes herabgesetzt wird. Dies ist bedauerlich, da dieses Kulturdenkmal an der Straßenecke zum Taterberg große Bedeutung für die Überleitung zwischen Altstadtrand und Fördeufer hat. **Gesamteindruck: Eckgebäude im Detail unpassend, gestörte Atmosphäre**

**Bewertung:** Das einzige einfache Kulturdenkmal in dieser Straße ist gestaltensich herabgewürdigt. Selbst beim Aufstellen des Verkehrsschildes wurde keine Rücksicht darauf genommen. Der denkmalgeschützte Straßenraum darauf in gutem Zustand.

**Fazit:** Die wenigen Kulturdenkmale sollten in ihrer Bedeutung geachtet werden. Werbeanlagen und Verkehrsschilder haben sich der Fassade unterzuordnen.



**II. Analyse und Bewertung**

Hier gilt die Gestaltungssatzung.

**II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen MÜHLENSTRASSE**

○ Potenzial zur Stärkung der Ziele

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Kriterien: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.**

**Mühlenstrasse Ostseite**



Der Erhalt dieses historischen Gebäudes ist beispielhaft. Gelungen ist auch die Gestaltung des Werbeschildes. Allerdings stört das vollflächige Bekleben des Schaufensters das Bild.  
Gesamteindruck: *bewahrt*

Mehrere historische Gebäudefassaden sind mit Wärmedämmverbundsystem saniert worden. Durch standardisierte Fensterformate, die nicht altstadttypisch sind, oder durch unangemessene Farbgebung verschwindet der Charakter des historisch geprägten Straßenbildes. Da die Altstadtarchitektur von großer Bedeutung als Identifikationsmerkmal Eckernfördes ist, ist diese Tendenz nicht akzeptabel. Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung sind nicht ausreichend hinsichtlich Detailsbildung Traufe.  
Gesamteindruck: *Milieuverlust*

Bei diesem Neubau wurde die Gestaltungssatzung sorgfältig beachtet. Lediglich die Oberfläche des Ziegelverblenders ist im Vergleich zu denen der historischen Ziegel zu glatt

Durch gewerbliche Nutzung auf der Rückseite der Grundstücke Jungfernstieg 23 / 25 entsteht hier ein Rücksprung in der sonst geschlossenen Straßenfront. Das Grundstück hat Potential für Neubebauung. Allerdings ist durch den Rücksprung das angrenzende, denkmalgeschützte Gebäude frei gestellt und besser erlebbar.

Für diese Gebäudefassade gilt das gleiche wie für die Häuser Nr. 3, 15, 17-19.

**Bewertung:**  
In der Mühlenstraße besteht leider der Eindruck, dass im Laufe der Zeit die historische Atmosphäre weg-sanieret wurde bzw. pragmatischen Interessen, wie dem Schaffen von Zufahrten zu rückseitigen Stellplatzanlagen, geopfert wurde. Die wenigen, gut erhaltenen historischen Gebäude sind nicht in der Lage, die Altstadtatmosphäre in der Mühlenstraße zu erhalten.

**Fazit:**  
Die Altstadtstraße Mühlenberg droht, gänzlich ihre Atmosphäre einzubüßen. Dies ist im Laufe der Zeit geschehen und geschieht immer weiter durch standardisierte Sanierungen, die keinerlei Bezug zur Allstadtypologie nehmen. Genannt sei in diesem Zusammenhang das hier häufig verwendete Wärmedämmverbundsystem, das alle Vor- und Rücksprünge glättet und keine handwerkliche Oberfläche aufweist. Die Gültigkeit der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wird größtenteils nicht beachtet.  
Da die Westseite der Mühlenstraße an die Rückseite der Kieler Straße grenzt, befinden sich hier Stellplatzanlagen, die über die Mühlenstraße angefahren werden. Die breiten Hofzufahrten sind gähnende Öffnungen in der historisch geschlossenen Straßenflucht.

**Mühlenstrasse Westseite**



Auf der Ostseite herrscht ein sehr heterogenes städtebauliches und gesalterisches Bild vor: Breite Hofzufahrten als rückseitige Stellplatzerschließung von Gebäuden an der Kieler Straße, Wechsel von I- und II-geschossigen Gebäuden, Ziegel- und Putzfassaden. Historische Gebäude sind im Laufe der Zeit durch Gaubenverbreiterungen, Fensteraustausch, Rollädenkästen, Vormauerung oder Vernachlässigung stark verändert worden. Die historisch bedingte Heterogenität ist dadurch so gestärkt, dass ein desolater Gesamteindruck entstanden ist. Die Atmosphäre einer Allstadlgasse ist verschwunden.

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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



**Bewertung:**  
Die als einfache Kulturdenkmale eingestuft Häuser stehen alle auf der Ostseite der Mühlenstraße. Ihre Bedeutung verblasst allerdings im Zusammenhang mit der standardisierten Gestaltung benachbarter oder gegenüberliegender Häuser.  
**Fazit:**  
Um die historische Bedeutung der Mühlenstraße und ihrer denkmalgeschützten Straßenfassaden nicht weiter herabzuwürdigen, muss sensibilisiert werden!

**II. Analyse und Bewertung**

**II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen GÄNSEMARKT** Hier gilt die Gestaltungssatzung - mit Ausnahme der Adressen Kieler Strasse

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Kriterien: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.**

**Gänsemarkt Nordseite**



Kieler Str. 49 - Seite zum Gänsemarkt

Die Blechfassade und der verrostet erscheinende Zustand der EG-Zone dieses Eckgebäudes mindert den Wert des Gebäudes und des städtebaulich prägnanten Ortes.

Gesamteindruck: *sanierungsbedürftig, minderwertig*



1

Die Fassadensanierungen bzw. -neubauten mit Wärmedämmverbundsystem wirken zunächst gepflegt. Die glatte, homogene Oberfläche, Kunststofffenster und Alufensterbänke haben allerdings maschinellen Charakter und führen zu einem leblosen Gesamteindruck. Die historisierende Gaubengestaltung in Styropor-"Konstruktion" stellt das Gegenteil handwerklicher Lösungen dar. Die Farbwahl des Gebäudes Nr. 1 ist kontrastreich mit gelber Fassade und dunkelbraunen Fenstern und nicht so gelungen wie die harmonische Farbigkeit mit weißen Fenstern der beiden neuen Fassaden links und rechts.

Gesamteindruck: *gepflegt, synthetisch*



2

**Gänsemarkt Ostseite**



3

Die neuen, senkrecht proportionierten Fenster im EG harmonisieren gut mit der historischen Fassade der oberen beiden Geschosse mit geschlämmtem Mauerwerk und verzierten Fenstereinfassungen.

Gesamteindruck: *gepflegt, harmonisch*

**Gänsemarkt Südseite**



4

Die historische Fassade ist zwar gut erhalten, wirkt aber disharmonisch in ihrer Zweiteilung. Sie ist als erhaltenswerte Platzfassade denkmalgeschützt.

Gesamteindruck: *historisch, dennoch disharmonisch*



5

Die historische Fassaden sind zwar nicht stark verfremdet, durch Sanierungen mit Kunststofffenstern und bei Nr. 5 durch flächige Vormauerung ist der Altstadtcharme allerdings verflacht.

Gesamteindruck: *intakt, nüchtern*



Seite Kieler Str. 51

**Bewertung:**  
Der Zustand der Platzfassaden des Gänsemarktes reicht von sanierungsbedürftig über nüchtern bis hin zu gepflegt. Es gibt nur eine wirklich historisch erhaltene Fassade abgesehen von der in die Platzansicht hereinragende, sehr schöne historische Fassade Mühlenstr. 1. Fehlende oder in synthetischen Materialien ausgeführte Sanierungsmaßnahmen prägen das Erscheinungsbild.

**Fazit:**  
Der Gänsemarkt ist einer der für die Eckernförder Altstadt bedeutendsten historischen Plätze. Die Gestaltung der Platzfassaden bestimmt die Atmosphäre des Platzes wesentlich mit. Im derzeitigen Zustand ist die Atmosphäre des Platzes teilweise gestört durch Vernachlässigung oder Sterilität der Fassaden. Die Werbeanlagen sind - mit Ausnahme der des Eckgebäudes Kieler Str. 49 - bewusst passend zur Fassade gestaltet, teilweise untergeordnet, teilweise zur Übertreibung neigend.

**Werbeanlagen**



Entsprechend der sanierungsbedürftigen Erscheinung der Fassade verhält es sich mit den Werbeanlagen: stereotyp und lieblos gestaltet sind die Werbeschilder, die Markise und die Pflanzenständer vor dem Geschäft. An diesem auffälligen Ort in der Einkaufszone bedarf es dringender Verbesserung!

Gesamteindruck: *minderwertig*



Auffallend genug, aber dennoch der Fassade untergeordnet sind die Werbebilder und -schriften hinter Glas angebracht.

Gesamteindruck: *angemessen, hochwertig*



Zu auffällig durch eine breite rote Blende über die ganze Fassadenbreite ist hier die Werbeanlage geraten, deren Größe überschreitet 3 qm und widerspricht § 17 (6) der Gestaltungssatzung.

Gesamteindruck: *unangemessen*



Die mit Werbeschrift versehenen, architektonisch gut in die Fassade integrierten Vordächer, wären als Werbung ausreichend. Die runden Bierreklameschilder und die senkrechte Werbetafel in grellrot sind zusammen mit Warenautomat, Preisschild und Schiefertafel zu dominant. Hier wäre mehr Zurückhaltung dem Gesamteindruck der Fassade zuträglicher.

Gesamteindruck: *überladen, verwirrend*



Die Werbeschrift auf den Schaufensterscheiben ist zurückhaltend und der historischen Fassade angemessen.

Gesamteindruck: *angemessen*

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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



Stadtbildcharakteristischer Platzraum

Der Platzraum ist als stadtbild-charakteristisch denkmalgeschützt und in gutem Zustand.



## II. Analyse und Bewertung

## II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen SCHNITTGERSGANG

Hier gilt die Gestaltungssatzung - mit Ausnahme Kieler Straße Nr. 45

## Gestaltung / Fassade / Material

**Kriterien: Qualitätsicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.**

## Schnittgersgang Südseite



Schnittgersgang vom Jungfernstieg

Das Bild der Straßenfassaden im Schnittgersgang - Südseite - ist dreigeteilt: vom Jungfernstieg bis zur Einmündung der Gudewerdtstraße sind die Fassaden bzw. eine Grundstücksmauer bis an die Gasse herangebaut, dann folgt ein offenerer Abschnitt mit Garagenbauten. Danach versetzt sich der Verlauf der Gasse mit wieder geschlossener Randbebauung bis zur Einmündung in die Kieler Straße.

Gesamteindruck:  
düster, vernachlässigt



Jungfernstieg 37 DS

Der vernachlässigte Zustand und die Rückseitensituation des Gebäudes hat zu Beschmutzung der Grundstückswand geführt. Hier fehlt eine Aufwertung des Denkmals besonderer Bedeutung.

Gesamteindruck:  
vernachlässigt



Rückseite Talerberg 7 - 9

Die Neubausituation zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Mülltonnen mit Überbauung bis an den Gassenrand erzeugt gestalterisch keinen befriedigenden Eindruck, der das Straßenbild der Gasse bereichern würde. Die Gestaltung der Fassade ist, mit Ausnahme des zu großen Dachüberstandes (siehe Talerberg 7-9) sehr nüchtern, aber sonst nicht zu bemängeln.

Gesamteindruck:  
trotz Neubau unbefriedigend



Rückseite Talerberg 3 - 5

Die Stellplatzsituation ist gestalterisch angemessen gelöst, die schlichten Rotziegelgiebel verbergen den Blick auf parkende Autos und schließen die Stellplatzanlage zur Gasse hin ab die nüchtern-standardisierte Gestaltung des Stahltores ist in der Altstadt unangemessen.

Gesamteindruck:  
der Situation eher angemessen



Rückseite Talerberg 3 - 5

Die Ziegelmauer zum Abschluss des Hinterhofes ist angemessen. Die Gestaltung der Glastür und des doppelten Tores ist zu standardisiert und der Altstadt unangemessen.

Gesamteindruck:  
teils unangemessen



Schnittgersgang vom Kieler Str.

In diesem Abschnitt ist die Gasserandbebauung einseitig durch Schaufenster attraktiv. Die Gestaltung der EG-Zone geht in keiner Weise auf die historische Fassade oberhalb ein und hat kein Altstadtfair.



rückwärtig Kieler Str. 45

Das Flachdach mit hoher weißer Blende aus Kunststoff, die eloxierten Schaufenster, die Gestaltung des Hintereinganges und das Glasbausteinfenster sind der Altstadtypologie unangemessen.

Gesamteindruck:  
unbefriedigend



rückwärtig Kieler Str. 45



Seite des Hauses Kieler Str. 45

## Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

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



Eckhaus Jungfernstieg 37



Hofgebäude Jungfernst. 37 DS

## Bewertung:

Während die Straßenfassade zum Jungfernstieg des Kulturdenkmals besonderer Bedeutung noch gepflegt ist, so ist die Seite zum Jungfernstieg vernachlässigt und mit Graffiti beschriftet. Hier bedarf es dringend einer dem Denkmal würdigen Sanierung, die auch die Hofmauer an der Gasse mit einbezieht. Der Schnittgersgang ist als stadtbildcharakteristische Straßenfläche denkmalgeschützt, wird diesem Status aber bezüglich seiner Randbebauung nicht gerecht.

## Fazit:

Dem kulturhistorischen Wert des Schnittgersgang für die Altstadtstruktur wird nicht Rechnung getragen.

## Bewertung:

Der Schnittgersgang ist eine historische Querverbindung zwischen Kieler Straße und Jungfernstieg, die von Nichtanliegern, Bürgern, Touristen fußläufig, von Anliegern zur rückwärtigen PKW-Erschließung ihrer Grundstücke am Talerberg bzw. Kieler Straße 49 und 51 genutzt wird. Somit ist die Gestaltung der angrenzenden Bebauung von öffentlichem Interesse. Mit Ausnahme der Häuser Kieler Straße 49 und 51 gilt für deren Gestaltung die Gestaltungsatzung der Eckernförder Altstadt. Betrachtet wird im Rahmen dieser Untersuchung nur die Südseite des Schnittgersgang. Hier bietet sich ein Bild, das keine repräsentative Altstadtqualität hat: das eingetragene Kulturdenkmal ist in desolatem Zustand, der Neubau öffnet sich mit einer dunklen, breiten Öffnung zur Gasse, Tore zu Stellplatzanlagen haben standardisierte, pragmatische Gestalt, neben PKW-Stellplätzen befinden sich Müllcontainer unmittelbar am Gassenrand. Graffiti und Fassadenbeschmutzungen an vielen Stellen unterstreichen den negativen Gesamteindruck.

## Fazit:

Die Altstadtgasse Schnittgersgang stellt in ihrer Funktion als Querverbindung Innenstadt - Promenade ein bedeutendes Element der Eckernförder Altstadtstruktur dar. Die Gestaltung der Gassenrandbebauung ist in diesem Zusammenhang von öffentlichem Interesse. Bei den Grundstücksnutzungen handelt es sich größtenteils um rückwärtige Erschließungsbereiche, deren Nebenanlagen wie Mauern und Tore ebenso einer sorgfältigen, der Gestaltungssatzung entsprechenden Sorgfalt hinsichtlich Materialien und Handwerklichkeit bedürfen wie die Hausfassaden, die unmittelbar an die Gasse grenzen.

**II. Analyse und Bewertung**

**II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen KIELER STRASSE 45 - 57**

Hier gilt die Gestaltungssatzung nicht.

**Gestaltung / Fassade / Material**

**Kriterien: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailsbildung in das Stadtbild. Entwicklung einer maritimen Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers.**



Die beiden gut erhaltenen historischen Fassaden stellen einen wertvollen Beitrag zum Altstadtbild dar. Bedauerlicherweise wurde die Fassade Nr. 47 durch den Einbau eines Kunststoffrolladens im EG beschädigt und somit der Wert der historischen Fassade nicht beachtet. Auch die dunkelbraune Farbe des Fenster-/ Türelementes passt nicht zur Fassade.  
**Gesamteindruck: qualitativ, atmosphärisch, Nr. 47: im Wert herabgesetzt**



Die Blechverkleidung der Fassade ist nicht altstadtgerecht. Die Markisen sind in ihrer Höhenlage nicht aufeinander abgestimmt. Die Attraktivität des Bereichs Gänsemarkt wird durch das negative Erscheinungsbild erheblich gemindert. Das Gebäude befindet sich im Umgebungsschutzbereich des gegenüberliegenden eingetragenen Kulturdenkmals und ältesten Stadthaus Nr. 48. Dem sollte unbedingt mehr Rechnung getragen werden!  
**Gesamteindruck: nicht qualitativ / vernachlässigt**

Gänsemarkt



Das alte Haus wurde durch Sanierungsmaßnahmen stark versachlicht. Dies kommt zum Ausdruck durch standardisierte Alu-Fenster, Markisenanlagen über jedem Fenster, Glasdach und Automatiktür. Trotz der einheitlich weißen Gestaltung wirkt die Fassade unruhig aufgrund diverser, sekundärer Installationen.  
**Gesamteindruck: unruhig**



Das alte Haus ist horizontal durchtrennt durch das fassadenübergreifende Vordach. Die mittleren zwei Giebeln hätten besser zu einer zusammengefasst werden sollen. Die Fenster haben keine Mittelteilung mehr. Das EG ist aufgerissen durch tief zurückspringende Eingänge. Beklebte Schaufenster und eine Vielzahl von Werbschildern stören den Gesamteindruck.  
**Gesamteindruck: disharmonisch**



Das histor. Haus ist in sehr gepflegtem Zustand. Die EG-Zone ist zwar völlig verglast, die filigranen Stahlprofile und das Glasvordach harmonisieren aber mit der historischen Fassade.  
**Gesamteindruck: harmonisch**

**Bewertung:**  
 In diesem Abschnitt der Kieler Straße wird nur das Gebäude Nr. 55 in seinem historischen Wert gesamtheitlich gewürdigt und stellt eine Bereicherung der Altstadt dar. Die gut erhaltene Fassade des Kulturdenkmals Kieler Straße 57 wird durch Werbeanlagen gestört. Alle anderen Häuser sind, zumindest in der EG-Zone, eher minderwertig gestaltet.

**Fazit:**  
 Der Umgang mit historischen Gebäuden ist teilweise durch Nachlässigkeit, die Gestaltung von Werbeanlagen überwiegend durch wenig rücksichtsvolles Einfügen in die Fassaden gekennzeichnet.

**Werbeanlagen**



Stereotyp und unsensibel gestaltet sind die Werbeschilder. Die Anhäufung von Pflanzen und Pflanzenständern vor dem Geschäft Nr. 49 wirkt desolat. An diesem auffälligen Ort in der Einkaufszone bedarf es dringender Verbesserung!  
**Gesamteindruck: unsensibel, minderwertig**



Das Werbeschild ist in seiner Transparenz zurückhaltend und passend. Das Bekleben der Fenster stört das Bild.  
**Gesamteindruck: gestört**



Die Störung der Fassade durch Werbeanlagen besteht bei diesem Gebäude - neben dem Bekleben der Schaufenster und sogar der Fenster im 1. OG! - in der Reihung mehrerer, unterschiedlicher Werbeschilder. Geeigneter wären Werbeschriften in Einzelbuchstaben, die sich zurückhaltender einfügen würden.  
**Gesamteindruck: gestört**



Die Werbeschrift aus Einzelbuchstaben fügt sich sehr gut in das Bild der Fassade ein.  
**Gesamteindruck: gelungen, harmonisch**

**Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie**

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



**Bewertung:**  
 Das einfache Kulturdenkmal ist gut erhalten. Störend wirken allerdings das gelbe, davorgesetzte Tor und die übrigen diversen gelben Automaten und Schilder. Hier fehlt eine der Situation angemessenere Lösung und Reduktion!

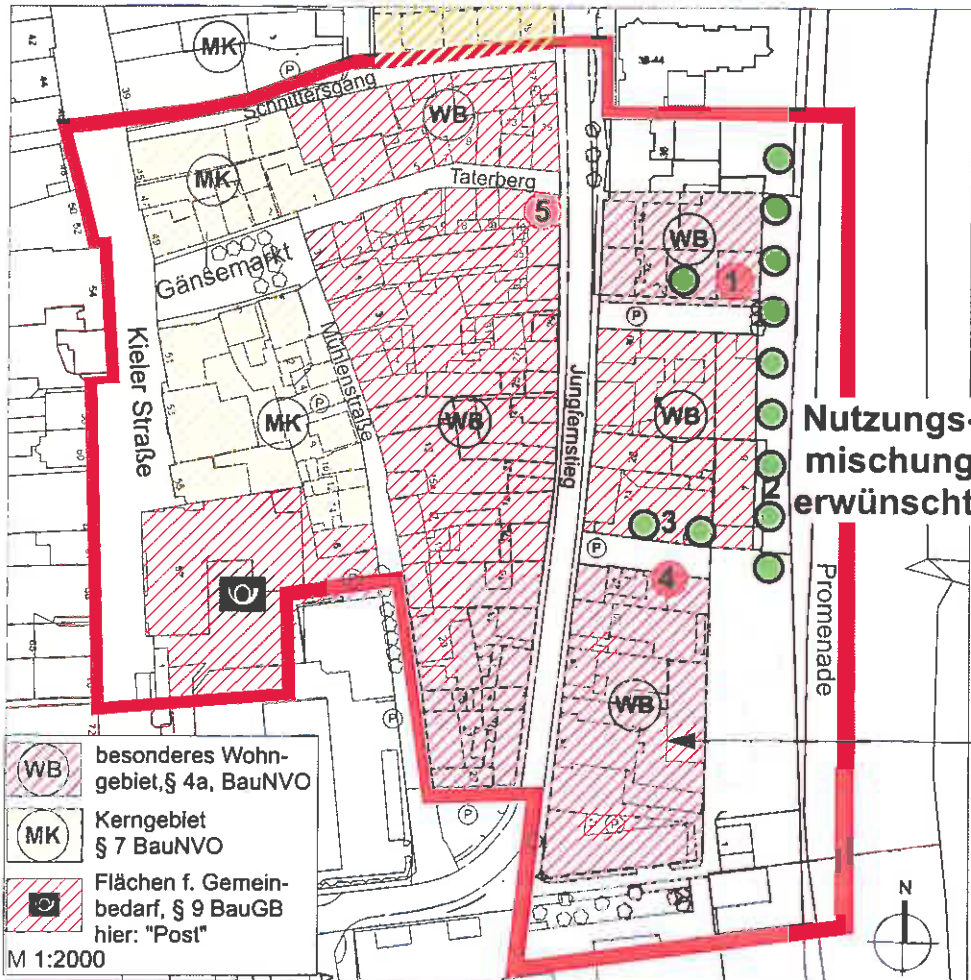


## II. Analyse und Bewertung

### II.6) Nutzungen

Im Sinne der formulierten Ziele Bereiche mit: Defiziten ● Potenzialen ●

**Kriterien:** Erhalt und Stärkung der unterschiedlichen Prägung der Nutzungen in den einzelnen Bereichen.  
Definition der Nutzungsprägung des Bereiches entlang der Promenade als Aufenthalts- und Erlebnisbereich.

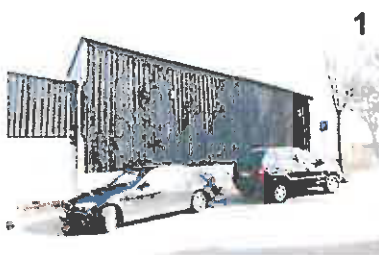


Die Nutzungsmischung im Bereich der Kieler Straße und des Gänsemarktes ist intakt und fördert die Attraktivität der Einkaufszone.

Die Nutzung als "Besonderes Wohngebiet" in den Bereichen Taterberg und Mühlenstraße ist ebenfalls intakt. Für gastronomische Nutzung erscheint der Standort an der Kreuzung Taterberg / Jungfernstieg ungeeignet und scheint zu stagnieren. **5** Die Promenadenseite bietet hierfür ein wesentlich geeigneteres Standortpotential.

Am Jungfernstieg, wo im B-Plan 4 ebenfalls die Nutzung als "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt ist, besteht durch Neubebauung die Tendenz zur reinen Wohnnutzung. Der Verlust von einer das Wohnen nicht störenden Nutzungsmischung, wie sie der Nutzungskatalog gemäß BauNVO § 4a zulässt, ist der Attraktivitätssteigerung in diesen Bereichen - besonders den der Promenade zugewandten, nicht förderlich.

**Nutzungs-  
mischung  
erwünscht!**



**1** Die Bereiche an der Promenade und den Durchgängen zwischen Strand und Stadt haben die größten Defizite, aber auch die meisten Potentiale:

Diese ungenutzte Immobilie unmittelbar an der Promenade könnte durch Neubebauung in Wert gesetzt werden! Eine Mischnutzung aus z.B. Gastronomie im EG und Wohnen im OG würde diesen Bereich in seiner Gestaltung aufwerten und könnte durch Nutzungsmischung zur Attraktivitätssteigerung des Bereichs der Promenade beitragen.



**2** Nutzungen mit Bezug zum Wasser und zur Förde haben gerade entlang der Promende eine starke Sinnhaftigkeit. Allerdings nutzt der hier angesiedelte Ruderclub die attraktive Lage nicht genügend aus. Eine stärkere Öffnung zur Promenade, vielleicht in Verbindung mit einer Aussenterrasse, ggf. auch Überbauung mit Wohnnutzung im Obergeschoss, wäre eine Attraktivitätssteigerung für diesen Bereich.



**3** Die Durchgänge zwischen Strand und Stadt haben eine besondere Bedeutung als attraktive Fusswegverbindungen - untergenutzte Grundstücksflächen bieten Potential für qualitativ hochwertige Nutzungen. Ein öffentliches WC sollte zwar leicht auffindbar sein, aber nicht in dieser Form und an dieser Stelle so präsent sein.

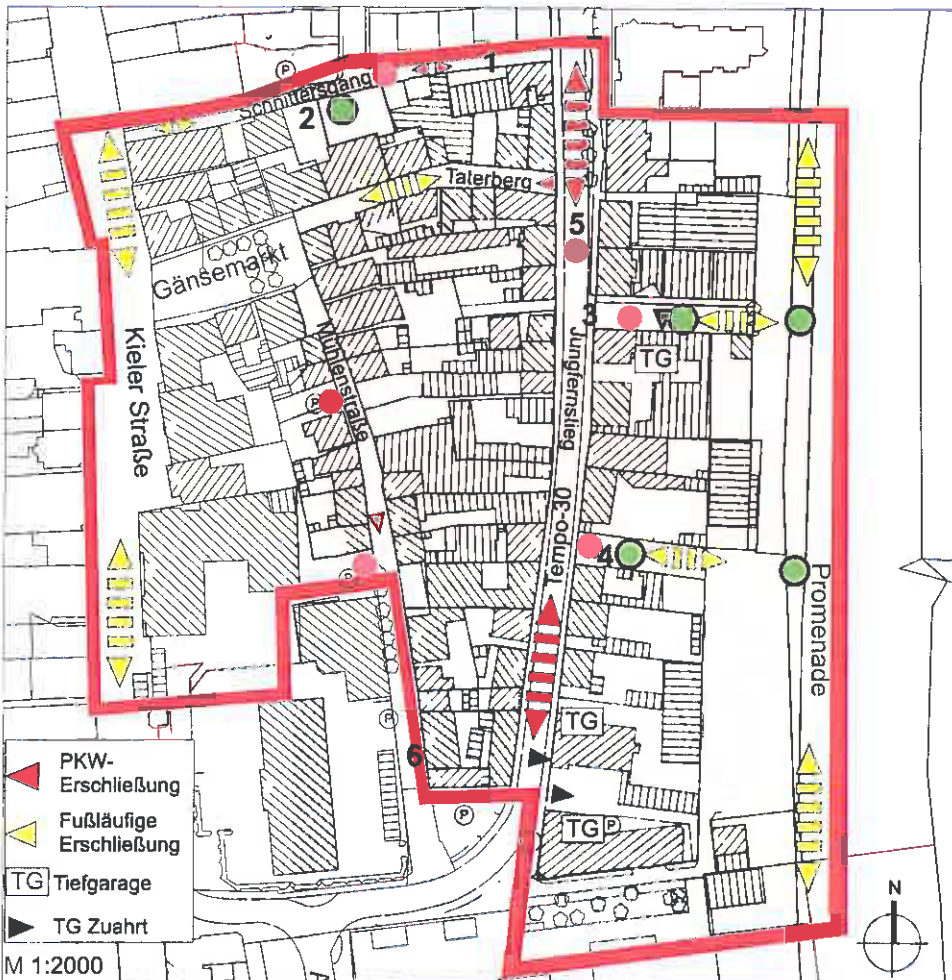


## II. Analyse und Bewertung

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

Im Sinne der formulierten Ziele Bereiche mit: Defiziten ● Potenzialen ●

**Kriterien:** Erhalt bzw. Qualitätssteigerung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen.  
 Erhalt und Stärkung einer attraktiven, sicheren Fußwegverbindung zwischen Altstadtbereich und Promenade.  
 Angemessene Unterbringung von Stellplätzen ohne Störung der fußläufigen Verbindungen.



#### Erschließungsstruktur

Die Haupteerschließungsachsen verlaufen, historisch bedingt, in Nord-Süd-Richtung. Dies bewirkt **parallel geführte** Bewegungen, die sich kaum verknüpfen: der Fußgänger geht entweder auf der Kieler Straße oder auf der Promenade in Nord-Südrichtung. Querverbindungen wären vorhanden, werden aber kaum frequentiert. Der PKW-Verkehr auf dem Jungfernstieg stellt eine **Zäsur** für die Querverbindungen dar. Die Straße selbst, zwar Tempo-30-Zone, hat keine Aufenthaltsqualität für Fußgänger, was die teilende Wirkung verstärkt. Der Schnittersgang sowie die beiden Durchgänge zur Promenade vom Jungfernstieg aus sind mit PKW-Stellplätzen verstellt und unattraktiv für Fußgänger. Hier besteht aber **Potenzial** zur Aufwertung. Der Taterberg hingegen hat als Anliegerstraße Altstadtflair und ist somit **attraktiv** für Fußgänger - leider endet diese Atmosphäre abrupt am Jungfernstieg.

#### Öffentliche Parkplätze

Im Untersuchungsgebiet sind wenige öff. Parkplätze vorhanden. Probleme gibt es an dieser Stelle weniger, da in näherer Umgebung genügend **Parkmöglichkeiten** vorhanden sind.

#### Private Stellplätze

Die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen wird **begrüßt**, denn ebenerdige Stellplätze z.B. im öffentlichen Raum wirken störend für den Fußgängerverkehr und das Altstadtbild.



**1** Der Schnittersgang hat altstädtischen Kopfsteinpflasterbelag, die Gestalt der Randbereiche ist allerdings geprägt durch PKW-Abstellanlagen unterschiedlicher Art. Teilweise bietet sich Potenzial zur Überbauung.



**2**



**3** Die Nutzung der **Durchgänge** zwischen Jungfernstieg und Promenade als private Stellplatzanlagen unterbindet eine attraktive Querverknüpfung und den Blick auf die Förde.



**4**



**5** Der Jungfernstieg ist Tempo-30-Zone. Dennoch tragen die ebene Asphaltdecke und das Fehlen jeglicher Bepflanzung nicht zur Verkehrsberuhigung bei.



**6**

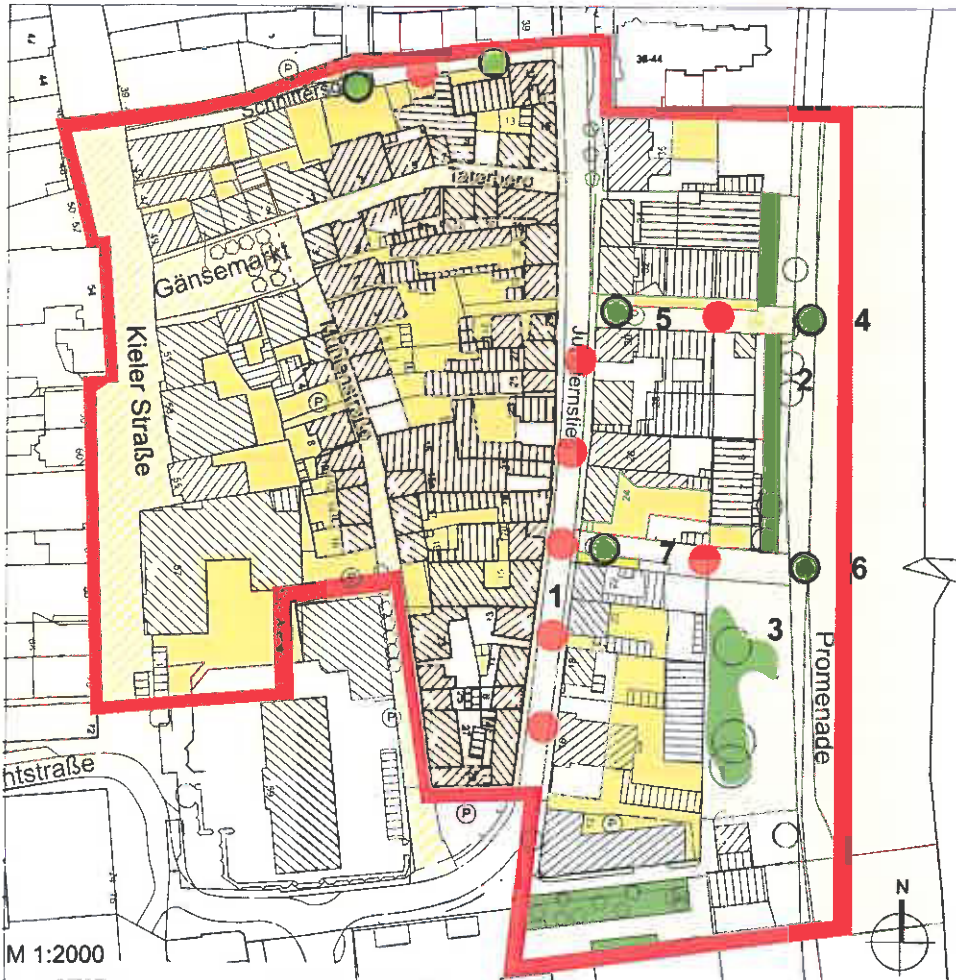
Die Mühlenstraße ist gepflastert und begrünt, was sich positiv auf die Entschleunigung des PKW-Verkehrs auswirkt. Die privaten Stellplätze neben der Fahrbahn stören den Altstadtgassencharakter nicht.



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

Im Sinne der formulierten Ziele Bereiche mit: Defiziten ● Potenzialen ●

Kriterium: Erhalt bzw. Qualitätssteigerung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen.



**Öff. Freiflächen**

Prägend für das Teilgebiet sind die öffentlichen Freiflächen: in Stadtmittle die Kieler Straße und der Gänsemarkt, am östlichen Stadtrand die Promenade. Alle Freiflächen sind in gutem Zustand. Allerdings wäre zur Vernetzung dieser Freiflächen in Ost-West-Richtung eine Aufwertung der Quergassen wünschenswert. Der Jungfernstieg bildet eine Zäsur und hat Defizite in seiner Gestaltung als Altstadtstraße.



Private Freiflächen befinden sich überwiegend nur in den Höfen. Sie sind wenig begrünt, stattdessen versiegelt und teilweise als Stellplatzflächen genutzt.



**2 Die Promenade**

Der Promenadenweg und Aussenfläche des Bistros haben Aufenthaltsqualität und maritimes Flair.

Auf der Promenade



**3**

Auf der Promenade vor dem Bistro



**4 Nördl. Durchgang**

Durch Aufgabe der Stellplätze könnte der ansonsten intakte Durchgang aufgewertet werden.

Blick von der Promenade aus in den Durchgang



**5**

Blick vom Durchgang auf die Promenade



**6 Südl. Durchgang**

Der Einmündungspunkt und der Durchgang selbst könnten durch Aufgabe der Stellplätze aufgewertet und attraktiver gestaltet werden.



**7**

**Öff. Grünflächen**

Das Teilgebiet ist aufgrund der Bebauungsdichte der Altstadt nicht geprägt durch Grünflächen. Öffentliche Grünflächen befinden sich nur entlang der Promenade. Sie bestehen aus diversen Bepflanzungen, Feldsteinmauern und Einzelbäumen. Hier besteht z.B. an den Einmündungen der Durchgänge zum Jungfernstieg noch Potenzial für Bepflanzung zur Stärkung der Querachsen sowie der Aufenthaltsqualität.

### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

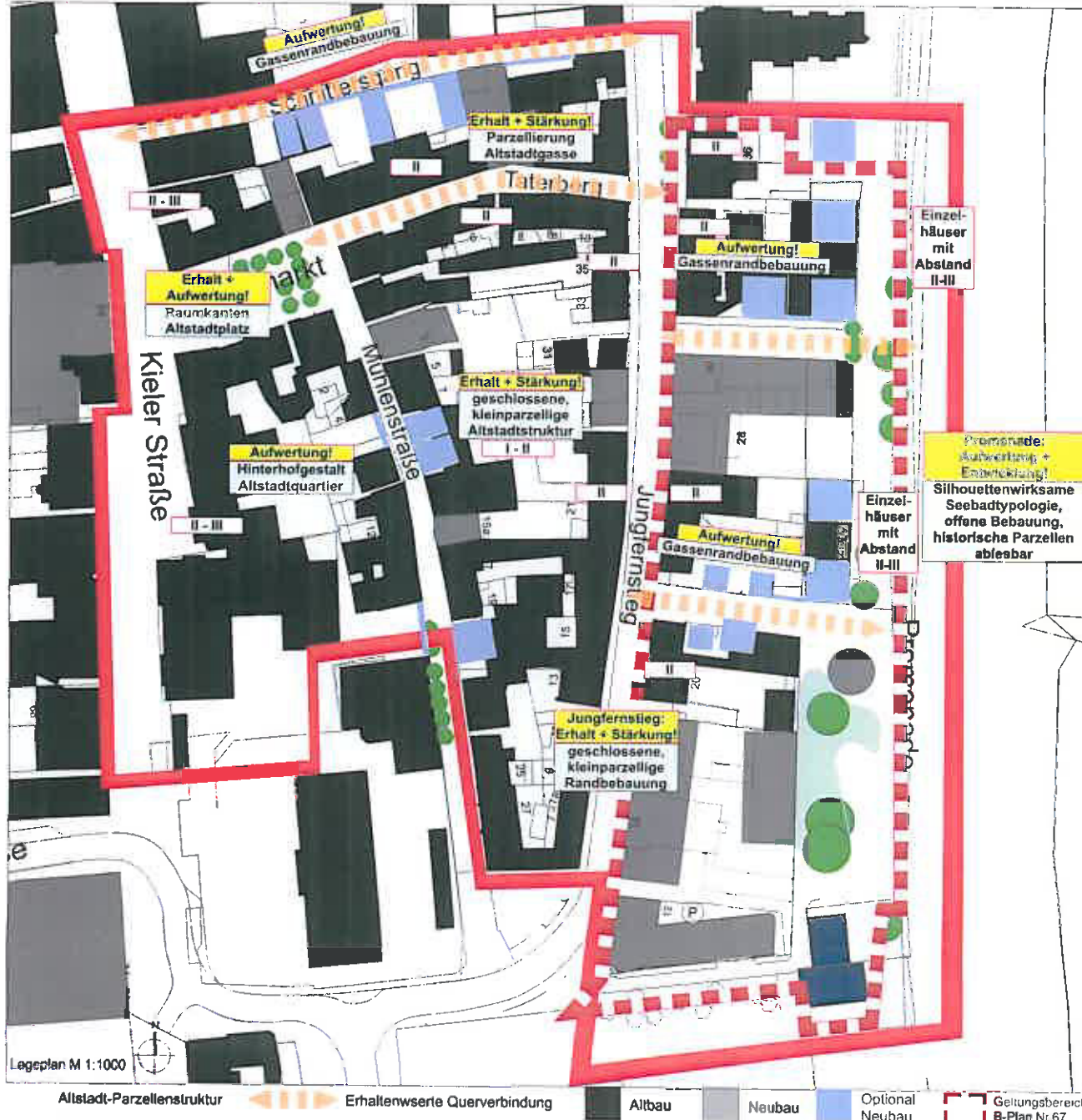


III.1-3) Städtebau.....	Seite 26
III.4) Denkmalpflege.....	Seite 27
III.5) Gestaltung .....	Seite 28
III.5.1) Werbeanlagen.....	Seite 29
III.6) Nutzungen.....	Seite 30
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze.....	Seite 31
III.8) Grün- und Freiflächen.....	Seite 32
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen.....	Seite 33
III.10) Resümee.....	Seite 34



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.1-3) Städtebau



#### Städtebauliche Lage

**Ziel der Entwicklung:**  
Die städtebauliche Lage der Altstadt mit Anbindung an das Fördeufer stellt ein großes Potenzial dar, das es zu stärken gilt.

**Empfehlung:**  
Wichtig ist hierbei der Erhalt und die Attraktivierung der Quergassen, die die Altstadt an das Fördeufer / die Promenade anbinden.  
Die Lagegünstigkeit entlang des Fördeufers erfordert für die Flächen mit Entwicklungspotential ein Konzept, das der Bedeutung für die Stadtsilhouette gerecht wird.

#### Städtebauliche Struktur

**Ziel der Entwicklung:**  
Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur sowie städtebauliche Ordnung des Bereiches südöstlicher Jungfernstieg / südliche Promenade im Hinblick auf den Übergang der Altstadt zur Förde und die Stadtsilhouette von der Fördesseite aus.

**Empfehlungen:**  
Die unterschiedlichen Charakteristika von geschlossener Altstadtstruktur und offener Struktur zur Förde könnten stärker herausgebildet werden:  
- um die Geschlossenheit der Altstadtstruktur zu stärken, müssten Baulücken / Stellplatzhöfe und -zufahrten in der Mühlenstraße und im Schnittgergung durch adäquate Maßnahmen geschlossen werden (z.B. Ziegelmauern, handwerklich gearbeitete Tore), Stellplatzhinterhöfe müssten gestalterisch aufgewertet werden.  
- um die offene Struktur entlang des Fördeufers zu stärken, müsste auf den Potentialflächen die vorhandene Parzellierung ablesbar bleiben und nicht vergrößert werden.  
Die Bebauungstypologie sollte offen sein, bestehend aus Gebäuden mit Abstand.  
- um die Ränder der beiden Quergassen zur Promenade aufzuwerten, sollten sie mit einheitlich kleinteiliger Bebauung geschlossen werden (z.B. Ferienhaustyp)

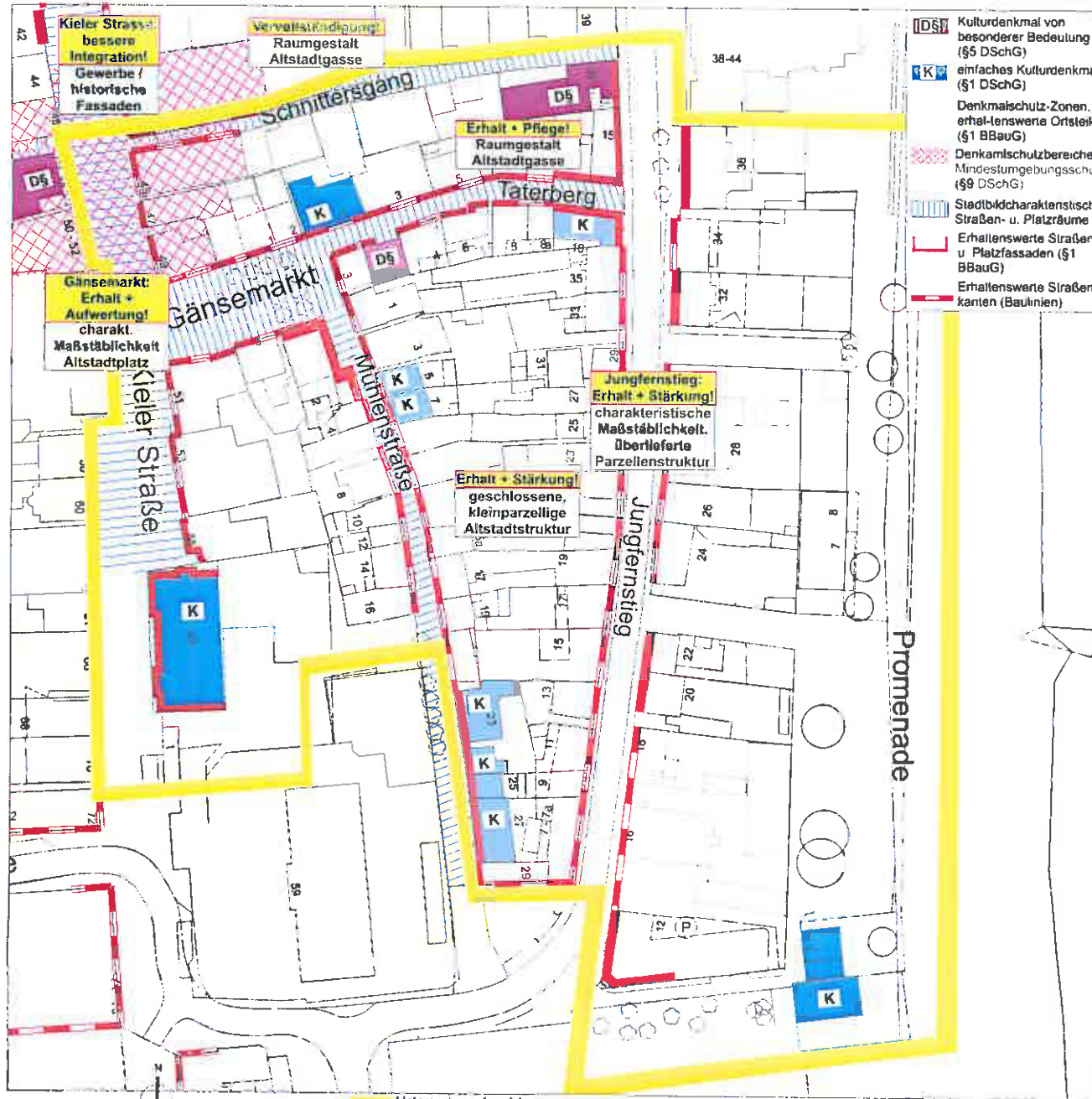
#### Städtebauliche Typologie

**Ziel der Entwicklung:**  
Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubauprototypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Übergangsbereich - Fördeufer mit Promenade.

**Empfehlungen:**  
Da die städtebauliche Typologie der Altstadt auf der Vielfalt historischer Haustypen basiert, die durch das Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails entsteht, sollte diese Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung zum Ausdruck kommen. Der Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinparzellierung sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein. Andernfalls entsteht 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), die niedrigeren mit zwei bzw. einem Geschoss im Bereich Mühlenstraße / Taterberg und historisch auch im Jungfernstieg. Die dreigeschossige Typologie findet sich bei Neubauten nun auch im Jungfernstieg. Dadurch wird die Altstadtbebauung vom Übergang zum Fördeufer abgeschottet, was nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein sollte. Deshalb sollte entlang des Jungfernstieg die Traufe nicht höher als II-geschossg sein.

II. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

II.4) Denkmalpflege



Lageplan M 1:1000

Untersuchungsbereich BTG1

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckemförde, Kreis Rendsburg Eckemförde, Aktenstand 02.02.2012"

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 / Denkmalpflege)

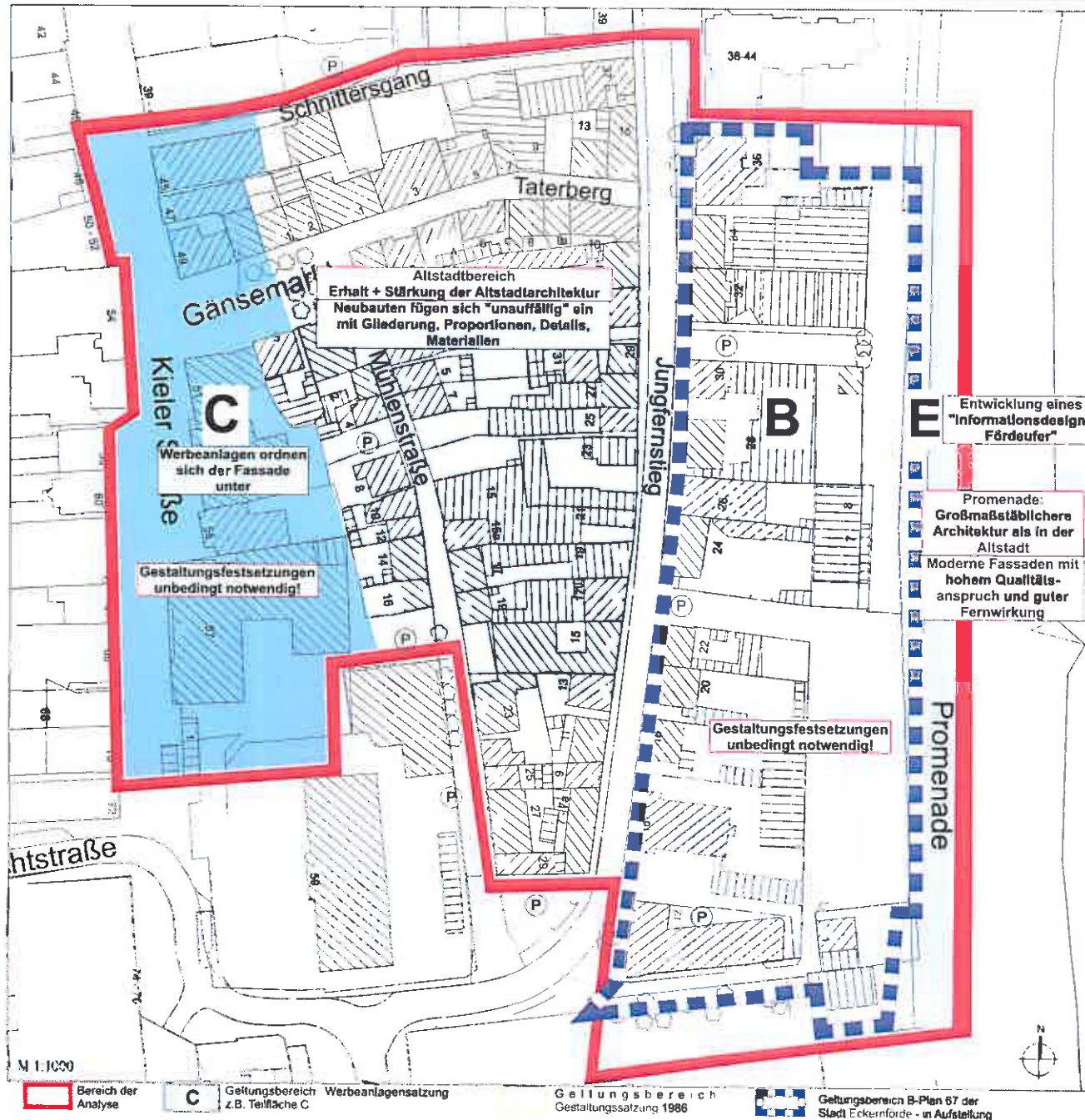
Empfehlungen:

- "Einfache Kulturdenkmale" sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung"! Sanierungsbedarf bei: Jungfernstieg 37 (Hofgebäude), Taterberg 10 (Eckgebäude), Mühlenstr. 25 + 27
- Kieler Straße + Gänsemarkt:**
  - 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,
  - Glasdächer dominieren historische Fassaden nicht so stark wie Markisen und 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!
- Mühlenstraße:**
  - Wiederherstellen eines beidseitig geschlossenen, stadtbildcharakteristischen Straßenraumes durch Schließen der Hof-/Stellplatzzufahrten mit handwerklich gestalteten Mauern + Toren
- Schnittersgang:**
  - Wiederherstellen eines geschlossenen, stadtbildcharakteristischen Alltagsraumes durch Sanierung bzw. Herstellung von handwerklich gestalteten Mauern + Toren,
  - evtl. Überbauung der Garagenbauten zur Vervollständigung der Gassenrandbebauung
- Taterberg:**
  - 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



**Gestaltung der Fassaden**

Ziel der Entwicklung:

Durch die differenzierte Gestaltung der Gebäude sollen die Bereiche "Altstadt" und "Promenade" von einander unterschieden und erkennbar gemacht werden. Deshalb muss die jeweilige architektonische Gestaltung beachtet werden: kleinmaßstäbliche, sich einfügende Architektur in der Altstadt und maritime Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers bzw. der Promenade.

Empfehlungen - Altstadtbereich:

- bei Neubauten Wahl einer Gebäudetypologie, die sich an historischen Gebäuden orientiert
- bei Zusammenlegen von Parzellen sollten bestehende Parzellenstrukturen durch Material- und Fensterformatwechsel ablesbar bleiben
- es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien reduziert werden
- Dachüberstände sollen sich an Details historischer Gebäude orientieren
- Eine zurückhaltende Farbgebung ist einer auffälligen, sich vom Umfeld abhebenden, vorzuziehen
- Vertikalstrukturen bei Fassaden entsprechen dem historischen Fassadenbild eher als Horizontalstrukturen
- Umbau bzw. Sanierung einiger Gebäudefassaden zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt

Um Neubauten eine individuelle, moderne und attraktive Ausstrahlung zu verleihen, sollten folgende gestalterische Merkmale zulässig sein:

- Ziegelverblender auch in grauen, grau gelben, grauweißen Farben
  - Flachdachgauben
  - zur Unterstrichung der Vertikalstruktur ggf. auch bodengleiche Fensterformate
- Unzulässig im Altstadtbereich sollten sein:
- Flachdächer
  - Fassadensanierungen und Neubauten mit WDVS
  - Vordächer über die gesamte Fassadenbreite
  - tiefe Balkone zur Straße, besser: Loggien oder Fenstertüren mit Geländer

Empfehlungen - Promenade:

Eindeutige Typologien haben für die Stadtsilhouette eine stärkere Strahlkraft und wirken sich positiver auf das Gesamterscheinungsbild aus als verwirrend und überladen gestaltete Gebäude.

Zu einem derartigen Erscheinungsbild tragen bei:

- ruhige Dachflächen mit wenigen oder keinen Gauben
- statt auskragender Balkone besser Loggien und Fenstertüren mit Geländer
- bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden: Dachterrassen
- es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien reduziert werden
- Ziegelverblender, auch in grauen, grau gelben, grauweißen Farben
- kein WDVS
- Horizontalstrukturen sind zulässig

Diese Empfehlungen sollten entweder in den Festsetzungen des B-Plan Nr. 67 oder in der erweiterten Gestaltungssatzung berücksichtigt werden.

**Werbeanlagen**

Ziel der Entwicklung - Altstadt:

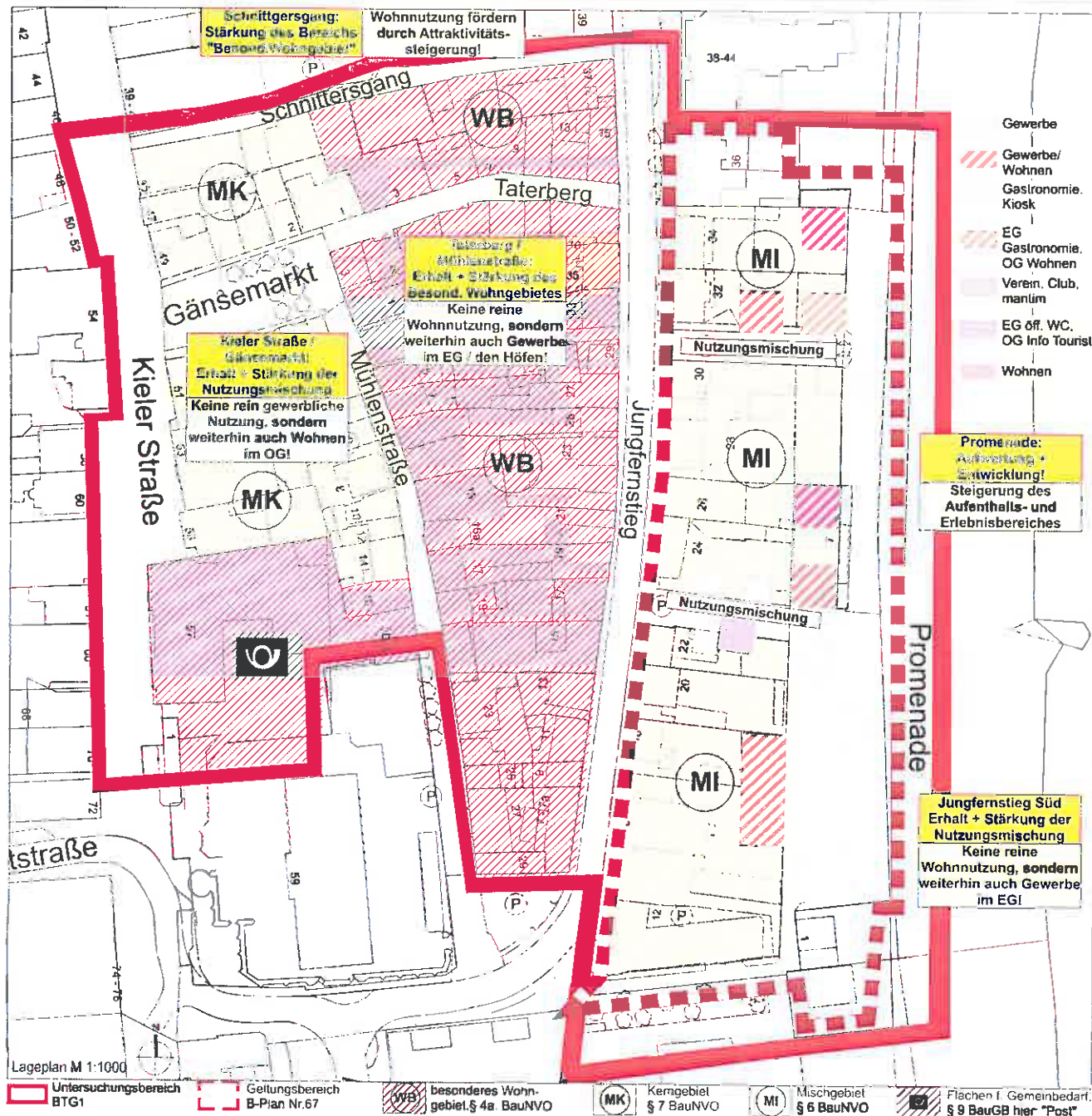
Der Erhalt des historisch geprägten Altstadtbildes unter Integration der Werbeanlagen, die auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein müssen und sich ihr unterordnen sollten.

Promenade: Infotafeln und Hinweisschilder: Entwicklung eines Informationsdesigns / -konzeptes, das identitätsstiftend ist und sich auf den gesamten Promadenbereich (Teilfläche "E") anwenden lässt. Aufstellungsorte: an Abzweigungen (WAS § 12), allerdings im Einklang mit der Umgebung!



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.6) Nutzungen



#### Grundsätzlich

##### Ziel der Entwicklung

Die Nutzungsstruktur mit unterschiedlichen Schwerpunkten in den Bereichen sollte erhalten und gestärkt bzw. im Bereich der Promenade in Transformation der früher hier ansässigen Betriebe wieder hergestellt werden. 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 / Gänsemarkt

###### Ziel der Entwicklung:

Die gemischte Kerngebietsnutzung aus Läden und Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnen oder Büros und Praxen im Obergeschoss belebt die Innenstadt und sollte deshalb gestärkt werden. 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. Der B-Plan Nr. 4 mit der Ausweisung "MK" als Nutzung stellt eine Option dar, leider kann die Nutzungsmischung nicht eingefordert werden!

###### Empfehlung:

Stärkung der Nutzungsmischung, insbesondere der Wohnnutzung im OG, durch Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohnstandort durch: Erhalt von Lebensmitteläden, Restaurants, Kino, Begrünung und attraktive Beleuchtung

##### Schnittgersgang

###### Ziel der Entwicklung:

Wiederherstellen des Nutzungsspektrums eines "Besonderen Wohngebietes". Die fast ausschließliche Erschließungsfunktion des Schnittgersgang entspricht dieser Nutzungsstruktur nicht mehr.

###### Empfehlung:

Durch zukünftige Bauvorhaben - z.B. Stellplatzüberbauung - sollte vermehrt Wohnnutzung in diese Straße als "Vorderseltenutzung" einziehen!

##### Taterberg / Mühlenstraße / Westseite Jungfernstieg

###### Ziel der Entwicklung:

Der Erhalt und die Stärkung des Nutzungsspektrums eines "Besonderen Wohngebietes" steht auch hier im Vordergrund: der Taterberg ist ein positives Beispiel hierfür, während die Westseite der Mühlenstraße zunehmend durch Stellplatznutzungen gekennzeichnet ist.

###### Empfehlung:

Stärkung der Wohn- und gewerblichen Nutzung auf der Westseite der Mühlenstraße. Stärkung der kleingewerblichen Nutzung in den Hinterhöfen. Erhalt der Wohnnutzung.

##### Ostseite Jungfernstieg / Promenade

###### Ziel der Entwicklung:

Wiederherstellen einer Nutzungsmischung, besonders in der attraktiven Lage an der Promenade und den Durchgängen Strand - Innenstadt.

###### Empfehlung:

Stärkung der gewerblichen und gastronomischen Nutzung durch Umwandlung in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Ausweisung von Bauflächen für diese Nutzungen. Erhalt und Stärkung der Standorte der maritimen Vereine / Clubs an der Promenade. Schaffung von Angeboten für Besucher, Touristen, Eckernförder Bürger (z.B. Fischrestaurant, Eisdielen, Verkauf v. Strandaccessoirs, Zeitschriften) Berücksichtigung dieser Empfehlungen in den B-Plan Nr. 67.

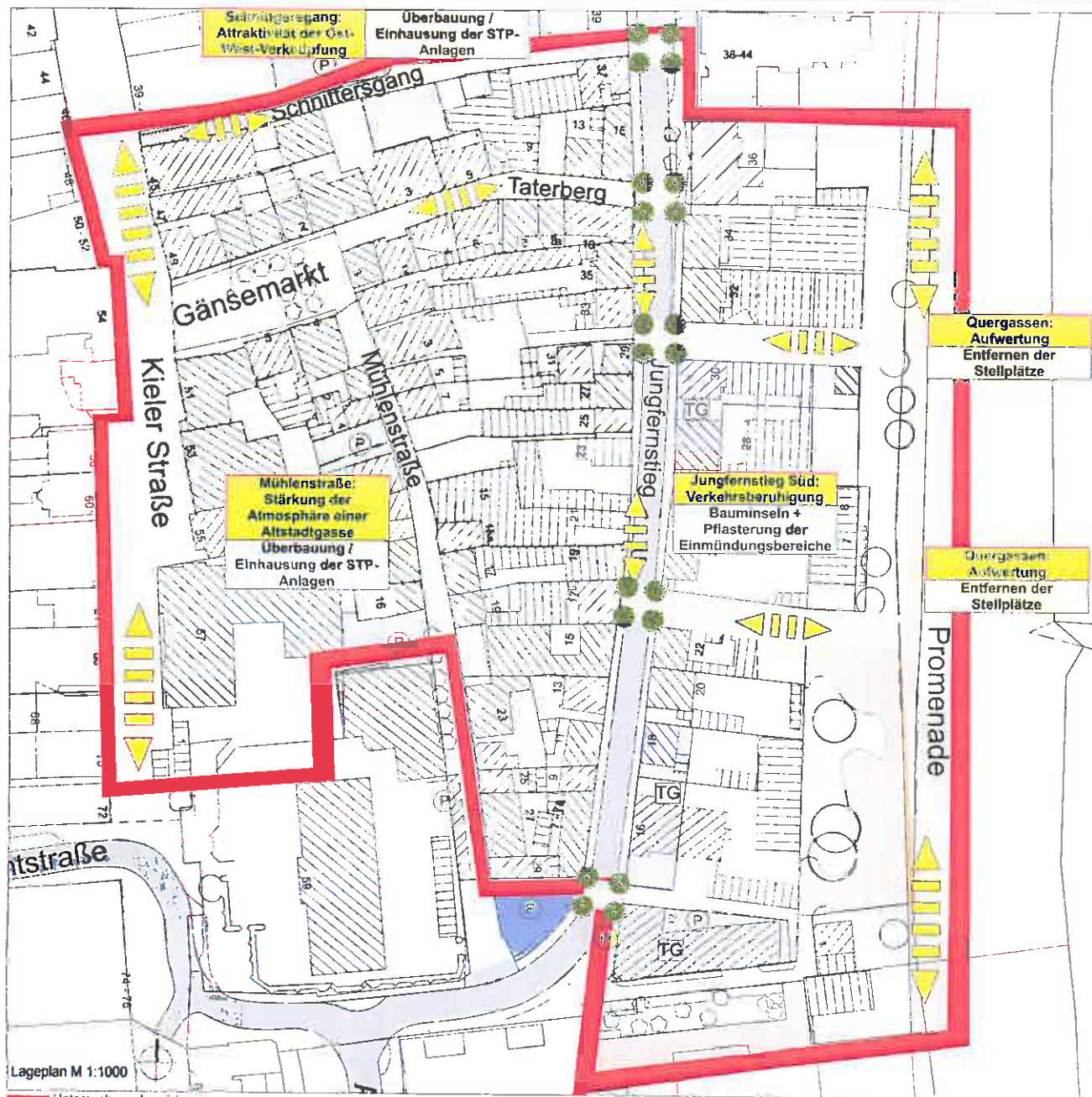
Lageplan M 1:1000

- Untersuchungsbereich BTG1
- Geltungsbereich B-Plan Nr.67
- besonderes Wohngebiet, § 4a. BauNVO
- MK Kerngebiet § 7 BauNVO
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO
- Flächen f. Gemeinbedarf, § 9 BauGB hier "Post"



### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

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



Lageplan M 1:1000  
 Untersuchungsbereich BTG1

#### Verkehr

**Ziel der Entwicklung:**  
 Übergeordnetes Ziel ist die Anbindung der Einkaufszone der Innenstadt an die Fördersseite. Dies ist das **Alleinstellungsmerkmal** Eckernfördes: das Einkaufserlebnis in Verbindung mit dem Förderlebnis. Bisher ist die Kieler Straße über die Frau-Clara-Straße nur an das Hafenvorfeld im Norden angebunden.

**Ziel für das Teilgebiet ist**  
 die Rücknahme der trennenden Wirkung des Jungfernstieg für die **Querbeziehung** Innenstadt - Promenade. **Stärkung der Ost-West-Verkehrsachsen** für den Fußgängerverkehr.

**Empfehlungen:**  
 Jungfernstieg: Verkehrsberuhigung durch **mittelfristig: Markierung und Bepflanzung** der Einmündungen der Quergassen **langfristig: Pflasterung** des Strassenbelags  
 Quergassen zur Promenade: **Entfernen der privaten Stellplätze**

#### Ruhender Verkehr

**Ziel der Entwicklung:**  
**Freihalten der Fußwege** von parkenden PKW.  
 Keine Herabminderung von Allstadtgassen zu rückwärtigen Erschließungsstraßen.

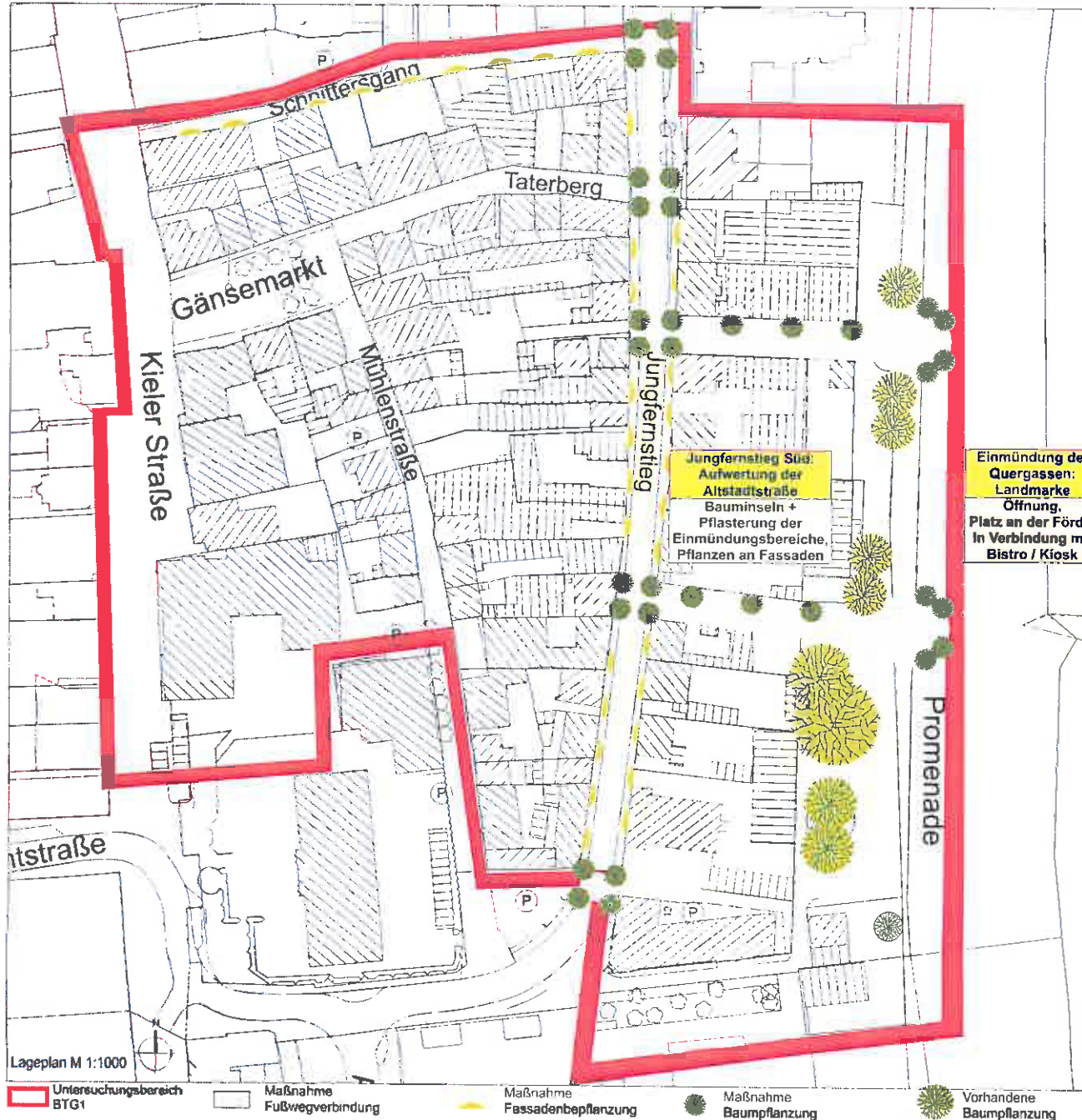
**Empfehlungen:**  
 Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken selbst, bei Neubauten in Tiefgaragen, bei Bestandsgebäuden auf den Grundstücken.  
 Schnittgergasse und Mühlenstraße  
**Überbauung und somit Einhausung** von bestehenden größeren Stellplatzanlagen. Eingänge von den Gassen aus, so dass aus den Hinterseiten der Grundstücke Vorderseiten werden.

#### Legende

- Maßnahme Fußwegverbindung
- Wohnweg/ Wohnstraße
- Sammelstraße
- Fußgängerzone
- Promenade
- öffentliche Parkplätze
- private Stellplatzanlagen
- Fußläufige Erschließung
- Tiefgarage
- TG Zuahrt

### III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

#### III.8) Freiflächen, Grünflächen



#### Frei- und Grünflächen

**Ziel der Entwicklung:**  
Übergeordnetes Ziel ist die Anbindung der Einkaufszone der Innenstadt an die Fördeseite.  
**Ziel für das Teilgebiet ist**  
Die Aufwertung des Schnittgersgangs als Altstadtgasse.  
Die Aufwertung des Jungfernstiegs als Altstadtstraße.  
Die Öffnung der Quergassen zur Förde und deren Attraktivitätssteigerung.  
Die Markierung der Einmündungspunkte auf der Promenade.

**Empfehlung:**  
Schnittgersgang:  
Begrünung durch Pflanzen an den Fassaden.

**Jungfernstieg:**  
Begrünung: Bauminseln an den Einmündungspunkte der Quergassen, Pflanzen unmittelbar an den Fassaden.

**Quergassen:**  
Ausbildung als Fläche mit Aufenthaltsqualität.

**Promenade:**  
Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Schaffen von Platzflächen ("Fördebalkon") in Verbindung mit Kiosk / Bistro / Eiscafé. Landmarke am Endpunkt der Quergassen. So kann auch beim Gang auf der Promenade wahrgenommen werden, an welchen Stellen eine Querverbindung zur Innenstadt besteht.



Skizze einer möglichen Gestaltung eines "Fördebalkons" - hier sollte eine eingehende Bearbeitung durch einen Freiraumplaner erfolgen!



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

#### III.1) Städtebauliche Lage

Die städtebauliche Lage der Altstadt mit Anbindung an das Fördeufer stellt ein großes Potential dar, das es zu stärken gilt. Wichtig ist hierbei der Erhalt und die Attraktivierung der Quergassen, die die Altstadt an das Fördeufer / die Promenade anbinden. Die Lage entlang des Fördeufers erfordert für die Flächen mit Entwicklungspotential ein Konzept, das der Bedeutung für die Stadtsilhouette gerecht wird.

#### III.2) Städtebauliche Struktur

Ziel ist die Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur sowie städtebauliche Ordnung des Bereiches südöstlicher Jungfernstieg / südliche Promenade im Hinblick auf den Übergang der Altstadt zur Förde und die Stadtsilhouette von der Fördesseite aus. Die unterschiedlichen Charakteristika von geschlossener Altstadtstruktur und offener Struktur zur Förde könnten stärker herausgebildet werden:

- um die Geschlossenheit der Altstadtstruktur zu stärken, müssten Baulücken / Stellplatzhöfe und -zufahrten in der Mühlenstraße und im Schnittgassengang durch adäquate Maßnahmen geschlossen werden (z.B. Ziegelmauern, handwerklich gearbeitete Tore), Stellplatzhöfe müssten gestalterisch aufgewertet werden.
- um die offene Struktur entlang des Fördeufers zu stärken, müsste auf den Potentialflächen die vorhandene Parzellierung ablesbar bleiben. Die Bauungstypologie sollte offen sein, bestehend aus Gebäuden mit Abstand.
- um die Ränder der beiden Quergassen zur Promenade aufzuwerten, sollten sie kleinteilig bebaut werden

#### III.3) Städtebauliche Typologie

Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Übergangsbereich - Fördeufer mit Promenade. Da die städtebauliche Typologie der Altstadt auf der Vielfalt historischer Haustypen basiert, die durch das Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails entsteht, sollte dies Vielfalt auch bei Neubebauung oder Sanierung zum Ausdruck kommen. Der Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinparzellierung sollte in diesem Zusammenhang grundlegend sein. Andernfalls entsteht 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), die niedrigeren mit zwei bzw. einem Geschoss im Bereich Mühlenstraße / Taterberg und historisch auch im Jungfernstieg. Die dreigeschossige Typologie findet sich bei Neubauten nun auch im Jungfernstieg. Dadurch wird die Altstadtbebauung vom Übergang zum Fördeufer abgeschottet, was nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein sollte. Deshalb sollte entlang des Jungfernstiegs die Traufe maximal II-geschossig sein.

#### III.4) Denkmalpflege

Ziel ist "Erhalt und 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." (Quelle: Denkmalpflegerische Zielsetzung 1979, LA f. Denkmalpflege)

- "Einfache Kulturdenkmale" sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die "Kulturdenkmale besonderer Bedeutung". Sanierungsbedarf bei: Jungfernstieg 37 (Holgebäude), Taterberg 10 (Eckgebäude), Mühlensr. 25+27 Mühlenstraße und Schnittgassengang.
- Wiederherstellen eines beidseitig geschlossenen, stadtbildcharakteristischen Strassenraumes durch Schließen der Hof-/Stellplatzzufahrten mit handwerklich gestalteten Mauern + Türen, evtl. Überbauung der Garagenbauten zur Vervollständigung der Gassenrandbebauung
- Erhalt der Maßstäblichkeit der überlieferten Parzellenstruktur, bei Parzellenzusammenlegung dennoch Maßstäblichkeit ablesbar gestalten

#### III.5) Gestaltung

Ziel ist, durch die differenzierte Gestaltung der Gebäude die Bereiche "Altstadt" und "Promenade" von einander zu unterscheiden und erkennbar zu machen. Deshalb muss die jeweilige architektonische Gestaltung beachtet werden: kleinmaßstäbliche, sich einfügende Architektur in der Altstadt und maritime Gestaltungsidentität entlang des Fördeufers bzw. der Promenade.

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 Fensterformatwechsel 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.

für die Promenade:

- Eindeutige Typologien haben eine starke Strahkraft als Stadtsilhouette. Zu einem derartigen Erscheinungsbild tragen bei: - ruhige Dachflächen mit wenigen oder keinen Gauben, - statt ausragender Balkone besser Loggien und Fenstertüren mit Geländer, - bei in der Höhe gestaffelten Gebäuden: Dachterrassen, - es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien reduziert werden, - Ziegelverblender, auch in grauen, graugelben, grauweißen Farben, - kein WDVS, - Horizontalstrukturen sind zulässig

Diese Empfehlungen sollten entweder in den Festsetzungen des B-Plan Nr. 67 oder in der erweiterten Gestaltungssatzung berücksichtigt werden.

#### III.5.1) Werbeanlagen

Ziel der Entwicklung - Altstadt:

Der Erhalt des historisch geprägten Altstadtbildes unter Integration der Werbeanlagen, die auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein müssen und sich ihr unterordnen sollten.

Promenade: Infotafeln und Hinweisschilder: Entwicklung eines Informationsdesigns / -konzeptes, das identitätsstiftend ist und sich auf den gesamten Promadenbereich (Teilfläche "E") anwenden lässt. Aufstellungsorte: an Abzweigungen (WAS § 12), allerdings im Einklang mit der Umgebung!

#### III.6) Nutzungen

Die Nutzungsstruktur mit unterschiedlichen Schwerpunkten in den Bereichen sollte erhalten und gestärkt bzw. im Bereich der Promenade in Transformation der früher hier ansässigen Betriebe wieder hergestellt werden.

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 befehdend auf die einzelnen Bereiche und damit den Altstadtbereich aus.

Kieler Straße / Gänsemarkt: Die Tendenzen bei Neubauten in den letzten Jahren weisen volle gewerbliche Nutzung über alle Etagen und Verlust der Wohnnutzung auf. Die Nutzungsmischung, insbesondere der Wohnnutzung im OG, sollte gestärkt werden durch die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Wohnstandort durch: Erhalt von Lebensmitteläden, Restaurants, Kino, Begrünung, Beleuchtung

Schnittgassengang: Wiederherstellen des Nutzungsspektrums eines "Besonderen Wohngebietes" - Die fast ausschließliche Erschließungsfunktion des Schnittgassengangs entspricht dieser Nutzungsstruktur nicht mehr. Durch zukünftige Bauvorhaben - z.B. Stellplatzüberbauung - sollte vermehrt Wohnnutzung in diese Straße als "Vorderseitennutzung" einziehen!

Taterberg / Mühlenstraße / westl. Jungfernstieg: Der Taterberg und die Ostseite Mühlenstraße sind ein positives Beispiel für "Besonderes Wohngebiet", während die Westseite der Mühlenstraße zunehmend durch Stellplatznutzungen gekennzeichnet ist. Hier sollte die Wohn- und gewerblichen Nutzung auf der Westseite sowie die Kleingewerblichen Nutzung in den Hinterhöfen gestärkt werden.

Ostseite Jungfernstieg / Promenade: Die Nutzungsmischung, besonders in der attraktiven Lage an der Promenade und den Quergassen Strand - Stadt, sollte gestärkt werden. Stärkung der gewerblichen und gastronomischen Nutzung durch Umwandlung in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Ausweisung von Bauflächen für diese Nutzungen. Erhalt und Stärkung der Standorte der maritimen Vereine / Clubs an der Promenade. Schaffung von Angeboten für Besucher, Touristen, Eckernförder Bürger (z.B. Fischrestaurant, Eisdielen, Verkauf v. Strandaccessoirs, Zeitschriften). Berücksichtigung dieser Empfehlungen in den B-Plan Nr. 67.

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

Übergeordnetes Ziel ist die Anbindung der Einkaufszone der Innenstadt an die Fördesseite.

Ziel für das Teilgebiet ist die Rücknahme der trennenden Wirkung des Jungfernstiegs für die Querbeziehung Innenstadt - Promenade. Stärkung der Ost-West-Verkehrsachsen für den Fußgängerverkehr.

Jungfernstieg: Verkehrsberuhigung durch mittelfristig: Markierung und Bepflanzung der Einmündungen der Quergassen, langfristig: Pflasterung des Strassenbelags.

Quergassen zur Promenade: Entfernen der privaten Stellplätze

Ruhender Verkehr: Freihalten der Fußwege von parkenden PKW. Keine Herabminderung von Altstadtgassen zu rückwärtigen Erschließungsstraßen. Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken selbst, bei Neubauten in Tiefgaragen, bei Bestandsgebäuden auf den Grundstücken.

Schnittgassengang und Mühlenstraße:

Überbauung und somit Einhausung von bestehenden größeren Stellplatzanlagen. Eingänge von den Gassen aus, so dass aus den Hinterseiten der Grundstücke Vorderseiten werden.

#### III.8) Freiflächen, Grünflächen

Ziel für das Teilgebiet ist: die Aufwertung des Schnittgassengangs als Altstadtgasse, die Aufwertung des Jungfernstiegs als Altstadtstraße, die Öffnung der Quergassen zur Förde und deren Attraktivitätssteigerung, die Markierung der Einmündungspunkte auf der Promenade.

Schnittgassengang: Begrünung durch Pflanzen an den Fassaden.

Jungfernstieg: Bauminseln an den Einmündungspunkte der Quergassen, Pflanzen unmittelbar an den Fassaden.

Quergassen: Ausbildung als Fläche mit Aufenthaltsqualität.

Promenade: Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Schaffen von Platzflächen ("Fördebalkon") in Verbindung mit Kiosk / Bistro / Eiscafé. Landmarke am Endpunkt der Quergassen. So kann auch beim Gang auf der Promenade wahrgenommen werden, an welchen Stellen eine Querbeziehung zur Innenstadt besteht.

### III.10) Resümee der Quartiersanalyse

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

Entscheidend für die Gestalt des Neuen Bauens in diesem Teilgebiet ist das Bewusstsein darüber, dass in den unterschiedlichen Bereichen auch unterschiedliche architektonische Antworten auf die einzelne Situation erforderlich sind: Bauvorhaben im Schnittgersgang, Mühlenweg oder am Altstadtrand im Jungfernstieg orientieren sich an der Altstadttypologie - maximal II-geschg., ca. 40° Satteldach, keine Balkone zur Straße - während an der Promenade eine repräsentativere Architektur mit Erkern, Terrassen und steileren Dachneigungen geeignet ist.

Neubauten sollten in ihrer Architektur die Gegenwart dokumentieren. Dennoch sollte der Bezug zur Altstadtarchitektur durch eine hohe handwerkliche Qualität zum Ausdruck kommen, d.h. z.B. Fassadenmauerwerk aus Wasserstrichziegeln, alternativ geschlammtes Mauerwerk, möglichst Holzfenster, keine tiefen Dachüberstände. Kunststoffplatten, Zinkbleche und Fassaden in Wärmedämmverbundsystem werden auf gar keinen Fall verwendet!

#### 2) Besonderheiten des Quartiers



Das Teilgebiet ist geprägt durch das Nebeneinander von Einkaufszone und Promenadenbereich. Die Bereiche verknüpfen sich noch nicht gut. Hier liegt die **besondere Chance**, die parallelen Nutzungsstrukturen durch geeignete bauliche, freiraum- und verkehrsplanerische Maßnahmen zu verknüpfen. Das bestehende Potenzial dafür sollte ausgeschöpft werden, um das Alleinstellungsmerkmal Eckernfördes als **Einkaufsstadt an der Förde** hervor zu heben!

Wohnen in der Innenstadt, Einkaufen und Flanieren in der Fußgängerzone, in Altstadtgassen und an der Promenade, nach dem Einkauf sich treffen im Eiscafé am Strand - die Angebote für Aktivitäten sollten sich gegenseitig stärken. Ein vernetztes, attraktives Fußwegesystem sind dafür ebenso dienlich wie gut erhaltene historische Gebäude und Neubauten, die sich in das Altstadtbild harmonisch einfügen. Eine Stadtsilhouette entlang der Promenade mit attraktiven Neubauten, die in ihrer Architektursprache selbstbewusst auf die herausragende Lage an der Förde verweisen, sollten dem Besucher schon aus der Ferne verkünden: Hier bin ich, schöne Stadt an der Ostsee!

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

Die Gestaltungssatzung gilt bereits für den größten Bereich des Teilgebietes. Für den Bereich zwischen Jungfernstieg Süd und Promenade befindet sich der B-Plan Nr. 67 in Aufstellung. Für diesen Bereich sollten genauso wie für den Teilbereich Kieler Straße Ost, Nr. 43 - 57 gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Nicht zuletzt auch der Umstand, dass die Eckgebäude des Gänsemarktes an der Kieler Straße nicht, der übrige Bereich des Gänsemarktes aber innerhalb des Geltungsbereichs der bisher gültigen Gestaltungssatzung liegen, spricht dafür, den Geltungsbereich auf den Bereich der Kieler Straße auszudehnen, um hier Einheitlichkeit herzustellen. Der bauliche Zustand der Fassade des Eckhauses Kieler Straße Nr. 43 ist schlecht. Sollte hier in näherer Zukunft Baubedarf bestehen, so wäre es im Sinne des Erhalts eines intakten Stadtbildes sehr zu begrüßen, wenn für die Fassadengestaltung auch an dieser bedeutsamen Stelle rechtliche Grundlagen vorhanden wären.



## Impressum

**Auftraggeber:**  
**Stadt Eckernförde**  
Der Bürgermeister  
- Bauamt -  
Rathausmarkt 4-6  
24340 Eckernförde

**Die Quartiersanalyse wurde erstellt von:**

Zastrow  
Zastrow

Bearbeitung:  
Marie-Luise Zastrow  
Freisch. Architektin und Stadtplanerin

Januar 2014

## Anhang 1 - Tabelle zu Seite 6

Tabelle 1: Kulturdenkmale

Kulturdenkmale	Jungfernstieg	Promenade Taterberg	Mühlenstraße	Gänsemarkt	Schuldtorgang	Kiehl Str 4f-57	Anzahl Monumental	Prozentual	Kulturdenkmale
Eingetragene Denkmale <input type="checkbox"/>	1	1	1	0	0	1	4	2%	Eingetragene Denkmale <input type="checkbox"/>
Einfache Denkmale <input type="checkbox"/>	1	2	2	0	2	1	11	13%	Einfache Denkmale <input type="checkbox"/>
Zustand „K gepflegt“ <input type="checkbox"/>	0	0	1	0	0	1			Zustand „K gepflegt“ <input type="checkbox"/>
„Gepflegt in“ <input type="checkbox"/>		0%	50%	60%		100%			„Gepflegt in“ <input type="checkbox"/>
Anzahl denkmalgesch Geb Anteil	2	1	3	7	0	1	15	100%	Anzahl denkmalgesch Geb Anteil
denkmalgesch Geb in %	7%	17%	21%	32%	0%	20%	16%		denkmalgesch Geb in %
Anzahl Gebäude	30	6	14	22	8	5	92		Anzahl Gebäude



## Anhang 2 - Tabellen zu Seite 8

Tabelle 2: Dachmaterialien und Stellung des (geneigten) Daches zur Straße bzw. zum Platz

Dachmaterial	Jungfernstieg	Promenade Taterberg	Mühlenstraße	Gänsemarkt	Schnitzlergang	Kiehl Str. 45-57	Anzahl Merkmal	Prozentual Dachmaterial
rote Pfanne	14	2	9	15	2	1	44	48% rote Pfanne
braune Pfanne	11	0	2	2	0	3	21	23% braune Pfanne
schwarze Pfanne	2	1	2	4	2	1	14	15% schwarze Pfanne
Schiefer Kopf	0	1	1	0	0	0	2	2% Schiefer
Platten	0	1	0	0	0	2	4	4% Kupfer
Zink	0	0	2	0	0	0	0	0% Zink
Flachdach	1	1	1	0	1	0	5	5% Flachdach
zu Straße / Platz								
traufständig	67%	2	8	11	2	4	48	52% traufständig
Giebelständig	2	2	0	3	2	0	10	11% Giebelständig
Frontspieß	2	1	0	8	2	0	29	32% Frontspieß
Anzahl Gebäude	30	6	14	22	8	7	92	100% Anzahl Gebäude

Tabelle 3: Anzahl der Geschosse

Anzahl der Geschosse	Jungfernstieg	Promenade Taterberg	Mühlenstraße	Gänsemarkt	Schnitzlergang	Kiehl Str. 45-57	Anzahl Merkmal	Prozentual Dachmaterial
1 oder 1+DG	10	3	2	16	0	0	33	36% 1 oder 1+DG
2 oder 2+DG	17	2	11	5	4	0	44	48% 2 oder 2+DG
3 oder 3+DG	3	1	1	1	4	4	15	16% 3 oder 3+DG
Anzahl Gebäude	30	6	14	22	8	7	92	100% Anzahl Gebäude

Tabelle 4: Fassadenmaterialien

Fassadenmaterial	Jungfernstieg	Promenade Taterberg	Mühlenstraße	Gänsemarkt	Schnitzlergang	Kiehl Str. 45-57	Anzahl Merkmal	Prozentual Fassadenmaterial
Ziegel rot braun	53%	16	2	6	8	1	33	43% Ziegel rot
Mauerwerk geschlämmt	8	0	3	6	2	2	21	23% Mauerwerk geschlämmt
Putz	6	2	4	9	3	0	25	27% Putz
Metal Schiefer Holz Platten	0	2	1	0	2	1	6	7% Metal Schiefer
Anzahl Gebäude	30	6	14	22	8	7	92	100% Anzahl Gebäude

Tabelle 5: Fenster und Fensterteilung

Fenster	Jungfernstieg	Promenade Taterberg	Mühlenstraße	Gänsemarkt	Schnitzlergang	Kiehl Str. 45-57	Anzahl Merkmal	Prozentual Fenster
historische Teilung	15	1	11	11	1	1	42	46% historische Teilung
Nach 1950 eingetruft	15	5	3	11	4	4	50	54% Nach 1950 eingetruft
Anzahl Gebäude	30	6	14	22	8	7	92	100.00% Anzahl Gebäude