

Verdachtsgebiet J



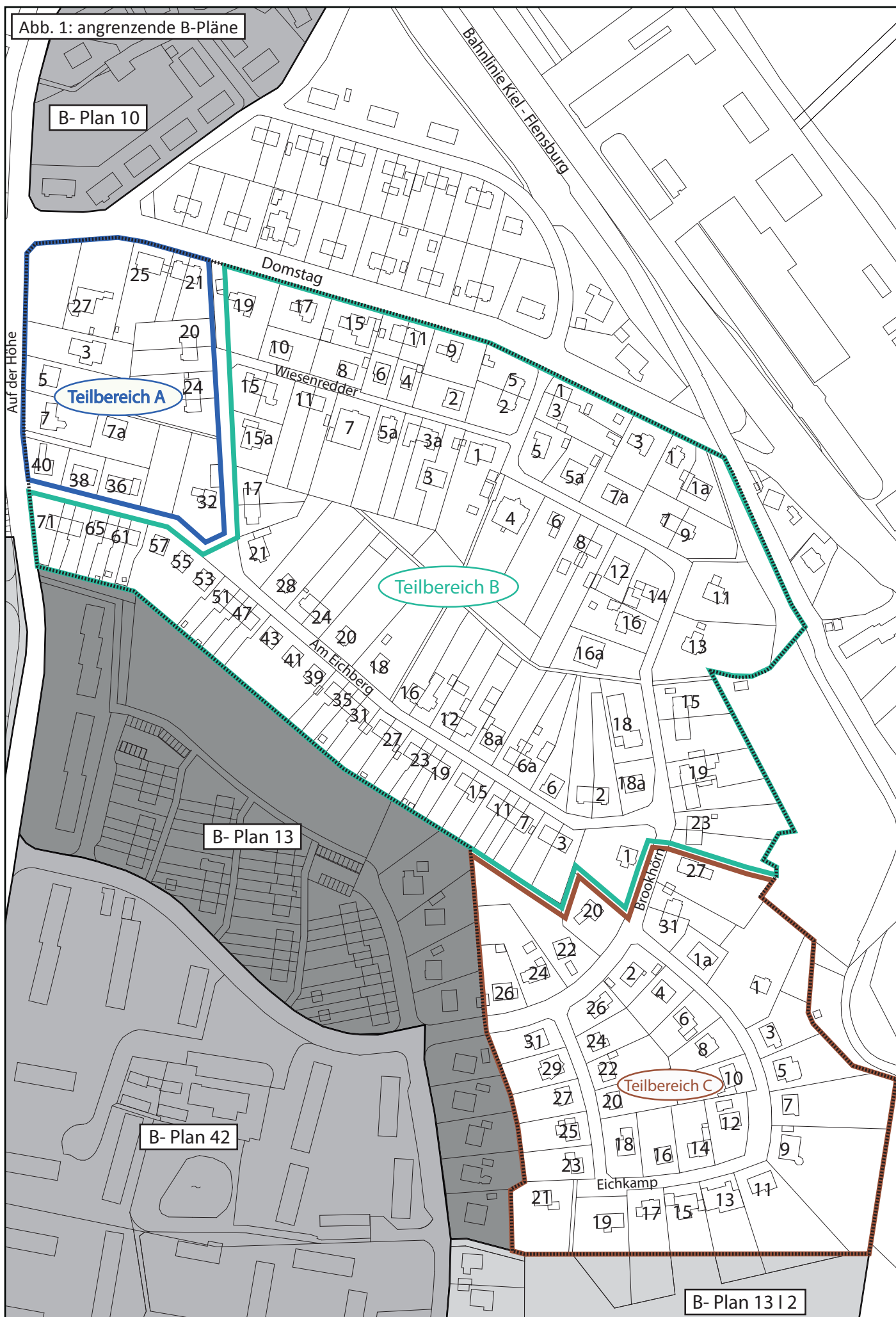
*Bereich Domstag, Auf der Höhe, Am Eichberg, Eichkamp und Brook-
hörn einschließlich Wiesenredder*



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Bestandsanalyse, Darstellung der möglichen Entwicklung ohne Bebauungsplan (nach §34 BauGB), Bewertung der Sach- und Rechtslage und Empfehlung	
Untersuchungskriterien:	
Bebauungsstruktur.....	1
Grundstücksgrößen- und Zuschnitte.....	5
Eigentumsverhältnisse.....	6
Erschließung.....	7
Grün- und Freiflächenstruktur.....	8
a) besondere Geländeform.....	9
b) besondere Anforderungen Naturschutz.....	9
Gebietsprägende Besonderheiten.....	9
a) schützenswerte Baubestände.....	10
b) besondere Denkmalschutzanforderungen.....	10
Nutzungsstrukturen.....	11
Sozialstrukturen.....	11
Besondere Anforderungen an den Städtebau.....	11
3. Fazit.....	12

Abb. 1: angrenzende B-Pläne



Verdachtsgebiet J

Das Verdachtsgebiet J umfasst die Fläche zwischen Domstag, der Straße ‚Auf der Höhe‘ und ‚Am Eichberg‘ einschließlich Wiesenredder, den Eichkamp und Brookhörn.

Es handelt sich um ein älteres gewachsenes Wohngebiet mit teilweise sehr großen bzw. tiefen Grundstücken. In den letzten Jahren ist es zu vermehrten Neubauten und baulichen Veränderungen in diesem Gebiet gekommen, was auf einen Veränderungsdruck hindeutet.

Ein voluminöses (bis heute jedoch nicht ausgeführtes) Bauvorhaben im Bereich des Eichkamps, gab dabei 2006 den Anlass zur Untersuchung weiterer Gebiete mit bekanntem Veränderungsdruck, um ggf. einer zukünftigen ungewollten Binnenverdichtung entgegenzuwirken.

Es wird geprüft inwieweit eine Binnenverdichtung im Verdachtsgebiet J möglich ist und ob es evtl. der Steuerung durch einen Bebauungsplan bedarf.

Analyse | Bewertung | Empfehlung

Bebauungsstruktur

Das Gebiet unterliegt, bis auf eine Bäckerei im Domstag 25

und der 1- geschossigen Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Nicolai im Brookhörn 18, ausschließlich eine Wohnbebauung und ist geprägt durch unterschiedliche Bauformen:

Neben zahlreichen 1- geschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss, die sich vor allem im „Eichkamp“ konzentrieren, weist das Gebiet eine Mischung aus 1- geschossigen Doppelhäusern, Reihenhäusern und Zweifamilienhäusern auf, die zum Teil bereits durch Anbauten erweitert wurden.

Vereinzelt finden sich auch Bungalowhäuser („Am Eichberg“ 36+38 und „Wiesenredder“ 2, 3, 4 und 15a) und 11- geschossige Mehrfamilienhäuser mit fünf Wohneinheiten (Wiesenredder 7 und Brookhörn 4) im Verdachtsgebiet wieder.

Hinterlieger in Form von Pfeifenkopfgrundstücken sind nur im Wiesenredder 3 und in der Straße „Auf der Höhe“ 7a zu verzeichnen.



Insgesamt betrachtet weist das Gebiet drei Teilbereiche auf, die sich vor allem in ihrer städtebaulichen Struktur unterscheiden und wie folgt gegliedert werden können:

Teilbereich A, der sich im westlichen Bereich des Areals befindet, wird durch den Domstag, die Straße „Auf der Höhe“, einem Abschnitt des Wiesenredders und der Straße „Am Eichberg“ begrenzt.

Daran anschließend erstreckt sich der **Teilbereich B**, der die größte Fläche des Gebietes einnimmt und durch den Domstag, die Straße „Am Eichberg“ und dem Brookhörn umschlossen wird.

Teilbereich C umfasst das Areal um den Eichkamp herum, einschließlich Brookhörn 20, 22, 24, 26 und 27.

Jedes Teilgebiet besitzt bestimmte Strukturen und Merkmale, die im Folgenden aufgezeigt werden:

Der Teilbereich A weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Diese ist zum einen durch die Unterbrechung der Straßenrandbebauung begründet, die durch das Zurückspringen der Gebäude „Auf der Höhe“ 3 und Domstag 27 verursacht wird, und zum

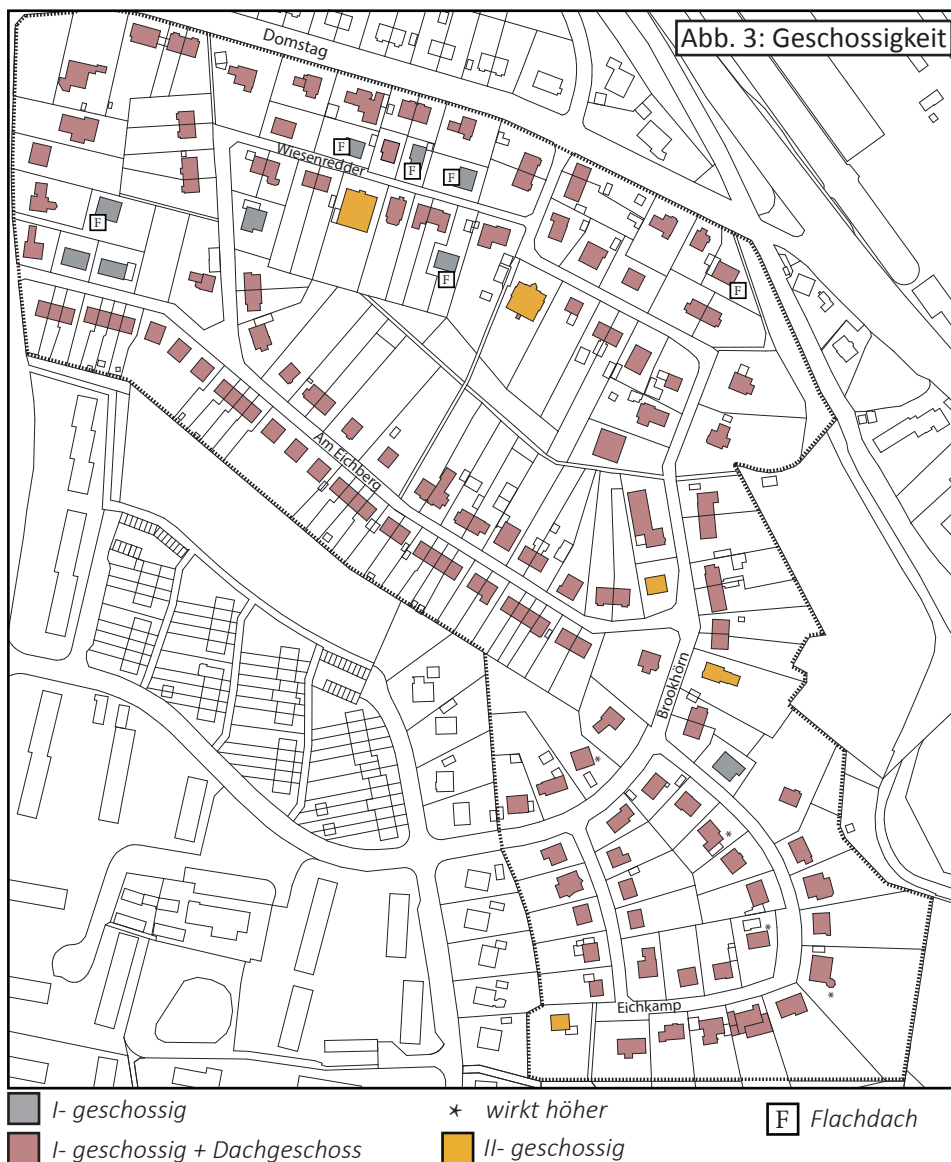


Abb. 3: Geschossigkeit

anderen durch den Hinterlieger „Auf der Höhe“ 7a. Zusätzlich wird dieser Eindruck durch die unbebauten Grundstücke im Domstag 29 und „Am Eichberg“ 34, den Mix aus verschiedenen Typologien und den unterschiedlichen Größen der Gebäude verstärkt.

Das von der Straße aus kaum wahrnehmbare Haus im Domstag 27 (erbaut 1910) ist das älteste Haus im Quartier.

Der Teilbereich B hingegen weist, zumindest im südlichen Abschnitt der Straße „Am Eichberg“, eine homogene Bebauung auf. Aufgrund der einheitlichen und ‚heilen‘ Gebäudegestaltung wirkt dieser Bereich gebietsprägend. Die in einer Bauflucht zur Straße stehende, überwiegende Reihenhausbauung verstärkt diesen Eindruck.

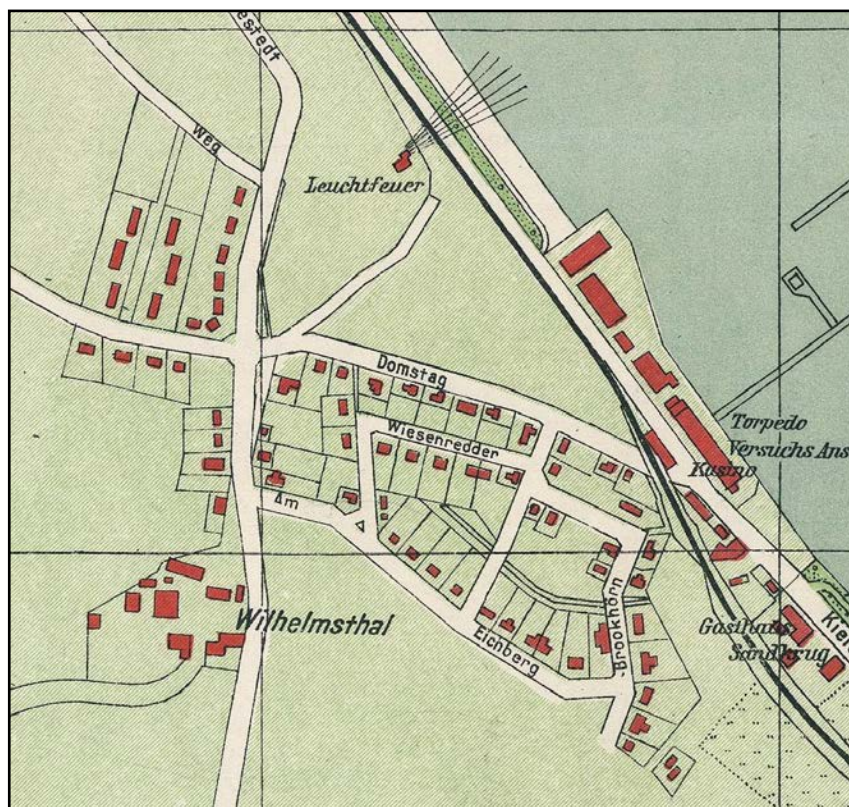
Der mittlere Teil des Bereiches B unterliegt weitgehend einer Straßenrandbebauung, wobei der östliche Bereich (Brookhorn 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14 und besonders 16a) etwas aus der Reihe fällt. In diesem Abschnitt sind die II- geschossigen Mehrfamilienhäuser, die von der Straße aus wie I- geschossig wirken, Brookhorn 16a und das Gebäude der Kirchengemeinde, aufgrund ihres Bauvolumens herausstechend.

Der nördliche Abschnitt ist ebenfalls heterogen strukturiert und ähnelt in punkto Typologievelfalt und Größenverhältnis eher dem Teilbereich A. Die 2006 und 2009 erbauten Gebäude im Wiesenredder 4 und 6 fallen hier besonders auf. Bauweise und Materialität weichen von denen der näheren Umgebung ab.

Die Gebäude Nr. 3, 9, 15, 17 und 19 im Domstag (alle 1920 entstanen) sind in diesem Bereich ebenfalls erwähnenswert. Sie prägen den Domstag aufgrund ihrer stark ähnelnden Bauweise und Kubatur positiv (s. Fotos S. 9).

In der Nummer 3 ist zur Zeit ein Leerstand zu verzeichnen.

Eine weitere Besonderheit des Teilbereiches B liegt im Mittelpunkt des Quartiers. Durch die teils sehr tiefen Gartengrundstücke entsteht ein ‚Grünes Herz‘, welches mit zwei Wegeverbindungen durchzogen ist und sich harmonisch auf die Umgebung auswirkt (s. Abb. 7; Seite 8). Ein schmaler Grünstreifen im östlichen Bereich des Gebietes trennt die Wohnbebauung von den angrenzenden Bahngleisen.



Eckernförde ca. 1935, Auszug aus dem Pharus- Plan

Die grundlegende Bebauung der Bereiche A und B ist im Zuge der Errichtung der Torpedo- Versuchsanstalt in den 20er und 30er Jahren entstanden. Diese diente u.a. als Unterkunft für die dort beschäftigten Bundeswehrsoldaten. Danach setzte, mit der Bebauung des südlichen Eichberges (1938), eine erste Phase der Verdichtung ein. Parzellen wurden geteilt und freie Grundstücke bebaut. In der zweiten Phase (50er Jahre) kam es dann zur Errichtung des Teilbereiches C.

Dort stechen heute, neben den Gebäuden im Eichkamp Nr. 6 und 21, vor allem die Neubauten im Brookhörn Nr. 22 und Eichkamp Nr. 12 hervor, die durch ihre topografisch höher gelegene Lage dominant wirken. Die faktische Höhe gleicht dabei jedoch der der umliegenden Bauten. Einige Gebäude sehen nur niedriger aus, da sie in den Hang gebaut sind.

Auch das Gebäude im Eichkamp Nr. 13 ist aufgrund seiner horizontalen Ausbreitung gesondert zu betrachten. Hier wurde das Bestandsgebäude durch mehrere Anbauten immer wieder erweitert, sodass heute die komplette Breite der Parzelle bebaut ist. Das Nachbargebäude mit der Nr. 15 wirkt durch die seitlichen Nebenbauten ebenfalls sehr breit. Dadurch entsteht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise.

Weiterhin ist das Grundstück mit der Hausnummer 1 auffällig. Wie im Pharus- Plan von Eckernförde zu sehen ist, befand sich dort bereits in den 30er Jahren eine bebaute Parzelle, noch bevor der Eichkamp realisiert wurde. Dieses Grundstück wurde damals als Hühnerfarm genutzt. Das darauf stehende Gebäude ist das einzige im Eichkamp, welches deutlich von der Straßenflucht nach hinten springt.

Generell ist der Eichkamp der höchste Punkt im Quartier, was den östlichen Grundstücksbesitzern einen einmaligen Blick über die Eckernförder Bucht verschafft. Das Gebäude am Eichkamp 5 steht jedoch leer.

In den 60er und 70er Jahren erlebte die Teilung von Grundstücken dann ihre Hochphase. Aus einem einst großen Grundstück wurden mehrere Parzellen gemacht (Vgl. mit Pharus- Plan 1935; Bsp. „Am Eichberg“ 36, 38, 40) und auch das Hinterland im Wiesenredder 3 und „Auf der Höhe“ 7a wurde bebaut.

1991 wurden das Mehrfamilienhaus im Brookhörn 4 errichtet und galt seither als Vorreiter für voluminösere Bauten wie man seit 2008 im Wiesenredder 7 erkennen kann. Auch im Eichkamp sind kleinere Gebäude größeren gewichen.

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

Zunächst kann nach §34, den nicht bebauten Grundstücken im Teilgebiet A eine Bebauung auch mit mehreren Wohneinheiten zugeführt werden, soweit die Erschließung gesichert ist.

Auch eine Verdichtung im Domstag 19 und 27, „Am Eichberg“ 1, sowie im Brookhörn 1 und 3 (Doppelhaus) wäre möglich (s. Abb. 4).

Hingegen ist eine ungewollte Bebauung in 2. Reihe im gesamten Verdachtsgebiet nicht zu befürchten, da das Gebäude im Wiesenredder mit der Hausnummer



Eichkamp 6



Neubau Brookhörn 22



Neubau Eichkamp 12

3 und das „Auf der Höhe“ 7a als Ausreißer zu sehen ist und somit nicht als Vorbild für weitere Hinterlandbebauungen herangezogen werden kann. Daher ist auch eine Bebauung des Blockinnenbereiches zwischen der Straße „Am Eichberg“, Wiesenredder und Brookhörn nach §34 nicht möglich. Hinzu kommt hier, dass der Niederungsbereich ein vernässstes Grünland darstellt, was eine Gebäudeerrichtung samt Grundstücksnutzung deutlich erschweren würde.

Des weiteren wäre durch die vorhandenen größeren Gebäude, wie bspw. im Domstag 27 und „Auf der Höhe“ 3, bei einer Neubebauung eine höheren Grundstücksausnutzung möglich. Aber auch andere Teilbereiche (Wiesenredder 4 und 7, oder Brookhörn 16a und 18) weisen voluminösere Baukörper auf, die als Vorreiter für weitere größere Neubauten dienen können. So könnten u.a. auf den Grundstücken „Auf der Höhe“ 5 und Brookhörn 6, sowie bei



Brookhörn 4 (1991), Frontseite



Brookhörn 4 (1991), Rückseite



Wiesenredder 6, Neubau (2009)



Wiesenredder 4, Neubau (2006)



Wiesenredder 16 (erbaut 1956)

möglichen Parzellenzusammenlegungen, weitere größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen.

Durch die voll bebaute Breite des Grundstücks im Eichkamp 13 kann es bei einem Baubegleichen der unmittelbaren Nachbarschaft (Eichkamp 11, 17 und 19) ebenfalls zu Anbauten bis an die Grundstücksgrenze kommen. Jedoch wären diese dann als eine Ausnahme zu werten und die Bauweise nicht auf die weitere Nachbarschaft übertragbar.

Bei künftigen Neu- bzw. Anbauten kann es zum Verlust der besonderen Eigenart im südlichen Bereich der Straße „Am Eichberg“ kommen (siehe Prüfkriterium „gebietspr. Besonderheiten“). Veränderungen der Materialien sind bereits bei der Hausnummer 17 ablesbar.

Gestalterische Entwicklungen wie bei den Neubauten im Wiesenredder 4 und 6 oder im Brookhörn 14 und 16 können im §34- Gebiet kaum verhindert werden, da in der näheren Umgebung eine gewisse Vielfalt gegeben ist.

Ebenso verhält es sich mit der Dachgestaltung. Da von Sattel- über Walm- bis hin zum Flachdach alle Formen im Gebiet vorhanden sind, können diese über den §34 nicht in allen Bereichen geregelt werden. Das heißt, dass bspw. Flachdächer in einigen Teilbereichen nicht verhindert werden können.

→ *Unkontrolliertes Bauen hinsichtlich Form und Gestaltung kann nur bedingt gesteuert werden!*

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen im Gebiet (s. Abb. 3) kann es auf lange Sicht in Teilbereichen zu einem geringfügigen Anstieg dieser kommen, da I- bis II- geschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoss vorhanden sind, die sich zum Teil auf einer Anhöhe befinden (siehe Prüfkriterium „besondere Geländeformen“).

Wie der Neubau im Brookhörn 22 zeigt, kann sich ein I- geschossiger Baukörper weitaus höher darstellen und optisch wie ein Dreigeschoss wirken. Rechtlich gesehen ist er jedoch zulässig, da er sich an die Geschossigkeit der näheren Umgebung hält.

→ *Die bauliche Höhenentwicklung ist im §34- Gebiet nur bedingt gesichert. Da es sich um einen dynamischen Entwicklungsprozess handelt, ist ein geringfügiger Anstieg der Gebäudehöhen nicht auszuschließen. Allerdings wird derzeit eine unverträgliche vertikale Veränderung, bis evtl. auf den Eichkamp, nicht gesehen.*

→ *Bei einer Bebauungsplan- Aufstellung kann es ggf. zu Verlusten von Baurechten kommen, sodass es evtl. zu Entschädigungszahlungen kommen kann!*

Empfehlung

Im östlichen Areal des Gebietes bietet sich die Möglichkeit der Verdichtung. Aber auch auf den aufgezeigten Grundstücken in Abbildung 4 (Seite 5) wäre parziell eine geringfügige Nachverdichtung möglich und nach §34 verträglich.

Grundstücksgrößen- und zuschnitte

Das Verdachtsgebiet J ist geprägt durch eine unterschiedliche Parzellierung mit teilweise sehr tiefen und großen Grundstücken. Zudem verfügt es über ein geringes, aber dennoch vorhandenes Flächenpotential.

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

Teilbereich A:

In der Regel weisen die Grundstücke der Einfamilienhäuser hier eine Größe von 484 m² bis 1.200 m² auf. Die Parzellen der Doppelhäuser sind sehr schmal und tief, sodass sie auf eine Durchschnittsgröße von 700 m² kommen.

Das größte Grundstück befindet sich im Domstag 27. Dies und die Liegenschaften „Auf der Höhe“ 5 und „Am Eichberg“ 32 bieten sich für eine Verdichtung bzw. für eine größere Bebauung an. Den unbebauten Grundstücken kann ebenfalls eine Bebauung zugeführt werden.

→ Eine mögliche Verdichtung in diesem Teilgebiet wird als verträglich beurteilt, ein städtebaulicher Missstand ist nicht zu erwarten!

Teilbereich B:

Der nördliche Bereich weist recht breite Grundstücke von ca. 30m auf, die in der Regel 22m tief sind. Die größte Parzelle befindet sich im Domstag 19. Hier wäre zum Wiesenredder hin Platz für ein zweites Gebäude.

Durch eine Parzellenteilung im Bereich Domstag 11 und 13 bzw. Wiesenredder 4 und 6 entstanden aus zwei großen - vier kleinere Grundstücke von ca. 360 m².

Der mittlere Teil zeigt sehr tiefe Grundstücke von 60 bis 85m, auf denen zum Teil die größten Gebäude im Gebiet stehen (Wiesenredder 7, Brookhörn 4, 16a und 18).

Schmale Grundstücke, auf denen sich meist Doppelhäusern befinden, sind in etwa 12 - 15m breit. Ausnahmen bilden der Wiesenredder 5 und „Am Eichberg“ 8.

Diese und andere schlanke Grundstücke waren, wie im Pharus-Plan zu sehen ist, um 1935 noch breiter, wurden dann aber geteilt. Unterteilte und große Parzellen liegen im Wiesenredder 1 und 7 und im Brookhörn 4, 6, 11 und 13 vor. Auch hier wäre eine voluminösere Bebauung mit mehreren Wohneinheiten möglich.

Der südliche Abschnitt weist, anders als das Eckgrundstück „Am Eichberg“ 1, sehr schmale und tiefe Parzellen auf. Reihen- und Doppelhäuser, mit einer Breite von 6,5 - 12m, sind dabei genauso tief (40m) wie die Grundstücke der Zweifamilienhäuser, welche sich jeweils zu dritt eine Parzelle teilen.

Das Grundstück „Am Eichberg“ 1 könnte aufgrund von Größe und Zuschnitt eine höhere Grundstücksausnutzung erfahren.

→ Durch Zusammenlegungen von schmalen Grundstücken, könnte es auf einigen Parzellen zu einer Gebäudevergrößerung, etwa in Form der Mehrfamilienhäuser kommen.

Teilbereich C:

Das Gebiet am Eichkamp besitzt sowohl normale, gut proportionierte Grundstücke, als auch sehr tiefe und große Parzellen, die fast ausschließlich durch Einfamilienhäuser besetzt sind (Ausnahme Eichkamp 13). Mit einer Fläche von 1.400 - 2.000m² sind die Parzellen im Eichkamp 7, 11, 13, 15, 17, und 19 als auch die im Brookhörn 22 und 27 die größten Grundstücke im Teilgebiet.



Übertroffen werden sie nur noch vom Eichkamp 1 und 9. Diese bilden eine der größten Liegenschaften im ganzen Untersuchungsgebiet. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass sich die meisten großen Grundstücke im Eichkamp in einer Hanglage befinden, und sich daher nur ein verhältnismäßig geringer Grundstücksbereich für eine Bebauung anbietet.

→ Durch die Breite des Grundstücks Eichkamp Nr. 1 könnte bei einem Abriss eine größere Bebauung entstehen, die sich dann jedoch an der faktischen Bebauungslinie orientieren müsste. Eine Grundstücksteilung und die Errichtung von zwei Baukörpern wäre ebenso denkbar!

→ Eine Verdichtung in diesem Gebiet wäre ansonsten als unverträglich einzuschätzen!

Empfehlung

Eine Verdichtung wäre nur in den Bereichen gebietsverträglich, die in Abbildung 4 dargestellt sind! Potentialflächen befinden sich lediglich auf den unbebauten Flächen in der Straße „Auf der Höhe“ 1 und „Am Eichberg“ 34.

Auf den restlichen Grundstücken wäre eine Hinterlandbebauung gebietsunverträglich!

→ Es besteht kein Planerfordernis!

Erschließung

Das Gebiet wird zum einen, von Norden aus, über den Domstag erschlossen und zum anderen, aus westlicher Richtung, über die Straße „Auf der Höhe“. Über die Nebenstraßen Lütthörn und Osterrade führt die Verbindung von Süden her, über den Brookhörn ins Quartier.

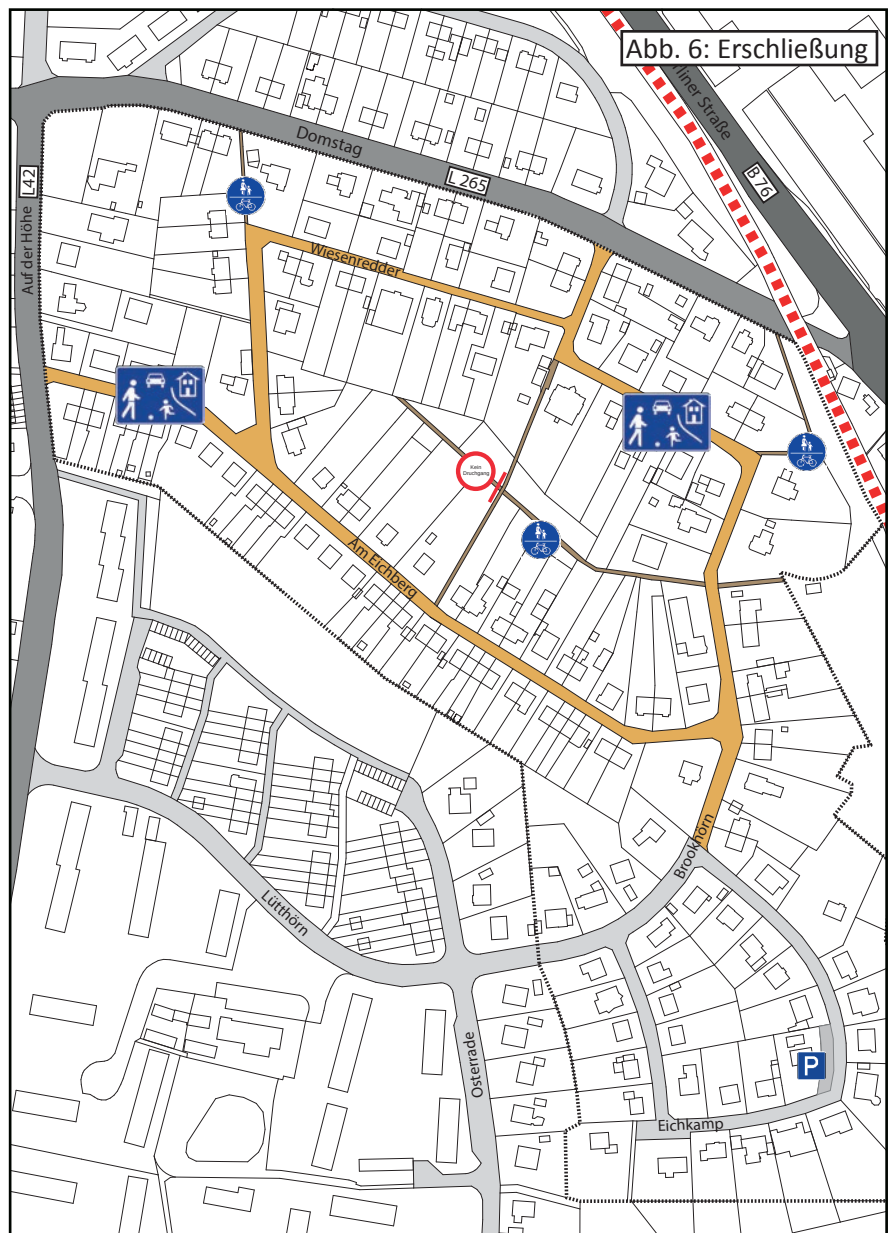
Intern wird das, vornehmlich durch eine Straßenrandbebauung geprägte Areal, über eine Art Erschließungsring an das umliegende Straßennetz angebunden. Diese interne Erschließung ist ausschließlich als Verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Bei einer baulichen Verdichtung mit mehreren Wohneinheiten im Bereich des Wiesenredders würde, aufgrund der schmalen einspurigen Straße, ein ähnliches Problem entstehen.

Die Zuwegung der rückwärtigen Gebäude „Auf der Höhe“ 7a und Wiesenredder 3 erfolgt über privat genehmigte Stichstraßen und bildet die Ausnahme im Gebiet.

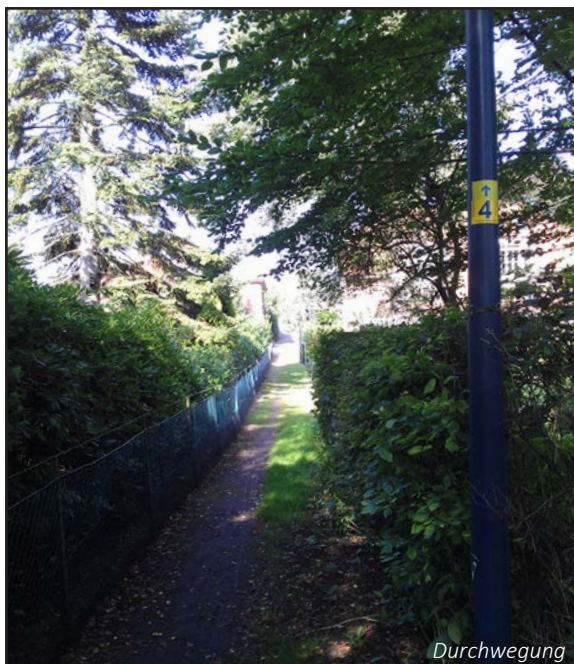
Im östlichen Areal des Teilbereiches B tangiert die Bahntrasse Kiel - Flensburg das Gebiet. Die Stellplätze für Pkw's befinden sich fast ausschließlich auf den Privatgrundstücken. Die Bewohner der Zeilen und Mehrfamilienhäuser parken auf den ausgewiesenen Stellplätzen vor dem Haus. Zusätzliche Parkmöglichkeiten gibt es auf den markierten Flächen der verkehrsberuhigten Zone und straßenbegleitend im Eichkamp. Dort ist auch ein kleiner Parkplatz zu verzeichnen.

Die bereits schon bei der Planung des Quartiers angelegten Verbindungswege (s. Pharus Plan S.2), durch und

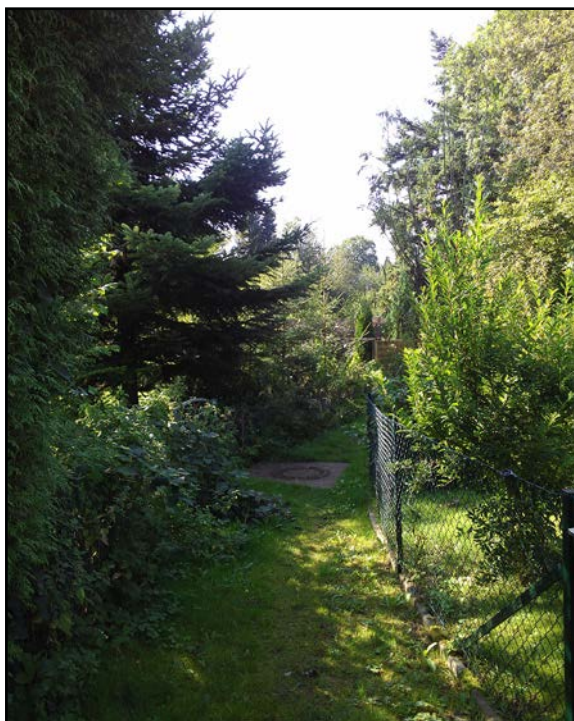


■ Bundesstraße ■ Hauptverkehrsstr. ■ Nebenstraße ■ öffentlicher Weg

teilweise auch um das Areal herum, schaffen kurze Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad und beleben u.a. das grüne Innenkarree. Eine Ausnahme bildet der westliche Abschnitt des Kreuzweges im Zentrum. Hier versperrt ein Maschendrahtzaun die Weiterführung des Fußweges.



Durchwegung



Grün- und Freiflächenstruktur

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen hohen Flächenanteil mit schützenswertem Baumbestand, wo zum Teil die Baumschutzsatzung greift.

Zudem sind Garten-, Grün- und Erholungsräume im Blockinnenbereich zwischen Wiesenredder, Brookhörn und der Straße „Am Eichberg“ zu verzeichnen. Dieser Bereich, gekennzeichnet in Abbildung 7, bildet eine vernässte Senke mit einer verrohrten Wasserrinne, die entlang des östlichen Gehweges Richtung Bahndamm verläuft. Fast alle Grundstücke zwischen Wiesenredder, „Am Eichberg“ und Brookhörn liegen in dieser Senke. Ausgenommen sind die westlichen Grundstücke im Wiesenredder 9, 11, 13, 15, 15a, 17 und 19.

→ Im §34- Gebiet gilt generell, dass den nicht bebauten Grundstücken nur dann eine Bebauung zugeführt werden kann, wenn die Erschließung gesichert ist!

→ Bei B- Plan Aufstellung würde ggf. ein Schallgutachten der Bahn benötigt werden!

→ Bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen, durch eine mögliche Wohnverdichtung im Wiesenredder, müsste dort evtl. über die Führung einer Einbahnstraße nachgedacht werden.

Empfehlung

Bei einer stärkeren Verdichtung im Bereich des Wiesenredders sollte berücksichtigt werden, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die derzeitige Straßensituation nicht aufgenommen werden kann.

→ Ansonsten besteht kein Planerfordernis!



In der Mitte dieser Senke hat sich, aufgrund des Dauerfeuchtlandes, eine kleine Ansammlung an Gehölzen gebildet.

Weitere Gartenkomplexe befinden sich auf den rückwärtigen Grundstücken südlich und östlich des Eichkamps, östlich des Brookhöorns und auf den Grundstücken 22 und 24, ebenfalls am Brookhörn.

→ Gemäß Landschaftsplan sind aus stadtoökologischer Sicht die Hausgärten zu erhalten. Von einer Versiegelung dieser Flächen sollte abgesehen werden!

→ Weitere Versiegelungen sind nur im Teilbereich A verträglich, sowie auf den Potentialflächen die in Abbildung 4 zu sehen sind!

a) besondere Geländeformen

Das Gelände weist ein starkes topografisches Gefälle vom Domstag in Richtung Berliner Straße auf. Ebenso fällt das Höhengniveau von der Straße „Auf der Höhe“ über „Am Eichberg“ bis hin zum Brookhörn. Mit 23m über NN ist der Eichkamp der höchste Punkt im Gebiet. Von hier aus ist das Gelände zum Brookhörn sehr stark abfällig. Den tiefsten Punkt bildet die vernässte Senke im Blockinnenbereich des Teilgebietes B.

Aufgrund der Hanglage in einigen Bereichen, wirken Gebäude von der Straße aus wie Eingeschossener, sind jedoch von der rückwärtigen Seite als III- geschossig wahrnehm-

bar. Dies lässt sich vor allem im östlichen Eichkamp und von der Senke im Innenkarree aus feststellen.

b) besondere Anforderungen Naturschutz

Es gibt zur Zeit keine besonderen naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Empfehlung

Weitere Versiegelungen sind nur auf den genannten Potentialflächen verträglich!

Es besteht kein Planerfordernis!



Gebietsprägende Besonderheiten

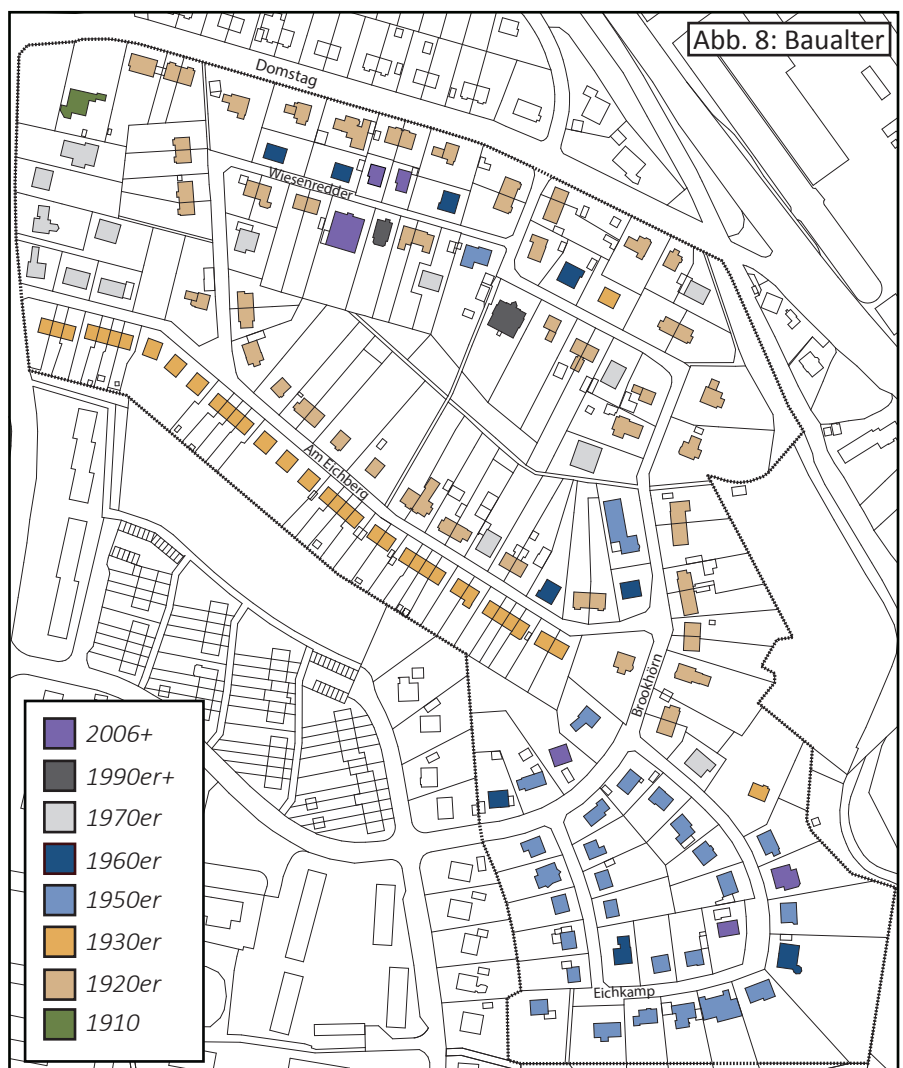
Eine gebietsprägende Bebauung ist im östlichen Bereich der Straße „Am Eichberg“ zu verzeichnen. Durch den sich wiederholenden, gleichen Bautypus und die nahezu einheitliche Materialität entsteht ein homogenes und harmonisches Bild. Auch die sich stark ähnelnden rechtwinkligen Mansarddachhäuser aus den 20er- Jahren haben eine prägnante Wirkung. Diese finden sich u.a. im Domstag 3, 9, 15, 17, 19 und 27 aber auch im Brookhörn 6, 11, 13, 14 und 16 sowie „Am Eichberg“ 32 wieder. Einige von ihnen wurden bereits gestalterisch verändert und weisen z.T. eine farbige Fassade auf.

Diese Bauweise (Haupthauses mit Seitenflügel) spiegelt sich in ähnlicher Kubatur auch bei den 50er und 70er Jahren Bauten im Brookhörn 20, im Wiesenredder 1 und 21 sowie „Auf der Höhe“ 7 und „Am Eichberg“ 40 wieder (s. Fotos Seite 11).

Neben der Bebauung prägt auch die Senke im Blockinnenkarree das Gebiet. Durch die beiden hindurchführenden Fußwege entstehen kurze Wege die Einblicke in die großen Gärten gewähren, wodurch ein idyllischer Eindruck vermittelt wird.

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

Bei Um- bzw. Neubebauungen kann es ggf. zum Verlust der besonderen Eigenart im südlichen Bereich der Straße „Am Eichberg“ kommen. Erste Veränderungen des Straßenzuges sind bereits in der





Änderung der Dachfarbe, „Am Eichberg“ 17 (rechts)



gebietsprägende Bebauung „Am Eichberg“ Süd (rechts)



gebietsprägende Bebauung Domstag 17



gebietsprägende Bebauung Domstag 15

Nr. 17 sichtbar. Wie im linken oberen Bild zu erkennen ist, wurde das Dach des Doppelhauses neu gedeckt. Diese Ziegel heben sich sowohl in ihrer Farbe als auch in ihrer Materialität von den Nachbarn der Straßenseite ab. Auch die Gaube hat andersfarbige Schindeln erhalten, wodurch die Einheitlichkeit von roten Schindeln unterbrochen wird. Im rückwärtigen Bereich der Gebäude lassen sich zudem vermehrt Anbauten wie bspw. Wintergärten erkennen.

Verluste der besonderen Eigenart können auch bei einigen 20er- Jahre Bauten festgestellt werden. Etwa bei den Einfamilienhäusern im Wiesenredder 14 und 16, oder auch bei der Doppelhaushälfte „Am Eichberg“ 10. Hier wurde z. T. die Fassade farbig geputzt.

→ Die Gebäudegestaltung ist im §34 - Gebiet nicht gesichert. Das betrifft vor allem die Gebäude in der Straße „Am Eichberg“ und die 20er Jahre Bauten!

a) schützenswerte Baubestände

Schützenswerte Baubestände sind zum einen die bereits mehrfach genannten Wohngebäude im südlichen Bereich der Straße „Am Eichberg“ und die Mansarddachhäuser im Domstag.

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

Durch gestalterische Veränderungen, An- bzw. Umbauten oder sogar durch Abriss und Neubau, kann die besondere Eigenart der genannten Gebäude verloren gehen.

→ Bauliche Veränderungen, wie Abriss oder Anbauten sind nur wenig steuerbar!

→ Die Gestaltung ist im §34- Gebiet nicht gesichert!

b) besondere Denkmalschutzanforderungen

Es gibt zur Zeit keine, in das Denkmalsbuch eingetragenen Denkmale im Untersuchungsgebiet!

Empfehlung

Um die gebietsprägende Bebauung im Eichberg zu sichern wäre über eine Gestaltungssatzung bzw. über gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan nachzudenken, da die Gebäudegestaltung im §34- Gebiet nicht gesichert ist.

In den anderen Bereichen mit gebietsprägender Bebauung wird diese Möglichkeit, aufgrund der baulichen Vielfalt die im Untersuchungsbereich vorliegt, nicht präferiert!



Brookhörn

11

13

14

32

Nutzungsstrukturen

Das Gebiet weist fast ausschließlich eine Wohnbebauung auf. Eine Ausnahme bildet die kleine Bäckerei im Domstag 25, die sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses befindet, und die Evangelisch- Lutherische Kirchengemeinde St. Nicolai im Brookhörn 18. In 18a ist das dazugehörige Pastorat situiert.

Die einzigen Ferienwohnungen im Quartier sind im Eichkamp 13 zu verzeichnen.

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

Vorzufinden ist ein allgemeines Wohngebiet mit Wohngebäuden, einem nicht störenden Handwerksbetrieb (Bäckerei), einem kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes und eine Anlage für kirchliche Zwecke.

→ *Es sind in Zukunft keine Konflikte zu erwarten!*

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

Verträglich wären etwa Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, aber auch Bauten die der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen können.

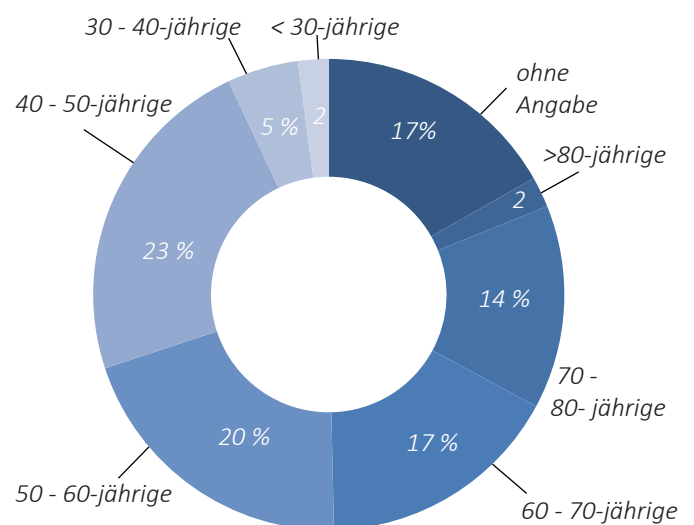
Sozialstrukturen

Im untersuchten Bereich wohnen Familien, Senioren und Singles. Auffällige Strukturen oder bevorstehende Konflikte sind nicht erkennbar!

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

Aufgrund der Altersverteilung (s. Kreisdiagramm) ist ein langsam voranschreitender Generationswechsel in den kommenden Jahren zu erwarten. Teilweise wurden

Grundstücke schon an die nachfolgende Generation weitervererbt. Eine Zunahme moderner Bauten bzw. Anbauten kann damit einhergehen.



Altersverteilung der Grundstücksbesitzer, Quelle: Gis

Empfehlung

Es liegt kein Planerfordernis vor!

Besondere Anforderungen an den Städtebau

Der südliche Bereich des Straßenzuges „Am Eichberg“, das 1910 erbaute Gebäude im Domstag 27 und die genannte 20er- Jahre Bauten haben einen gebietsprägenden Charakter und verdienen besondere Aufmerksamkeit.

→ *Die Wahrung der Besonderheit am Eichberg könnte evtl. über eine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung gelöst werden bzw. durch eine gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan!*



Brookhörn 18a



Brookhörn 27



Brookhörn 5



Am Eichberg 1



Weitere Beispiele für Entwicklungstendenzen



Mehrfamilienhaus Wiesenredder 7



Doppelhaus Wiesenredder 9 und 11



Wiesenredder 16 (erbaut 1920)



Am Eichberg 10 (erbaut 1920)



Wiesenredder 14 (erbaut 1920)

Fazit

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

1) Zunächst ist eine mögliche bauliche Entwicklung des Gebiets nach §34 BauGB in den aufgezeigten Teilbereichen (Abbildung 4) als verträglich zu beurteilen! Zur Steuerung künftiger Veränderung wäre eine Bebauungsplanung vorerst nicht empfehlenswert!

Aufgrund der vielseitigen und ‚bunten‘ Struktur die das Gebiet aufweist (u.a. unterschiedl. Gebäude- und Parzellengrößen, aber auch verschiedene Typologien, Fassadengestaltungen, Materialien und Dachformen) würde die Regelung über einen Bebauungsplan mehr schaden als ggf. nützen. Hinzu kommt das die Möglichkeiten, das Gebiet zu verdichten, nur parziell vorhanden sind und dort eine gebietsunverträgliche Entwicklung eher nicht erwartet wird. Auch wenn es bei den aufgezeigten Grundstücken und bei möglichen Parzellenzusammenlegungen evtl. zu Baukörpervergrößerungen kommen kann, wird sich diese eher in der Breite als in der Höhe widerspiegeln.

2) Durch An- bzw. Neubauten würde die besondere Eigenart der homogenen Bauten in der Straße „Am Eichberg“ und vereinzelt im Domstag, sowie bei einigen 20er- Jahre Bauten überschrieben werden. Dies würde zu einem Verlust der gebietsprägenden Gebäudegestaltung führen und sollte daher sensibel betrachtet werden!

Die Gestaltungssicherung des südlichen Bereiches der Straße „Am Eichberg“ könnte über eine Gestaltungssatzung geregelt werden oder auch über gestalterische Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die Entscheidung sollte jedoch behutsam abgewogen werden.



Impressum

Herausgeber:

Stadt Eckernförde

Der Bürgermeister
Bauamt
Rathausmarkt 4 - 6
24340 Eckernförde

Internet: www.eckernfoerde.de

Bilder:

Quelle: eigene Abbildungen

Karten:

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