

Verdachtsgebiet H



*Bereich Windebyer Weg, Lützowweg, Admiral- Scheer- Straße,
Hindenburgstraße und Rendsburger Straße einschließlich Tirpitzweg*



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.....	4
Eigentumsverhältnisse.....	6
Erschließung.....	7
Grün- und Freiflächenstruktur.....	8
a) besondere Geländeform.....	8
b) besondere Anforderungen Naturschutz.....	8
Gebietsprägende Besonderheiten.....	9
a) schützenswerte Baubestände.....	10
b) besondere Denkmalschutzanforderungen.....	10
Nutzungsstrukturen.....	10
Sozialstrukturen.....	11
Besondere Anforderungen an den Städtebau.....	11
3. Fazit.....	12

Abb. 1: angrenzende B-Pläne

B-Plan 6 I 1

B-Plan 20
1. Änderung

Windebyer Weg

Tirpitzweg

Admiral-Scheer-Straße

Hindenburgstraße

Rendburger Straße

B-Plan 14 I 4
2. Änderung

B-Plan 14 I 4
1. Änderung

Plan 14 I 4

B- Plan 20
1. Änderung

B- Plan 14 | 4
1. Änderung

Plan 1414

Verdachtsgebiet H

Zwischen Windebyer Weg, Hindenburgstraße, Admiral-Scheer- Straße, Lützowweg einschließlich Tirpitzweg und der Rendsburger Straße spannt sich das Verdachtsgebiet H auf. Aufgrund baulicher Veränderungen und vermehrter Bauinteressen in den letzten Jahren ist ein gewisser Veränderungsdruck in diesem Gebiet zu verzeichnen (s. Abb. 1) . Es wird geprüft inwieweit eine Binnenverdichtung möglich ist und ob es ggf. der Steuerung durch einen Bebauungsplan bedarf.

Analyse | Bewertung | Empfehlung

Bebauungsstruktur

Das Gebiet unterliegt vornehmlich einer Wohnbebauung und ist geprägt durch unterschiedliche Bauformen:

So sind überwiegend I-geschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschoss vorzufinden, aber auch Doppelhäuser (u.a. Hindenburgstr. 2+4, Admiral-Scheer-Str.7+9) und Reihenhäuser (Windebyer Weg 43, Hindenburgstr. 11c), die zum Teil durch Anbauten erweitert wurden. Neben den sich in das Ortsbild harmonisch einfügenden Bungalowhäusern im nördlichen Tirpitzweg und Windebyer Weg 48 u.49, weist das Gebiet eine II-III-geschossige Wohnanlage in der Admiral- Scheer- Str. 6 und 11 auf (ehem. ‚Altenwohnanlage‘).

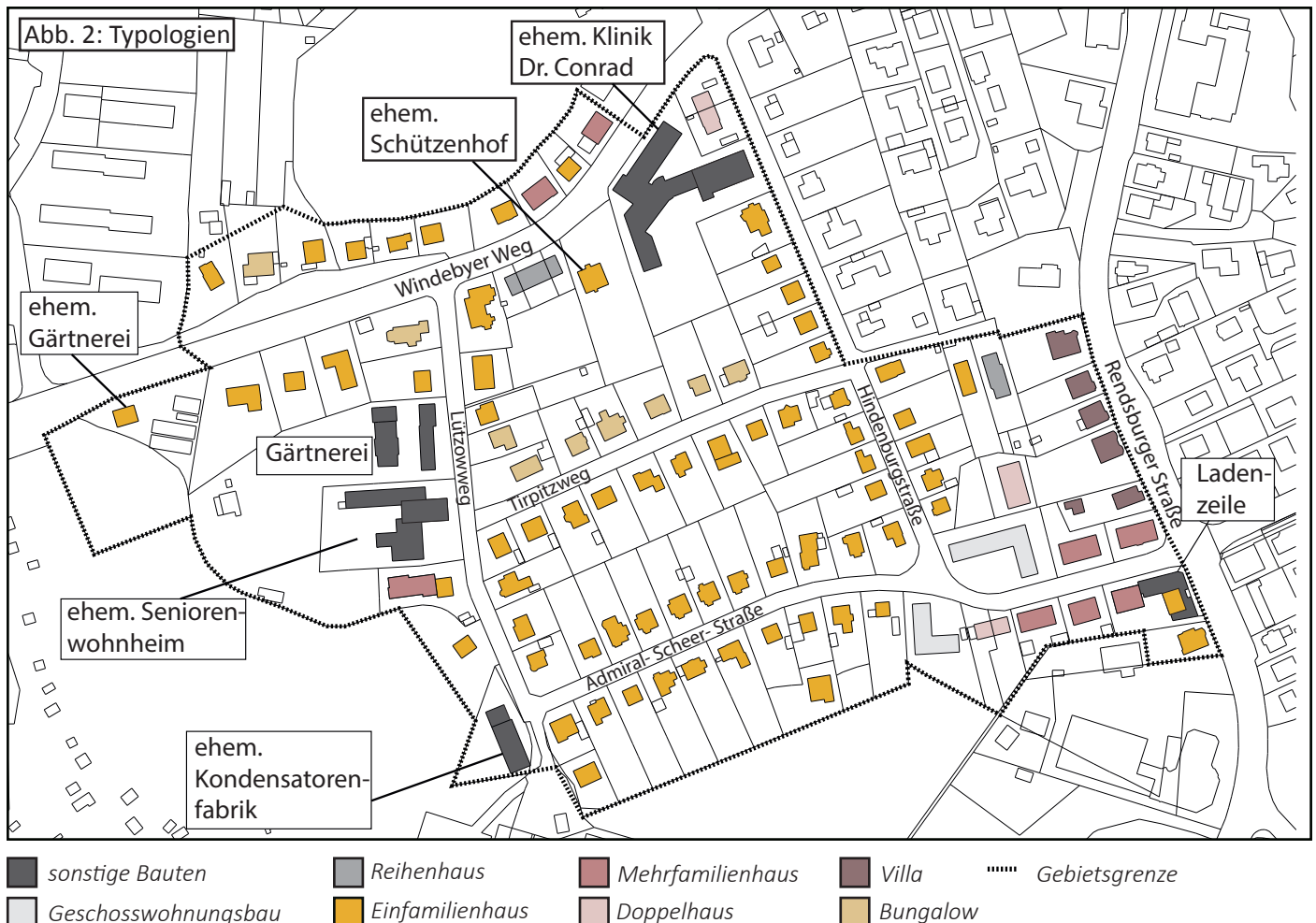
II-geschossige Mehrfamilienhäuser sind hauptsächlich im östlichen Teil der Admiral- Scheer- Straße angelegt, aber auch im Windebyer Weg 38 und 40a (EG- Nutzung als Zahnarztpraxis).

Ein I- geschossiges Wohnhaus mit rückwertiger Mehrfamilienhausbebauung befindet sich im Lützowweg 8. Daneben gelegen erstreckt sich das I-geschossige ehem. Seniorenpflegeheim nebst Wohnhaus, welches heute u.a. als Gästehaus des Baltic Sea International Campus genutzt wird.

Auf einer Anhöhe gelegen befindet sich das II- geschossige Einfamilienhaus im Windebyer Weg 41. Historische Karten belegen, dass dies von 1878 bis 1938 als Schützenhof (Ausflugsgaststätte mit Kegelbahn) genutzt wurde. Eine weitere Besonderheit bilden die II- geschossigen Villen in der Rendsburger Str. 36 bis 44.

Neben der Wohnbebauung ist das Verdachtsgebiet H geprägt durch die Stadtgärtnerei im Lützowweg 4 und die ehemalige ‚Klinik Dr. Conrad‘, die als auffälliger Sonderkörper momentan als Wohnheim und Tagesförderstätte für Menschen mit Behinderung genutzt wird.

Sonstige Bauten sind des Weiteren die ehem. Kondensatorenfabrik (Nutzung 1962 - 2002) im Lützowweg 12 die mit Altlasten belegt ist und leer steht, sowie die I- geschossige Ladenzeile in der Rendsburger Straße 50.





- | | | |
|------------------------------|----------------------|-----------------|
| I- geschossig | eineinhalbgeschossig | III- geschossig |
| I- geschossig + Dachgeschoss | II- geschossig + DG | F Flachdach |

Hinterlieger in Form von Pfeifenkopfgrundstücken befinden sich nur in der Admiral- Scheer- Str.17a (genehmigt 1977) und in der Rendsburger Str. 42a (genehmigt 1979).

Insgesamt betrachtet weist das Gebiet zwei Teilbereiche auf. Den Bereich zwischen Tirpitzweg, Admiral- Scheer- Straße und Hindenburgstraße, dessen städtebaulich homogener Eindruck durch die überwiegend giebelseitig in einer Bauflucht zur Straße stehenden Einfamilienhäuser verkörpert wird, und einen heterogenen Teil, der sich entlang der ehem. Kondensatorenfabrik, der Stadtgärtnerei und der ehem. Gärtnerei aufspannt.

Eine Ausnahme bildet die alte ‚Klinik Dr. Conrad‘. Das Gebäude wirkt auf den ersten Blick wie ein Fremdkörper im Gefüge, schafft es aber durch Geschossigkeit und geschickte Baukörperverteilung seine Masse „zu verstecken“.

Nordansicht ‚Klinik Dr. Conrad‘



Ostansicht Wohnhaus ‚Klinik Dr. Conrad‘

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

Eine Bebauung der Blockinnenbereiche zwischen Windebyer Weg Süd und Admiral- Scheer- Straße Nord ist nicht möglich. Unter anderem wäre die Auswirkung auf die Eigenart der Umgebung bei einer Bebauung nicht positiv und würde den städtebaulichen Rahmen überschreiten. Zudem ist eine Verletzung der baunachbarlichen Rechte zu befürchten.

Eine Bebauung des Hinterlandes im Bereich der südlichen Admiral- Scheer- Straße ist rechtlich ebenfalls nicht zu befürchten, da das Gebäude mit der Hausnummer 17a und das in der Rendsburger Straße 42a als Ausreißer zu sehen ist uns somit nicht als Vorbild für weitere Hinterlandbebauungen herangezogen werden kann.

Zudem ist der Niederungsbereich hinter den Wohngebäuden der Admiral- Scheer- Straße ein Dauerfeuchtgebiet, sodass eine Bebauung kaum realisierbar wäre.

Eine Neuentwicklung der alten ‚Klinik Dr. Conrad‘ ist ohne B-Plan u.a. durch das benötigte Volumen nicht gebietsverträglich.

→ *Steuerung durch B- Plan/ VEP!*

Bei künftigen Neu- bzw. Anbauten kann es zum Verlust der besonderen Eigenart einiger Teilbereiche kommen (siehe Prüfkriterium ‚gebietsprägende Besonderheiten‘). Eine Art Stilmix von Form und Material ist bereits im Tirpitzweg 1a, Admiral- Scheer- Straße 26 und 29 und im Lützowweg 9 sichtbar.

→ *Unkontrolliertes Bauen hinsichtlich Form und Gestaltung kann nur bedingt gesteuert werden (Bsp. Admiral- Scheer- Straße 6 und 11)!*



Wohnhaus Tirpitzweg 1a



Admiral- Scheer- Str. 29



Lützowweg 9

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 ausgebautem Dachgeschoss vorhanden sind, die sich zum Teil auf einer Anhöhe befinden (siehe Prüfkriterium ‚besondere Geländeformen‘). Die III- Geschossigkeit des Gebäudes in der Admiral- Scheer- Str. 6 ist eine Ausnahme und nicht als ‚Vorbild‘ für Neubauten heranzuziehen.

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

Empfehlung

Eine mögliche bauliche Entwicklung des Gebietes nach §34 BauGB wird als verträglich beurteilt → Es besteht kein Planerfordernis!

Ein Planerfordernis bei der Neustrukturierung der alten ‚Klinik Dr. Conrad‘ (VEP) ist gegeben!

Ggf. können die Teilbereiche die einen erhaltenswerten Charakter besitzen durch eine Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung gesteuert werden!



Wohnhaus Windebyer Weg 41

Grundstücksgrößen- und zuschnitte

Das Verdachtsgebiet H ist geprägt durch eine unterschiedliche Parzellierung und verfügt über ein geringes, aber dennoch vorhandenes Flächenpotential.

In der Regel weisen die Grundstücke der Einfamilienhäuser eine Größe von 291m² bis 790m² auf. Die Breite beläuft sich auf ca. 15m bis 23m. Große Grundstücke von ca 940m² - 2.327m², wie etwa im heterogenen Bereich im Westen des Gebietes (Windebyer Weg 41, 46, 48, 50; Hindenburgstraße 6; Rendsburger Str. 36 und 42 sowie Tirpitzweg 12) haben eine Breite von 23 - 28m.

Weitere Grundstücksgrößen:

- Mehrfamilienhäuser: 552m² - 1.809m²
- Villen: 648m² - 1.314m²
- Gärtnerei: 7.661m²
- ‚Alte Gärtnerei‘: 1.617m² + 2.843m²
- ‚Alte Klinik Dr. Conrad‘: 4736m²
- ehem. Seniorenwohnheim: 2.810m²
- unbebaute Grundstücke: Lützowweg 1a, 3a; Admiral- Scheer- Str. 15a und Hindenburgstr. 19a

Tiefe Grundstücke befinden sich vor allem nördlich und südlich der Admiral- Scheer- Straße. Aber auch das Grundstück im Windebyer Weg 41, das in der Hindenburgstraße 18 und 20 oder auch das in der Rendsburger Straße 42 bieten Platz für eine Bebauung in 2. Reihe.

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

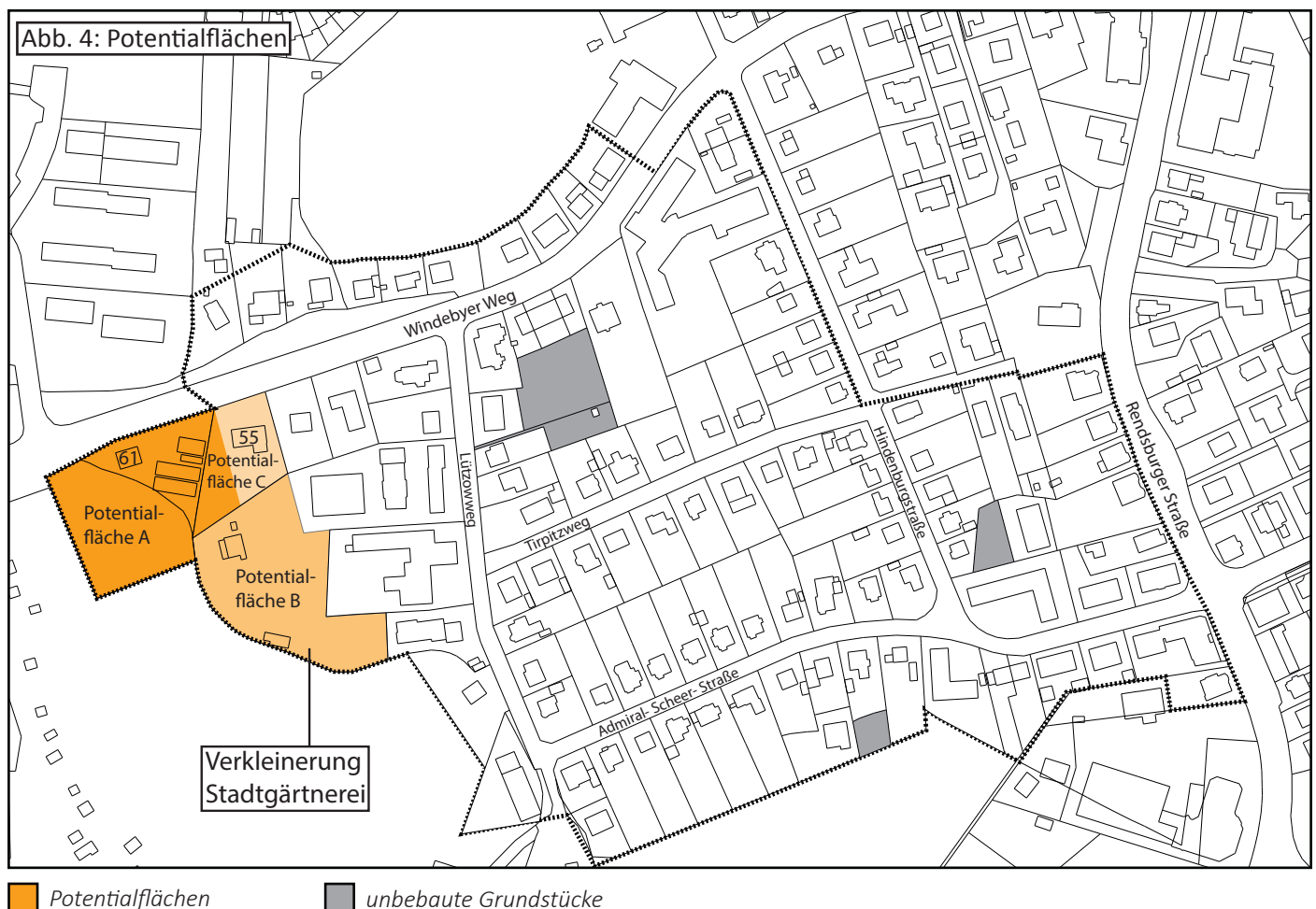
Eine höhere Grundstücksausnutzung durch Bebauung ist u.a. im Windebyer Weg 55 und 61 möglich, ggf. im Zusammenhang mit einer möglichen Umstrukturierung der Stadtgärtnerei.

Zusatzinformation - Verkleinerung der Stadtgärtnerei

Im Dezember 2010 hatte ein Investor eine Bauvoranfrage zur Umstrukturierung des Grundstücks im Windebyer Weg 61 vorgelegt. Nach einer Besichtigung vor Ort wurde darüber nachgedacht die ‚Alte Gärtnerei‘ mit den rückwärtigen Flächen der Stadtgärtnerei zusammenzulegen, um die Flächen besser nutzen zu können.



Stadtgärtnerei; Lützowweg 6



In Verbindung damit stand damals auch das Grundstück im Windebyer Weg 55 zur Disposition und hätte in eine Gesamtplanung mit eingebunden werden können. Die Erschließung sollte über das Grundstück 61 erfolgen.

Der Inhalt der Bauvoranfrage des Investors sah eine großförmige Bebauung am Kopf des Grundstückes zum Wulfsteert hin vor. Es sollten zwei Riegel gebaut werden die jedoch als zu voluminös beurteilt wurden.

Eine Überarbeitung des Investors wurde angekündigt, jedoch bis heute nicht vorgelegt. Zeitnahe Veränderungen dieses Grundstückes 61 sind zu erwarten.

→ Das Grundstück bietet Potential Landschaft und Wohnbebauung in Südwestausrichtung zu verzahnen und durch geschickte Baukörperanordnung Immissionen abzuschirmen! Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Südwesthälfte der Potentialfläche A (s. Abb. 4), aufgrund des moorigen Untergrundes, nicht bebaut werden kann. Eine Entwässerung ist, wie auch im Bereich der südlichen Admiral- Scheer- Straße, nicht möglich.

Hingegen wird eine bauliche Verdichtung des Hinterlandes im Windebyer Weg 41, Lützowweg 1a und 1b, in der Admiral- Scheer- Straße 15a sowie im Tirpitzweg 2 und 4 als gebietsunverträglich beurteilt. Die unbebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Hindenburgstraße 19a, befinden sich in den Blockinnenbereichen und sind, wie bereits erwähnt, von einer Bebauung frei zu halten.



Straßenfassade Stadtgärtnerei; Lützowweg 6



„Alte Gärtnerei“; Windebyer Weg 61



Grundstück südwestlich der „Alten Gärtnerei“; Windebyer Weg 61

→ Eine Hinterlandbebauung ist nach §34 BauGB nicht möglich und bedarf daher keiner zusätzlichen Sicherung! Eine größere Ausnutzung der genannten tieferen Grundstücke, die sich in den Innenkarrees befinden, ist daher nicht möglich!

Empfehlung

Eine Verdichtung des hinteren Bereiches der Stadtgärtnerei, im Zusammenhang mit der Flächenkopplung Windebyer Weg 61 und ggf. 55, kann nur durch einen Bebauungsplan realisiert werden!

Eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich wird als gebietsverträglich beurteilt und bietet ein besonderes Potential das heterogene Areal neu zu bespielen und zu beleben. Vor allem die Kopfsituation Windebyer Weg/ Ecke Wulfsteert könnte das Ortseingangsbild positiv verändern. Die Südwesthälfte des Grundstückes ist jedoch nicht bebaubar!

→ Ansonsten besteht kein Planerfordernis!

Erschließung

Das vornehmlich durch eine Straßenrandbebauung dominierende Gebiet wird über Haupt- und Nebenstraßen erschlossen. Im Bereich des Lützow- und Tirpitzweges erfolgt die Erschließung über eine verkehrsberuhigte Zone.

Die Zuwegung der rückwärtigen Gebäude in der Admiral-Scheer-Straße 17a und der Rendsburger Straße 42a erfolgt über privat genehmigte Stichstraßen und bildet die Ausnahme im Gebiet.

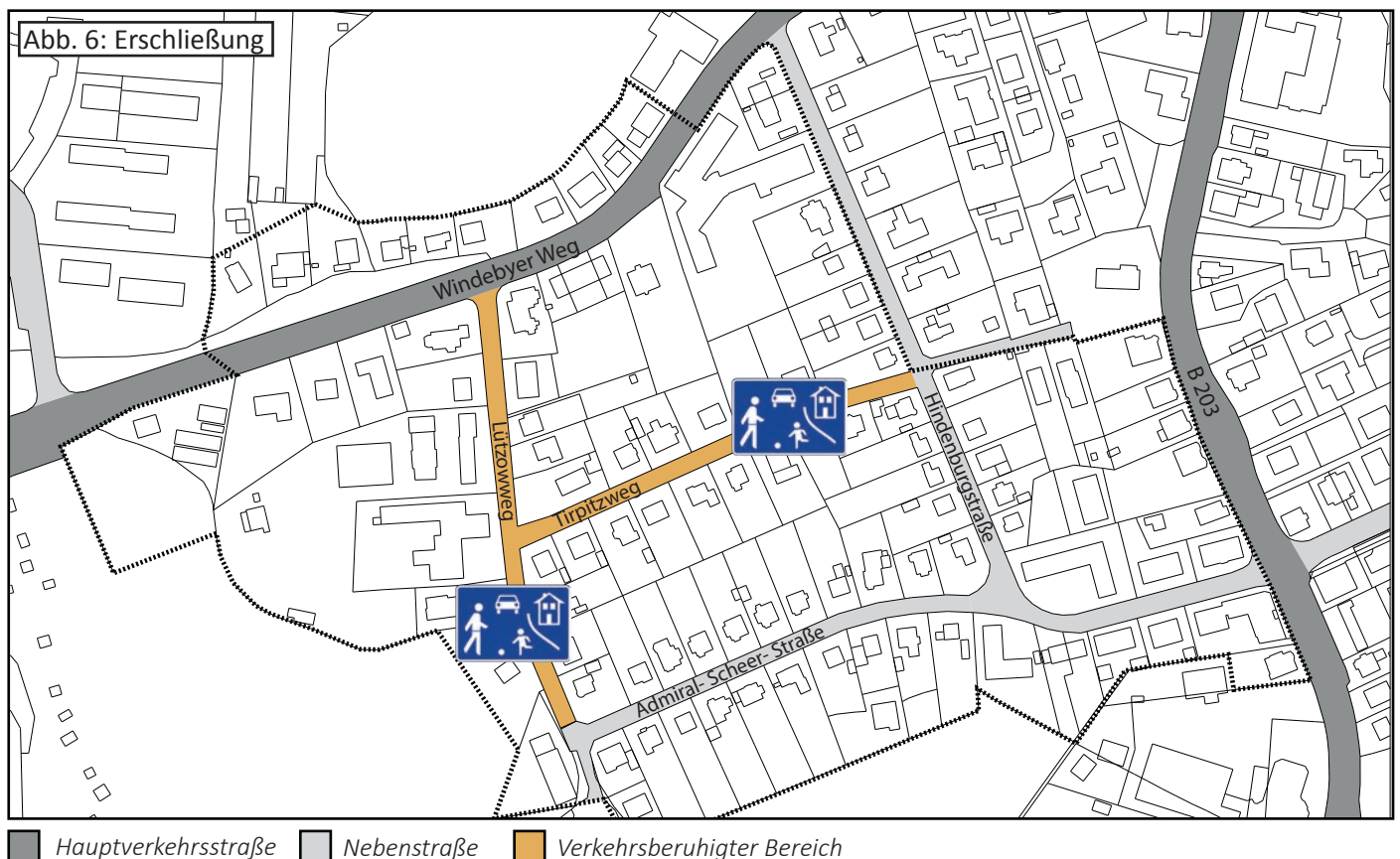
Die Stellplätze für Pkw's befinden sich fast ausschließlich auf den Privatgrundstücken u.a. auch die der alten ‚Klinik Dr. Conrad‘. Zusätzliche Parkmöglichkeiten gibt auf den markierten Flächen der verkehrsberuhigten Zone und straßenbegleitend an den Nebenstraßen. Bewohner der Doppel- und Mehrfamilienhäuser parken auf den ausgewiesenen Stellplätzen vor dem Haus.

→ Bei einer möglichen Neubebauung des Stadtgärtne-
regrundstückes muss die Erschließung gesichert werden.

→ Generell gilt im §34- Gebiet, dass den nicht bebauten Grundstücken (s. Abb. 4) nur eine Bebauung zugeführt werden kann, wenn die Erschließung gesichert ist.



Sitzbereich Admiral- Scheer- Straße Ecke Lützowweg



Verkehrsberuhigter Bereich; Tirpitzweg/ Ecke Lützowweg

Empfehlung

Die Erschließung ist gesichert - es besteht kein Planerfordernis!

Planerfordernis nur bei denkbarer Umstrukturierung der Stadtgärtnerei!

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 in den Blockinnenbereichen - den ‚grünen Innenkarrees‘ - zu verzeichnen.

→ Gemäß Landschaftsplan sind aus stadtökologischer Sicht die Hausgärten zu erhalten. Diese befinden sich in der südlichen Admiral- Scheer- Straße, in den Blockinnenbereichen, hinter der ‚Alten Gärtnerei‘ sowie in der Niederung westlich der Stadtgärtnerei. Von einer Versiegelung dieser Flächen sollte abgesehen werden.

→ Weitere Versiegelungen sind nur bei einer möglichen Umstrukturierung der ‚Potentialfläche Stadtgärtnerei‘ möglich.

a) besondere Geländeformen

Das Gelände weist ein topografisches Gefälle vom Windebyer Weg in Richtung Rendsburger Straße auf. Mit einer Steigung von acht Höhenmetern bildet die Stadt-

gärtnerei und das Grundstück hinter der alten ‚Klinik Dr. Conrad‘ den höchsten Punkt im Gebiet. Eine Erhöhung von vier Metern weist das Blockinnenkarree zwischen Tirpitzweg und Admiral- Scheer- Straße auf. Ebenso hoch stehen die Wohngebäude im Windebyer Weg 41, 51, 53 und 55. Mit einem Niveauunterschied von sechs Metern ist die Senke hinter der Stadtgärtnerei der tiefste Punkt im Areal.

Angesichts der Höhenunterschiede wirken einige Gebäude trotz Zweigeschossigkeit wie III- geschossig (z.B. Windebyer Weg 41; siehe Abb. Seite 3)



Anhöhe; Windebyer Weg 51



Abb. 7: Auszüge aus dem Landschaftsplan

b) besondere Anforderungen Naturschutz

Die Niederung im Bereich der Stadtkoppel, westlich der Gärtnerei, besitzt eine abflusslose Senke (Tümpel) umgeben von feuchtem Dauergrünland mit Extensivnutzung. Gut die Hälfte des Grundstücks im Windebyer Weg 61 liegt in dieser Senke.

→ Laut Landschaftsplan ist die ‚Windebyer Senke‘ als Feuchtgebiet zu erhalten und von einer Versiegelung freizuhalten!

Entlang der Niederung, um das Grundstück der Gärtnerei herum, ist ein Knickabschnitt zu verzeichnen.

→ Laut Landschaftsplan ist der Knick ebenfalls zu erhalten!

Empfehlung

Bei einer möglichen Umstrukturierung der Stadtgärtnerei muss ggf. der Landschaftsplan angepasst werden!

→ Ansonsten besteht kein Planerfordernis!



Gebietsprägende Besonderheiten

Eine gebietsprägende Bebauung ist im Bereich der Admiral-Scheer-Straße zu verzeichnen. Durch die ursprünglich gleiche Bauweise und die nahezu einheitliche Materialität entsteht ein ‚heiles‘ und harmonisches Bild.

Auch die Villen in der Rendsburger Straße 36 - 40 und das Haus im Windebyer Weg 41 haben eine prägnante Wirkung.

Die meisten Gebäude im Gebiet entstanden in den 30er und 50er Jahren. Ausnahmen sind im Lützowweg und im Windebyer Weg zu finden. Hier sind die Gebäude ver-

mehrt in den 60er und 70er Jahren erbaut worden.

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 einheitlichen und gebietsprägenden Gebäudegestaltung in der Admiral-Scheer-Straße 12 - 26 kommen. Erste Veränderungen des Straßenzuges sind bereits in der Nr. 26 und 29 sichtbar (s. Abb. Seite 3 und 12)

→ Die Gebäudegestaltung ist im §34 - Gebiet nicht gesichert. Das betrifft vor allem die Gebäude in der Admiral-Scheer-Str. als auch die Villen in der Rendsburger Straße!



1990er+ 1980er 1970er 1960er 1950er 1930er 1900 - 1913





a) schützenswerte Baubestände

Schützenswerte Baubestände sind die Villen in der Rendsburger Straße 36 bis 44 (Entstehungsjahr 1900 - 1907, Nr. 42: 1913, Nr. 44: 1929), der Straßenzug in der Admiral-Scheer-Str. 12 bis 26 (erbaut 1935-1938) sowie das Haus im Windebyer Weg 41 (erbaut 1878, Wohnhaus ab 1938).

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

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

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

Nutzungsstrukturen

Das Gebiet weist überwiegend eine Wohnbebauung auf. Neben dieser finden sich Dienstleister und Freiberufler wie Steuerberater, ein Tierarzt oder eine Physiotherapiepraxis wieder (Rendsburger Str. 38 - 42). Eine Zahnarztpraxis befindet sich im Windebyer Weg 40a. Die Nutzung dieser liegt hauptsächlich im Erdgeschoss der Wohngebäude.

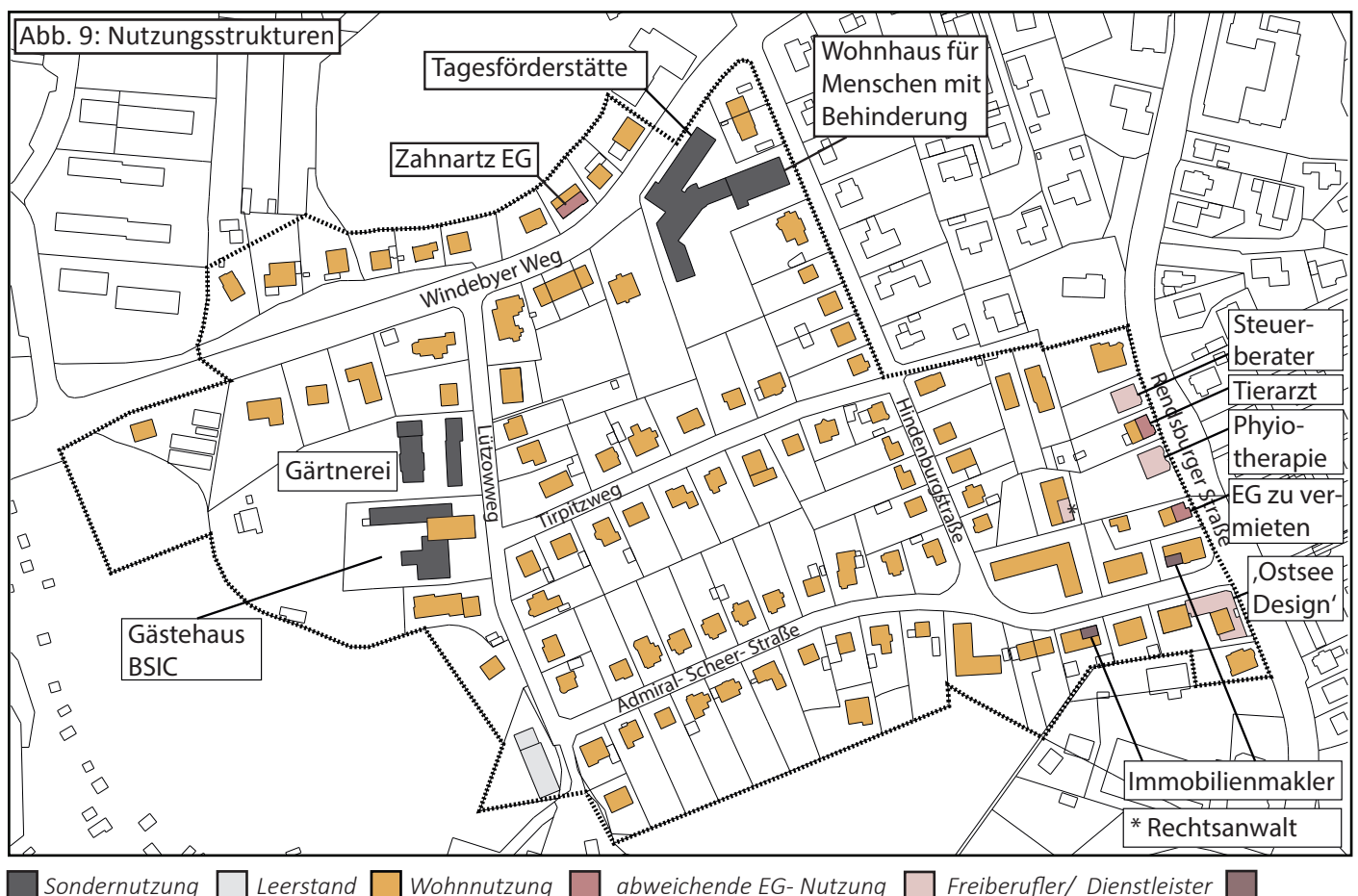
b) besondere Denkmalschutzanforderungen

Das einzige in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmal ist die Villa in der Rendsburger Str. 36.

Empfehlung

Die Gebäudegestaltung kann evtl. über eine Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung gesteuert werden!

Eine Empfehlung zur Aufnahme der Villen in der Rendsburger Str. 38 und 42 und des Hauses im Windebyer Weg 41, in das Register der schützenswerten Baubestände, könnte angeregt werden.





Ausnahmen dieser Regel finden sich nur in der Rendsburger Str. 42 und 38. Dort wird das ganze Gebäude durch Freiberufler genutzt.

Gewerbebetreiber wie die Immobilienmakler in der Admiral- Scheer- Straße 2 und 5 haben ihre Büros in den Mehrfamilienhäusern.

Davon abgesehen ist u.a. eine Ladenzeile ‚Ostsee Design‘ in der Rendsburger Str. 50 zu verzeichnen.

Die Stadtgärtnerei, die alte ‚Klinik Dr. Conrad‘ und das Gästehaus des ‚Baltic Sea International Campus‘ bilden die Sondernutzungen im Verdachtsgebiet.

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

Vorzufinden ist ein Wohngebiet mit Wohngebäuden, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, aber auch ein Gartenbaubetrieb, Dienstleister und nicht störendes Gewerbe.

→ Es sind daher auch in Zukunft gebietsunverträgliche störende Gewerbe unzulässig, da sie sich nach der Art der baulichen Nutzung im Sinne des §34 (1) BauGB nicht einfügen!

Empfehlung

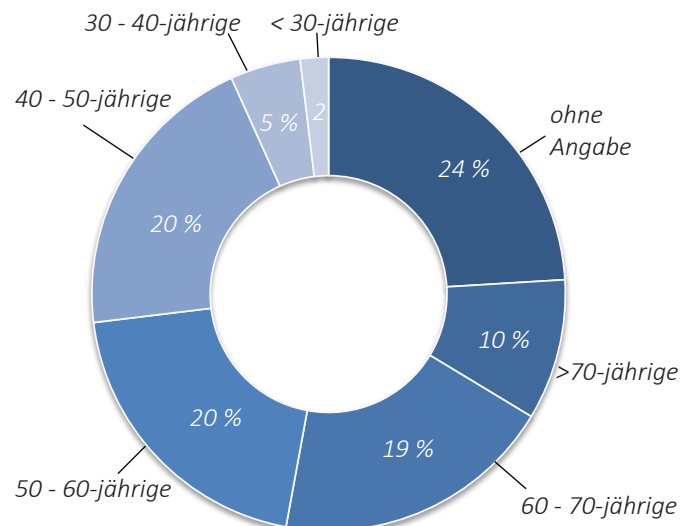
Es liegt kein Planerfordernis vor!

Sozialstrukturen

Im untersuchten Bereich wohnen neben Familien, betuchten Bürgern (bspw. Ärzten) und Senioren auch Menschen mit Behinderung. Seit einiger Zeit haben sich im Lützowweg 6 - im ehemaligen Seniorenwohnhaus - asiatische Mitbürger niedergelassen.

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. Neubauten kann damit einhergehen.



Altersverteilung der Grundstücksbesitzer, Quelle: Gis

Besondere Anforderungen an den Städtebau

Eine besondere städtebauliche Herausforderung stellt die Integration des Wohnheims für Menschen mit Behinderung im unbeplanten Innenbereich dar.

→ Nach §34 des Baugesetzbuches ist nach Abriss des Gebäudekomplexes der Wiederaufbau bei gleicher Nutzungsstruktur gebietsunverträglich. Der Neubau würde sich nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Dennoch ist der Komplex in die Nachbarschaft integriert und angenommen. Eine strukturelle Veränderung des Gebäudes kann das Gebiet stärken!

→ Ein Planerfordernis liegt vor!

Der Straßenzug in der Admiral- Scheer- Straße 12 - 29, das ehemalige Schützenhaus im Windebyer Weg 41 und die genannte Villen in der Rendsburger Straße besitzen einen gebietsprägenden Charakter und verdienen eine besondere Aufmerksamkeit.

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



erhaltenswerte Villen in der Rendsburger Straße

Beispiele für negative Entwicklungstendenzen



III-geschossige Wohnanlage, Admiral- Scheer- Str.6



Wohnanlage, Admiral- Scheer- Str. 11



Anbau Admiral- Scheer- Str. 26



Materialmix im Windebyer Weg 49



ehemalige Kondensatorenfabrik, Lützowweg 12

Fazit

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

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

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

2) Durch An- bzw. Neubauten würde die besondere Eigenart der Bauten in der Admiral- Scheer- Straße 12 - 26 überschrieben werden. Dies würde zu einem Verlust der einheitlichen und gebietsprägenden Gebäudegestaltung führen und sollte daher sensibel betrachtet werden!

Die Gestaltungssicherung des Straßenzuges kann etwa über eine Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung geregelt werden oder auch über gestalterische Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Die Anwendungsmethode ist dann zu prüfen und abzuwägen.

3) Das Bauvorhaben ‚Klinik Dr. Conrad‘ ist im §34- Gebiet nicht gebietsverträglich und bedarf einer B-Plan-Aufstellung!

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