



Dokumentation



Wohnen für alle, aber wie genau? Einwohnerbeteiligung - Planungswerkstatt

Mittwoch, 24. Juni 2026

18 Uhr bis 20:30 Uhr

Ratssaal im Rathaus Eckernförde

Veranstalterin: Stadt Eckernförde,

Planungsteam: cappel + kranzhoffstadtentwicklung und planung gmbh

Konzept, Moderation, Dokumentation: TOLLERORT entwickeln und beteiligen GmbH

Begrüßung

Am 24. Juni treffen ab 17:30 Uhr rund 45 Teilnehmende im Ratssaal des Rathauses Eckernförde zur Planungswerkstatt der Einwohnerbeteiligung für das Innenentwicklungskonzept der Stadt Eckernförde zusammen.

Peter Stark, Bürgervorsteher der Stadt Eckernförde, eröffnet den Abend und heißt die Teilnehmenden herzlich willkommen. Anlass der heutigen Bürgerbeteiligung ist die Erarbeitung eines Innenentwicklungskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet als Baustein einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Damit soll der wachsenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen und zugleich das Ziel verfolgt werden, die Inanspruchnahme neuer Flächen möglichst zu reduzieren.

Die Stadt Eckernförde hat das Innenentwicklungskonzept bei dem Planungsbüro cappel + kranzhoffStadtentwicklung und Planung GmbH in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, **eine strategische Handlungsgrundlage für die Stadtentwicklung in Eckernförde** zu schaffen. Wichtig ist, dass es bei der Innenentwicklung nicht um die Innenstadt geht, sondern um das gesamte Stadtgebiet von Eckernförde, mit Fokus auf den städtebaulichen Innenbereich. .

Ablauf 18:00 – 20:30 Uhr

- Begrüßung
- Stand des Verfahrens „Innenentwicklung“ Eckernförde
- Für Wen...?
- Wo...?
- Wie... soll Wohnraum geschaffen werden?
 - Arbeitsphase an Beispielen der Lupenräume
 - Vorstellung der Ergebnisse
 - Ausblick und Verabschiedung

Die Moderatorin, Beate Hafemann von TOLLERORT entwickeln & beteiligen GmbH, zuständig für den Ablauf der Beteiligungsveranstaltung und Ergebnissicherung, begrüßt die Teilnehmenden.

Frau Hafemann stellt neben Herrn Stark als Bürgervorsteher, Herrn Orth (Leitung Bauamt) Frau Stoltenberg (Koordination Einwohnerbeteiligung) auch Verena von Ohlen (Projektleitung Innenentwicklungskonzept) und weitere Mitarbeiterinnen der Stadt Eckernförde vor. Ebenfalls vortragen werden Maximilian Rohland, Falco Richter und Moritz Mücke von Cappel + kranzhoffStadtentwicklung und Planung GmbH.

Im Anschluss fragt sie ab, welchen Hintergrund die Teilnehmenden haben. Fast alle 45 Anwesenden wohnen in Eckernförde. Ca. ein Drittel sind zudem Einzeleigentümer:innen. Einige

Vertretende aus der Lenkungsgruppe des Projektes Innenentwicklungskonzept bzw. der Politik melden sich. Außerdem ist eine Vertretende einer sozialen Institution anwesend.

Ziel der Veranstaltung ist es, über den aktuellen Stand des Projektes zu informieren und zentrale Fragen der Innenentwicklung zu erläutern. Dazu gehören insbesondere die Fragen, wie und für wen in Eckernförde Wohnraum nachverdichtet werden soll. Zugleich sollen am Beispiel der Lupenräume die Rahmenbedingungen und Qualitäten einer qualitätsvollen Nachverdichtung diskutiert sowie ein Ausblick auf die nächsten Schritte und weiteren Beteiligungsformate gegeben werden.

Stand des Verfahrens „Innenentwicklung“ Eckernförde

Für wen soll Wohnraum geschaffen werden?

Frau von Ohlen erläutert, dass im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts deutlich wird, dass in Eckernförde zusätzlicher Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen benötigt wird. Nachdem die Einwohnerzahl bis 2020 rückläufig war, ist inzwischen wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Haushalte zu, unter anderem infolge sinkender Haushaltsgrößen und veränderter Wohnformen. Auch die Zahl der Zweitwohnsitze ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Insgesamt führt diese Entwicklung zu einem wachsenden Wohnraumbedarf, der sich trotz bestehender Bautätigkeit weiterhin in einer hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ausdrückt.

Nach den Berechnungen des Wohnraumversorgungskonzepts besteht bis 2035 im Mittel ein zusätzlicher Bedarf von rund 800 Wohneinheiten; in einer weitergehenden Variante wird ein Bedarf von bis zu 1.100 Wohneinheiten angenommen. Deutlich wird damit, dass in Eckernförde nicht nur punktuell, sondern in spürbarem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss.

Mit Blick auf die Zielgruppen wird hervorgehoben, dass Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten benötigt wird. Eine besondere Rolle spielen dabei kleinere Haushalte, ältere Menschen sowie Personen mit besonderen Anforderungen an barrierearmes, barrierefreies oder rollstuhlgerechtes Wohnen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gewinnen insbesondere kleinere Wohnungen und altersgerechte Wohnangebote an Bedeutung. Zugleich wird betont, dass für eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung auch bezahlbarer Wohnraum in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden muss.

Im Ergebnis wird deutlich, dass der künftige Wohnraumbedarf in Eckernförde nicht nur eine Frage der Menge, sondern auch der passenden Wohnangebote für unterschiedliche Lebenslagen und Haushaltsformen ist.

Fragen und Rückmeldungen

- Aus dem Plenum wird nach aktuelleren statistischen Daten gefragt. Hierzu wird erläutert, dass neuere Zahlen derzeit noch nicht vorliegen, da diese vom Statistischen Bundesamt erst zeitversetzt veröffentlicht werden.
- Zudem wird der rechnerische Wohnraumbedarf hinterfragt; in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es auch wohnungslose Menschen gibt.

- Weiterhin wird nach einer Erhebung zur Barrierefreiheit gefragt. Hierzu wird erläutert, dass hierzu keine verpflichtende Datenerfassung besteht und die Kommune auf freiwillige Angaben der Eigentümerinnen und Eigentümer angewiesen ist.

Wo soll Wohnraum geschaffen werden?

Herr Richter erläutert, dass sich das Verfahren zur Erarbeitung des Innenentwicklungskonzepts in mehrere aufeinander aufbauende Arbeitsphasen gliedert. Zu Beginn wurden die fachlichen Grundlagen erarbeitet und mit Prognosen sowie bereits vorliegenden Gutachten und Konzepten abgeglichen. Darauf aufbauend erfolgte die Identifizierung von Potenzialflächen für die Innenentwicklung. Diese wurden anhand fachlicher Ausschlusskriterien, beispielsweise des geltenden Planrechts und des Hochwasserschutzes, weiter eingegrenzt.

Im weiteren Verlauf wurden unterschiedliche Siedlungstypen ausgearbeitet. Dabei wurden auch die Auswirkungen einer Nachverdichtung auf die umliegende Bebauung berücksichtigt. Derzeit erfolgt eine Bewertung der Flächen sowie eine Priorisierung im Hinblick auf die Umsetzbarkeit einer Bebauung. Für ausgewählte Standorte wird die Bebaubarkeit im Rahmen von vier Entwurfsstudien (Lupenräume) vertieft untersucht. Aufbauend darauf sollen Empfehlungen für die Gesamtstadt formuliert werden. Der gesamte Prozess der Konzepterstellung erstreckt sich über die Jahre 2025 bis 2027 und umfasst sowohl fachliche als auch politische und öffentliche Beteiligungsbausteine.

Anschließend verweist Herr Richter auf die Prozessgrafik und erläutert die im Verfahren vorgesehenen Beteiligungs- und Abstimmungsformate. Hierzu zählen das bereits durchgeführte öffentliche Auftaktforum, politische Gremientermine, Sitzungen der Lenkungsgruppe, eine übergreifende Ämterrunde, Expertengespräche sowie die heutige öffentliche Planungswerkstatt. Zum Abschluss ist ein öffentliches Abschlussforum vorgesehen. Darüber hinaus wird eine politische Beschlussfassung über das finale Konzept und die weiteren Schritte im ersten Quartal 2027 angestrebt.

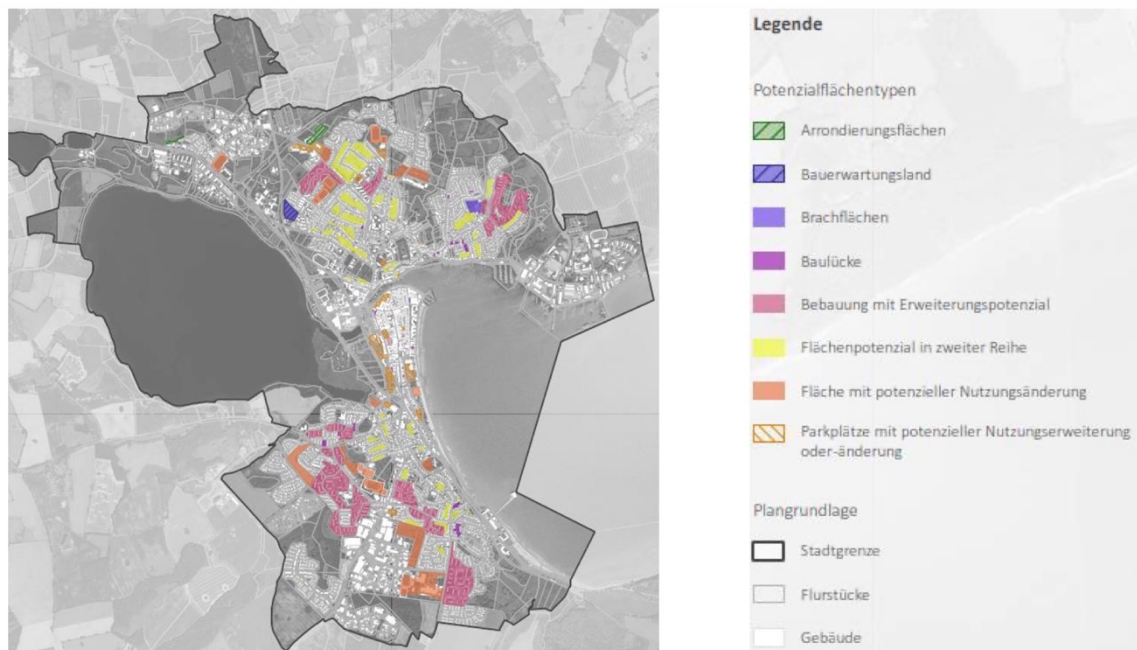


Abbildung 1: Potenzialflächenkulisse Eckernförde (Flächentypen)

Die jetzt vorliegende Flächenkulisse wurde in Abstimmung mit den Fachabteilungen der Verwaltung bereits weiter konkretisiert. Zudem wurden die Potenzialflächen in der Lenkungsgruppe beraten, die die jeweiligen Arbeitsstände des Konzepts begleitet und fachlich berät. Der Sachstand wurde darüber hinaus bereits im Bauausschuss vorgestellt. Ergänzend fanden Expertengespräche statt, insbesondere mit Vertreter:innen der Wohnungswirtschaft.

Zur Einschätzung der Eignung der Flächen für eine Entwicklung werden derzeit zwölf Bewertungskriterien als Grundlage für eine flächenspezifische planerisch-fachliche Bewertung herangezogen. Je Kriterium werden pro Fläche ein bis drei Punkte vergeben. Vier besonders relevante Kriterien werden dabei doppelt gewichtet. Hieraus ergibt sich für jede Fläche eine individuelle Gesamtpunktzahl zwischen 17 und 51 Punkten.

Fragen und Rückmeldungen

- Aus dem Plenum wird gefragt, ob eine hohe Punktzahl zugleich eine höhere Priorisierung der Fläche für eine Bebauung bedeutet. Dies wird dahingehend erläutert, dass eine höhere Punktzahl darauf hinweist, dass eine Entwicklung der Fläche zu vorrangiger zu verfolgen (Priorisierung) ist und dass die Realisierungs-Wahrscheinlichkeit höher ist.
- Zudem wird nach der Bedeutung des Kriteriums der städtebaulichen Verträglichkeit gefragt. Hierzu wird ausgeführt, dass damit die Frage gemeint ist, welche Art von Bebauung sich in das jeweilige Umfeld in angemessener Weise einfügt. Das Innenentwicklungskonzept insgesamt soll Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit in Bezug auf Nachverdichtungspotenziale beinhalten. Im Rahmen der Bewertung der Potenzialflächen werden dabei Aspekte wie Eingriff in die vorhandene Nutzungsstruktur, Konfliktpotenzial und Bedeutung des Ortsbildes geprüft.
- Weiterhin wird mit Blick auf Grundstücke im Bereich der Prinzenstraße nachgefragt, ob die Eigentümer:innen bereits einbezogen worden seien. Dazu wird klargestellt, dass es sich bei der Darstellung um eine beispielhafte Betrachtung möglicher Bebauungspotenziale

handelt. Das Konzept zeigt lediglich Entwicklungsmöglichkeiten auf; über eine tatsächliche Umsetzung entscheiden die Eigentümer:innen selbst. Die Eigentümer:innen wurden dementsprechend noch nicht konkret einbezogen. Die Eigentümerstrukturen werden allerdings als ein Bewertungskriterium in der Bewertung berücksichtigt.

- Abschließend wird gefragt, wie mit möglichen Interessen und Erwartungen von Eigentümer:innen umgegangen wird, insbesondere im Bereich des Lupenraums Krummland/Kleingärten. Hierzu wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Darstellung lediglich einer beispielhaften Erprobung möglicher Entwicklungsszenarien dient. Sie begründet keine konkreten Planungs- oder Bauabsichten. Zudem wird betont, dass für zahlreiche der betrachteten Flächen derzeit keine entsprechenden Entwicklungswünsche seitens der Eigentümer:innen bekannt sind.

Wie soll Wohnraum geschaffen werden?

Die öffentliche Planungswerkstatt am heutigen Tag dient dazu, gemeinsam zu erarbeiten, wie qualitätsvolle Nachverdichtung in Eckernförde grundsätzlich aussehen kann. In diesem Zusammenhang stellt Herr Mücke grundsätzliche Entwurfsansätze für vier Lupenräume vor:

Die Lupenräume umfassen Flächen rund um folgende Straßenzüge, jeweils mit einem bestimmten thematischen Fokus:

- Lupenraum Kurt-Pohle-Straße: Fokus Bestandsentwicklung
- Lupenraum Krummland: Fokus Konversion von Kleingärten
- Lupenraum Prinzenstraße: Fokus Bebauung in zweiter Reihe / Hinterland
- Lupenraum Ostlandstraße: Fokus freier Raum und Ersatzbauten

Herr Mücke erläutert beispielhaft konkrete Potenziale zur Aufstockung bestehender Gebäude sowie großzügige Grünflächen als mögliche Bereiche für eine Nachverdichtung.

Anhand der Betrachtung der Kurt-Pohle-Straße stellt Herr Richter zudem bereits umgesetzte Innenentwicklungsmaßnahmen aus anderen Städten vor. Genannt werden Mehrfamilienhäuser in Punktbauweise der GEWOBA Bremen, die Ergänzung eines dritten Wohngeschosses auf bestehenden Zeilenbauten in Rosenheim sowie die Aufstockung von Garagen in Karlsruhe. Darüber hinaus erläutert Herr Mücke, dass auch Erweiterungen durch Zeilen- und Scheibenbebauungen denkbar sind.



Abbildung 2: Entwurfsskizze Nachverdichtung Kurt-Pohle-Straße, @cappel+kranzhoff

Arbeitsphase am Beispiel der Lupenräume

Frau Hafemann erläutert den Arbeitsauftrag. Dabei soll die Betrachtung der Lupenräume den Teilnehmenden aufzeigen, wie qualitätsvolle Nachverdichtung grundsätzlich aussehen kann; sie bedeutet jedoch nicht, dass diese Räume anschließend automatisch in dieser Form bebaut werden. Die Herausforderung besteht dabei darin, sowohl die Bedarfe u.a. älterer Menschen und kleinerer Haushalte zu berücksichtigen als auch ausreichend Wohnraum zu schaffen, da dies nicht allein durch kleine Gebäude mit wenig Wohneinheiten gelingen kann.

Zu Beginn der Arbeitsphase finden sich die Teilnehmenden nach Interessenslage an vier Gruppentischen ein, auf denen jeweils eine Karte des jeweiligen Lupenraums liegt.

- Sie sollen zunächst anhand von Memorykarten, die verschiedene Gebäudetypen darstellen, diskutieren, welche Wohnbebauung sie sich für den jeweiligen Lupenraum vorstellen können, und die entsprechenden Karten auf dem Plan verorten.
- Im Anschluss sollen sie mit Lego eine idealtypische Wohnanlage entwickeln und dabei die vorgegebene Anzahl an Wohneinheiten berücksichtigen.
- Ergänzend sollen Vorteile, mögliche Bedenken und zu beachtende Qualitätsmerkmale gesammelt und auf dem Arbeitsblatt dokumentiert werden.
- Sofern noch Zeit verbleibt, sollen zudem Fragen zur möglichen Bewohnerschaft sowie zu den Bedarfen im jeweiligen Umfeld bearbeitet werden.

Vorstellung der Ergebnisse

Nach der Arbeitsphase stellen die Gruppen nacheinander ihre Erarbeitungen vor. Einzelausführungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Lupenraum Kurt-Pohle-Straße

Fokus Bestandsentwicklung – Ziel: 100 Wohneinheiten

Zusammenfassung: Qualitätsmerkmale Schwerpunkt Bestandsentwicklung

- Für Räume mit dem Schwerpunkt „Bestandsentwicklung“ wird deutlich, dass künftige Bebauungen vor allem auf eine **flächensparende** und verträgliche **Weiterentwicklung des Bestands** ausgerichtet sein sollten. Geeignet erscheinen **insbesondere Aufstockungen und der Ausbau vorhandener Dachräume**. Dabei ist darauf zu achten, dass zusätzliche Bebauung sich **angemessen in das Umfeld einfügt** und nicht zu massiv wirkt.
- Der Gruppe ist zudem wichtig, dass das Erdgeschoss möglichst durchlässig gestaltet wird und flexibel als Parkfläche oder als überdachter, halböffentlicher Raum genutzt werden kann. Dadurch kann sich die Gesamtgeschosszahl der Gebäude auf fünf erhöhen, wobei lediglich vier Geschosse dem Wohnen dienen. Eine Bebauung mit fünf Geschossen wird von der Gruppe jedoch abgelehnt.
- Zugleich sollen vorhandene Freiflächen und Grünstrukturen erhalten, aufgewertet und weiterentwickelt werden. Höhere Gebäude können dabei auch dazu beitragen, größere zusammenhängende Freiräume zu sichern. Wichtig sind zudem eine gute Durchwegung und die Berücksichtigung des bestehenden Parkdrucks.
- Weitere verkehrliche und soziale Infrastruktur, wie ÖPNV-Anbindung und das Angebot an Einrichtungen und Nahversorgung sind als wichtige Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.



Abbildung 3: Idee einer Bebauung, Fokus Bestandsentwicklung

Lupenraum Krumland:

Fokus Konversion von Kleingärten – Ziel: 300 Wohneinheiten

Zusammenfassung: Qualitätsmerkmale Schwerpunkt Konversion

- Für den Schwerpunkt „Konversion“ wird deutlich, dass künftige **Bebauungen kompakt und flächensparend** entwickelt werden sollten, um auch qualitätsvolle **Freiräume und Grünflächen entwickeln zu können**. Höhere Gebäude können dazu beitragen, eine dichtere Bebauung mit dem Erhalt offener Flächen zu verbinden. Dabei sind insbesondere angemessene Abstände zur



Abbildung 4: Idee einer Bebauung, Fokus Konversion

Bestandsbebauung, sowie die Auswirkungen des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen.

- Zugleich sollte die Bebauung so angelegt sein, dass **gemeinschaftliche Wohnformen und ergänzende soziale Nutzungen des Gemeinbedarfs** grundsätzlich möglich sind. Denkbar erscheinen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen oder genossenschaftlich organisierte Projekte. Insgesamt soll eine künftige Bebauung **nicht allein Wohnraum schaffen, sondern auch Gemeinschaft, Aufenthaltsqualität und eine eigenständige Quartiersidentität** fördern.

Lupenraum Prinzenstraße:

Fokus Bebauung in zweiter Reihe / Hinterland – Ziel 20 WE

Zusammenfassung: Qualitätsmerkmale Schwerpunkt Bebauung in zweiter Reihe

- Eine reine Einfamilien- 7 Dopplhausbebauung wird im Hinblick auf die angestrebte Wohnraumschaffung nicht als ausreichend angesehen. Als geeigneter werden **mehrgeschossige und gemischte Wohnformen** bewertet.
- Zu den wesentlichen Qualitätsmerkmalen zählen eine **gute architektonische Gestaltung**, die Berücksichtigung der gewachsenen Quartiersstruktur sowie die Sicherung und Weiterentwicklung von Grün- und Freiräumen.
- Zugleich wird betont, dass keine Hochhäuser gewünscht sind und mögliche Verschattungseffekte berücksichtigt werden müssen. Zudem sind die **Erschließung sowie die Stellplatzfrage für rückwärtige Bebauungen sorgfältig zu klären**.



Abbildung 5: Idee einer Bebauung, Fokus zweite Reihe

Lupenraum Ostlandstraße:

Fokus freier Raum und Ersatzbauten – Ziel 50 Wohneinheiten

Zusammenfassung: Qualitätsmerkmale Schwerpunkt freier Raum und Ersatzbauten

- Für den Schwerpunkt „freier Raum und Ersatzbauten“ werden insbesondere eine **kompakte Bebauung**, die Sicherung und möglichst auch Schaffung von Grünräumen sowie eine gute **Anbindung an das übrige Stadtgebiet** als wichtige Qualitätsmerkmale benannt. Eine Bündelung der Baumasse wird dabei als sinnvoll angesehen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zugleich günstigere Wohnangebote zu ermöglichen. Hervorgehoben wird außerdem, dass **ergänzende gewerbliche Nutzungen oder Angebote im Erdgeschoss** grundsätzlich denkbar sind

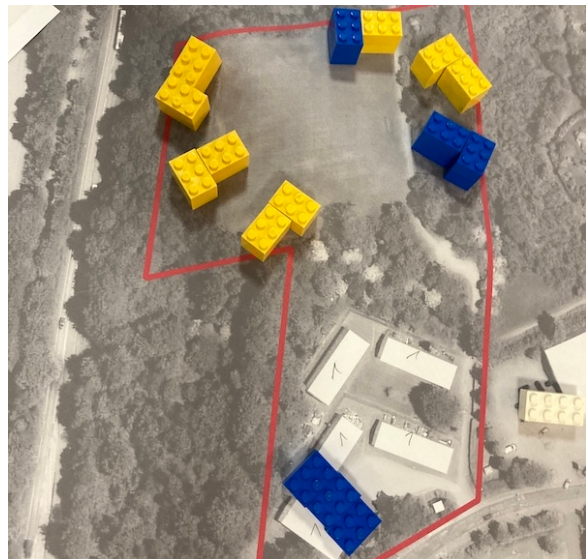


Abbildung 6: Idee einer Bebauung, Fokus freier Raum

- Als weitere wesentliche Anforderungen werden eine tragfähige verkehrliche Erschließung, die **Prüfung zusätzlicher Verkehrsbelastungen**, sowie die **Vermeidung einer isolierten Entwicklung** benannt.
- Darüber hinaus soll die **Entwicklung so erfolgen, dass soziale Wohnangebote**, etwa Housing-First-Angebote oder Schlichtwohnungen, **erhalten oder gezielt integriert werden**.

Zusammenfassung

In der Gesamtschau wird deutlich, dass Nachverdichtung in unterschiedlichen Stadträumen Eckernfördes grundsätzlich als möglich angesehen wird. Zugleich besteht Einigkeit darüber, dass eine reine Einfamilienhausbebauung nicht ausreicht, um den bestehenden Wohnraumbedarf zu decken. Stattdessen werden **überwiegend kompaktere und mehrgeschossige Wohnformen, insbesondere Mehrfamilienhäuser**, als geeigneter bewertet. **Hinsichtlich der Gebäudehöhen werden überwiegend drei bis vier Vollgeschosse**, in einzelnen Lagen auch bis zu fünf Geschosse, als grundsätzlich vorstellbar angesehen. Mit einer Bebauung in dieser Größenordnung kann sowohl ein erheblicher Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs geleistet als auch ein bedarfsgerechtes Angebot an kleineren Wohnungen geschaffen werden.

Übergreifend zeigt sich, dass qualitätsvolle Nachverdichtung vor allem dann als gelungen bewertet wird, **wenn sie städtebaulich verträglich in das Umfeld eingefügt wird, Grün- und Freiräume qualifiziert, eine gute architektonische Gestaltung aufweist und zugleich eine tragfähige Erschließung gewährleistet**. Darüber hinaus sollen unterschiedliche Zielgruppen und Wohnformen berücksichtigt, soziale Infrastruktur und Nahversorgung mitgedacht sowie Klimaanpassung, Verschattung und ruhender Verkehr sorgfältig geprüft werden.

Ausblick und Verabschiedung

Abschließend erläutert Frau Hafemann, dass der nächste Schritt nun die Dokumentation des der Planungswerkstatt ist, die anschließend der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird. Frau Hafemann, Herr Richter und Herr Rohland und Herr Mücke bedanken sich für den Abend und

die vielen Ideen aus der Arbeitsphase, die sie jetzt mitnehmen.

Frau von Ohlen bedankt sich für die vielen aktiven Teilnehmenden. Es wird noch eine Abschlussveranstaltungen geben, die auf der städtischen Internetseite, über die Presse und die Sozialen Medien angekündigt wird.



Abbildung 7: Fragen aus dem Plenum

Anhang

Lupenraum Krumland

Fokus: Konversion von Kleingärten / Ziel: 300 Wohneinheiten



Kurzprofil

Typ: Mehrfamilienhaus mittel (4 Geschosse), Mehrfamilienhaus klein (2 Geschosse)

300 WE mit Lego gebaut? Ja, >300

Für welche Bewohnerschaft? Senioren, Alleinstehende, Alleinerziehende, Auszubildende/Studierende, Familien, Menschen mit dringendem Wohnraumbedarf

→ Alle



Vorteile

- Höhere Gebäude können Freiräume sichern
- Kompakte Bauweise kann Teile vorhandener Gärten erhalten
- Nähe zu Nahversorgung und Bildung als Standortvorteil
- Lage im Gebiet und Nähe zum Wasser als besondere Qualität
- Potenzial für gemeinschaftliche Wohnformen
- Neue Ortsidentität bzw. Quartiersmitte möglich
- Gemeinschaftliche Einrichtungen und Mobilitätsangebote können das Quartier stärken
- Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen grundsätzlich möglich
- Nachhaltige Wohn- und Mobilitätskonzepte gut integrierbar
- Weniger Wohneinheiten zugunsten von mehr Gemeinschaft und Qualität



Zu beachten

- Erschließung und verkehrliche Anbindung frühzeitig prüfen
- Zusätzliche Verkehrsbelastung verträglich einbinden
- Soziale Einrichtungen, z. B. Kita und Spielplätze, mitdenken
- Treffpunkt bzw. gemeinschaftlichen Ort integrieren
- Grünflächen sichern und qualifizieren
- Gemeinschaftliche Nutzungen räumlich und organisatorisch ermöglichen



Bedenken

- Abstände zur Bestandsbebauung sorgfältig berücksichtigen
- Konflikte durch ruhenden Verkehr möglich
- Verlust von Grünflächen als möglicher Konfliktpunkt
- Spielplätze und Freiräume ausreichend mitdenken
- Erschließung und zusätzliche Verkehrsfrequenzen kritisch prüfen
- Genossenschaftliches Wohnen oder Baugruppen als mögliche Modelle, jedoch mit Organisations- und Trägerschaftsbedarf



Was brauchen die Menschen in ihrem Umfeld?

- gut nutzbare Grünflächen.
- Orte für Gemeinschaft und Begegnung

Lupenraum Kurt-Pohle-Straße

Fokus: Bestandsentwicklung / Ziel: 100 Wohneinheiten



Kurzprofil

Typ: Ergänzung durch Anbau und Aufstockung, Mehrfamilienhäuser mittel (u.a. als Punktbau mit bis zu 4 Wohngeschossen)

100 WE mit Lego gebaut? Ja, >100

Für welche Bewohnerschaft? Senioren, Alleinstehende, Alleinerziehende, Auszubildende/Studierende, Familien, Menschen mit dringendem Wohnraumbedarf



Vorteile

- Schrittweise Aufstockung möglich
- Gebäudehöhe muss sich bei Aufstockung nicht zwingend ändern
- Höhere Gebäude können zusammenhängende Freiflächen sichern
- Vorhandene Freiflächen bieten Aufwertungspotenzial
- Nähe zu Supermärkten als Standortvorteil
- Gute ÖPNV-Anbindung kann Stellplatzbedarf reduzieren
- Unterschiedliche Geschossigkeiten ermöglichen abwechslungsreiche Struktur
- Aufstockung ermöglicht Nachverdichtung mit geringem Bodenverlust



Bedenken

- Bebauung sollte nicht zu massiv wirken
- Verträgliche städtebauliche Einbindung erforderlich
- Umfang zusätzlicher Bebauung wegen bestehender Dichte sorgfältig prüfen



Zu beachten

- Bestehenden Parkdruck berücksichtigen
- Möglichkeit Parkhaus oder Tiefgarage prüfen
- Durchwegung im Gebiet erhalten und möglichst verbessern
- Punkthäuser gut untereinander und mit dem Umfeld verbinden
- Freiräume aufwerten und nicht vollständig überbauen
- Durchgrünung erhalten und weiterentwickeln
- Barrierefreiheit im Bestand prüfen
- Zusätzliche Bebauung flächensparend umsetzen

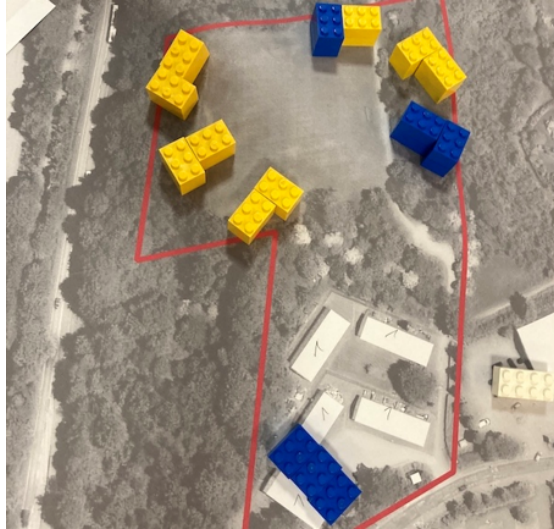


Was brauchen die Menschen in ihrem Umfeld?

- Spiel- und Aufenthaltsflächen prüfen und ggf. Verlegen
- Angebote für Jugendliche, z. B. Skateanlage, ergänzen oder qualifizieren
- Attraktive Treffpunkte im Quartier schaffen
- Café, Sozialraum oder Gastronomie zur Belebung prüfen
- Freiräume hochwertig statt standardisiert gestalten

Lupenraum Ostlandstraße

Fokus: Freier Raum und Ersatzbauten / Ziel: 50 Wohneinheiten



Kurzprofil

Typ: Mehrfamilienhaus mittel als Ersatzneubau für vorrangigen Wohnbedarf, Mehrfamilienhaus klein (2 Geschosse)

50 WE mit Lego gebaut? Ja, >50

Für welche Bewohnerschaft? Nicht gleichermaßen geeignet für alle Zielgruppen:
Geeignet für: Auszubildende/ Studierende, Alleinstehende, Menschen, die dringend Wohnraum benötigen

Weniger geeignet für: Senioren (aufgrund fehlender Anbindung und Nähe zur Stadt, Familien (Entfernung zur Schule, Frage nach sicherem Schulweg)

✓ Vorteile

- Anbauen oder Aufstocken hier nicht geeignet
- Kompaktere Bebauung kann Grünraum erhalten oder schaffen
- Mehr Wohnraum im hinteren Bereich bündelbar
- Bündelung der Baumasse kann realistischere Preisstrukturen ermöglichen
- Potenzial für günstigeres Wohnen
- Identitätsbildung für das Quartier möglich
- Gewerbliche Nutzungen oder ergänzende
- Angebote im Erdgeschoss denkbar
- Nähe bzw. Erschließung zu Einzelhandel (Drogeriemarkt), als Vorteil

! Bedenken

- Lärm- und Immissionen als zentraler Konfliktpunkt
- Umfeld durch Verkehr und Gewerbe geprägt
- Erschließung schwierig
- Gefahr einer isolierten Entwicklung bzw. „Satellitenstadt“
- Einseitige Erschließung kann problematisch sein
- Sicheren Schulweg prüfen
- Zusätzlicher Individualverkehr kann Belastungen verursachen



Zu beachten

- Lärm und Immissionen besonders sorgfältig prüfen
- Wohnnutzung mit Verkehr und Gewerbe verträglich abstimmen
- Verkehrliche Erschließung tragfähig lösen / Aufnahme zusätzlichen Individualverkehrs prüfen
- Versiegelung begrenzen und Grünraum sichern
- Entwicklung gut an das übrige Stadtgebiet anbinden
- Schlichthwohnungen erhalten oder gezielt integrieren ggf. im vorderen Bereich
- Mögliche Gewerbeentwicklung im Umfeld berücksichtigen



Was brauchen die Menschen in ihrem Umfeld?

- gute Erreichbarkeit von Nahversorgung
- Drogeriemarkt und eine Apotheke als wichtige Angebote
- Ausreichende und verträgliche Zahl von Stellplätzen

Lupenraum Prinzenstraße

Fokus: Bebauung in zweiter Reihe / Ziel: 20 Wohneinheiten



Kurzprofil

Typ: Mehrfamilienhaus klein (2 Geschosse), Reihenhaushaus, Freistehendes Einfamilienhaus

20 WE mit Lego gebaut? Ja

Für welche Bewohnerschaft? Senioren, Alleinstehende, Alleinerziehende, Auszubildende/Studierende, Familien



Vorteile

- Tiefe Grundstücke bieten großes Entwicklungspotenzial
- Reine Einfamilienhausbebauung rechnerisch möglich, aber nicht zielgerecht
- Mehrgeschossige Bebauung schafft mehr Wohneinheiten
- Senkenlage kann höhere Bebauung städtebaulich verträglicher machen
- Unterschiedliche Wohnformen sprechen verschiedene Zielgruppen an
- Potenzial für gemischtere Wohnformen statt reiner EFH-Struktur
- Mehrgenerationenwohnen grundsätzlich denkbar
- Neue Wohnformen können Ersatzwohnraum für den Generationenwechsel schaffen
- Gebäudebegrünung als Beitrag zur Klimaanpassung
- Quartiersbezogene Grünfläche kann Wohnqualität erhöhen



Bedenken

- Keine Hochhäuser gewünscht
- Gute Architektur als wichtige Voraussetzung
- Verschattung berücksichtigen
- Stellplatzfrage lösen
- Gemeinsame Entwicklung trotz bestehender Grundstücks- und Eigentumsstrukturen unklar
- Fehlende Einigung der Eigentümer kann Entwicklung erschweren
- Gewachsene Randstruktur des Quartiers berücksichtigen
- Grünflächen und Klimaanpassung trotz Verdichtung sichern



Zu beachten

- Versorgung und Erschließung sichern bzw. verbessern
- ÖPNV im Zuge der Entwicklung stärken
- Innenbereich verträglich und sorgfältig prüfen
- Verschattungseffekte berücksichtigen
- Tiefgarage aufgrund hoher Kosten eher schwierig
- Begrünung und Klimaanpassung verbindlich mitdenken
- Gebäude gut gestalten und in Höhe/Wirkung begrenzen
- Gemeinschaftliches Quartiersgefühl fördern / Begegnungsflächen in das Konzept integrieren



Was brauchen die Menschen in ihrem Umfeld?

- bessere Versorgung im Umfeld.
- Eine bessere ÖPNV-Anbindung ist wichtig.
- Stellplätze in angemessenem Umfang
- Begegnungsflächen und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume Quartiersbezogene Grünflächen

Impressum

Veranstalterin:

Stadt Eckernförde
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde
E-Mail: stadt@eckernfoerde.de

Planungsteam:

cappel + kranzhoffstadtentwicklung und planung gmbh
Falco Richter, Julia Rönneburg und Maximilian Rohland
Palmaille 96 | 22767 Hamburg

Telefon: 0152 5398 3683
E-Mail: eckernfoerde@ck-stadtplanung.de

Moderation und Dokumentation:

TOLLERORT entwickeln & beteiligen
Beate Hafemann
Palmaille 96 | 22767 Hamburg

Telefon: 040 3861 5595
E-Mail: eckernfoerde@ck-stadtplanung.de