

Stadt Eckernförde - Plangebiet "Südöstlicher Jungfernstieg"

Alternative Vorschläge Städtebauliche Entwicklung und Gestaltung

Allgemeine Planungsgedanken und Grundsätze

Die grundsätzlichen Planungsüberlegungen sind im Prinzip die gleichen wie in der ersten Variante der städtebaulichen Vorschläge, z.B. was die anzustrebende Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie das Maß der baulichen Nutzung (1-2 Vollgeschosse; GRZ 0,6/GFZ 1,2; Traufhöhen bei einem Vollgeschoss 4,50 m, bei zwei Geschossen 7,50 m) angeht.

Auch typischen Gestaltungsmerkmale zur Sicherung des Altstadtbildes sind weiterhin zu berücksichtigen:

- die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur (entsprechende Rücksprünge/Fassadenteilungen bei breiteren Gebäuden),
- Lochfassaden mit deutlich stehenden und unterteilten Fensterformaten,
- Fassaden aus Sichtmauerwerk, u.U. auch geschlämmt oder verputzt, mit gedeckten, hellen Farbtönen,
- keine Einbauten vor oder in der Fassade
- sehr zurückhaltende, gestalterisch abgestimmte Schilder/Werbung nötig

Bei der städtebaulichen Gestaltung wird in dieser Alternativbetrachtung die bestehende Bebauung und der Realisierungshorizont der dargestellten Entwicklung unberücksichtigt gelassen, also mehr oder weniger von einer "weißen Fläche" ausgegangen. Die grundsätzliche städtebauliche Struktur und Wegeführung, die historische Parzellenabgrenzung sowie vorhandene altstädtische Bebauung werden jedoch berücksichtigt.



"Jungfernstieg-Zone"

- geschlossene Straßenrandbebauung als klare Definition des Straßenraums
- Orientierung an historischer Bau- und Parzellenstruktur (durch Gebäudeproportionen, Durchgänge bzw. Rücksprünge und Fassadenunterteilung)
- strikte Traufständigkeit (Auflockerung durch Frontgiebel und Gauben)
- Zweigeschossigkeit zur Fassung der Raumkanten
- Betonung der Durchgänge zum Strand durch eingeschossige Gebäude
- vorwiegend Wohnnutzung, in Erdgeschossen auch Handel, Dienstleistungen, Kleingewerbe etc.

"Zwischenzone"

- flexible Bebauungsmöglichkeiten, dargestellte Bebauung soll nur exemplarisch sein
- wenig "öffentlichkeitswirksam", daher weniger Vorgaben zu Stellung und Gestaltung der Gebäude
- zurückhaltende Bebauung -> eher ein- als zweigeschossig, geringere Überbauung
- eher gewerbliche Nutzungen
- Erschließung über Hofdurchfahrten vom Jungfernstieg, im südlichen Bereich auch seitliche Einfahrten möglich

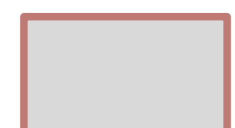





"Promenadenzone"

- aufgelockerte, offenere Bebauung als am Jungfernstieg, Punkt- oder kurze Zeilenhäuser
- Repräsentationsfassaden zur Promenade, z.B. über Giebelausprägung
- keine durchgehende Zweigeschossigkeit, um Maßstäblichkeit für Fußgänger auf der Promenade zu erhalten (Ausnahme: Kulisse hinter der Grünfläche im Süden)
- Dauerwohnen (saisonunabhängige Belegung) und Beherbergung, im Erdgeschoss auch touristische Nutzung (Gastronomie, Handel, Dienstleistungen)
- Abstimmen der Promenadengestaltung (auch temporäre Nutzungen, z.B. Verkaufsstände) mit der Bebauung

Sonderstruktur Durchgänge

- geschlossenerer, aber eher niedrigere Bebauung zur Raumfassung
- kundenorientierte Nutzung oder touristische Infrastruktur möglich
- bauliche Betonung der Zugänge, insbesondere zum nördlichen Durchgang

Zeichenerklärung

-  Altbauten
-  stadtbildprägend -> erhaltenswert
-  mögliche bauliche Entwicklung
-  mögliche Geschossigkeit
-  Straßen-/Wegebegrenzungen, Topographie
-  Flurstücksgrenzen

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt			
Bebauungsplan Nr. 67 Eckernförde "Südöstlicher Jungfernstieg"			
Auftraggeber Stadt Eckernförde Postfach 1420, 24334 Eckernförde			
Vorhabenträger			Projektnummer 12-15
			Plannummer 1215-G-02-00
Plan Vorschläge Gestaltung/Städtebau 2			Dateiname 1215BP00.vwx
Planverfasser			
 Planungsbüro Sven Methner Roggenstraße 12, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, Fax. 04832/6004174 E-Mail post@planungsbuero-methner.de			Datum gepr.
			Datum gez. 27.09.2013
			Gez. Methner
			Maßstab 1 : 500