

**BPW** HAMBURG  
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG

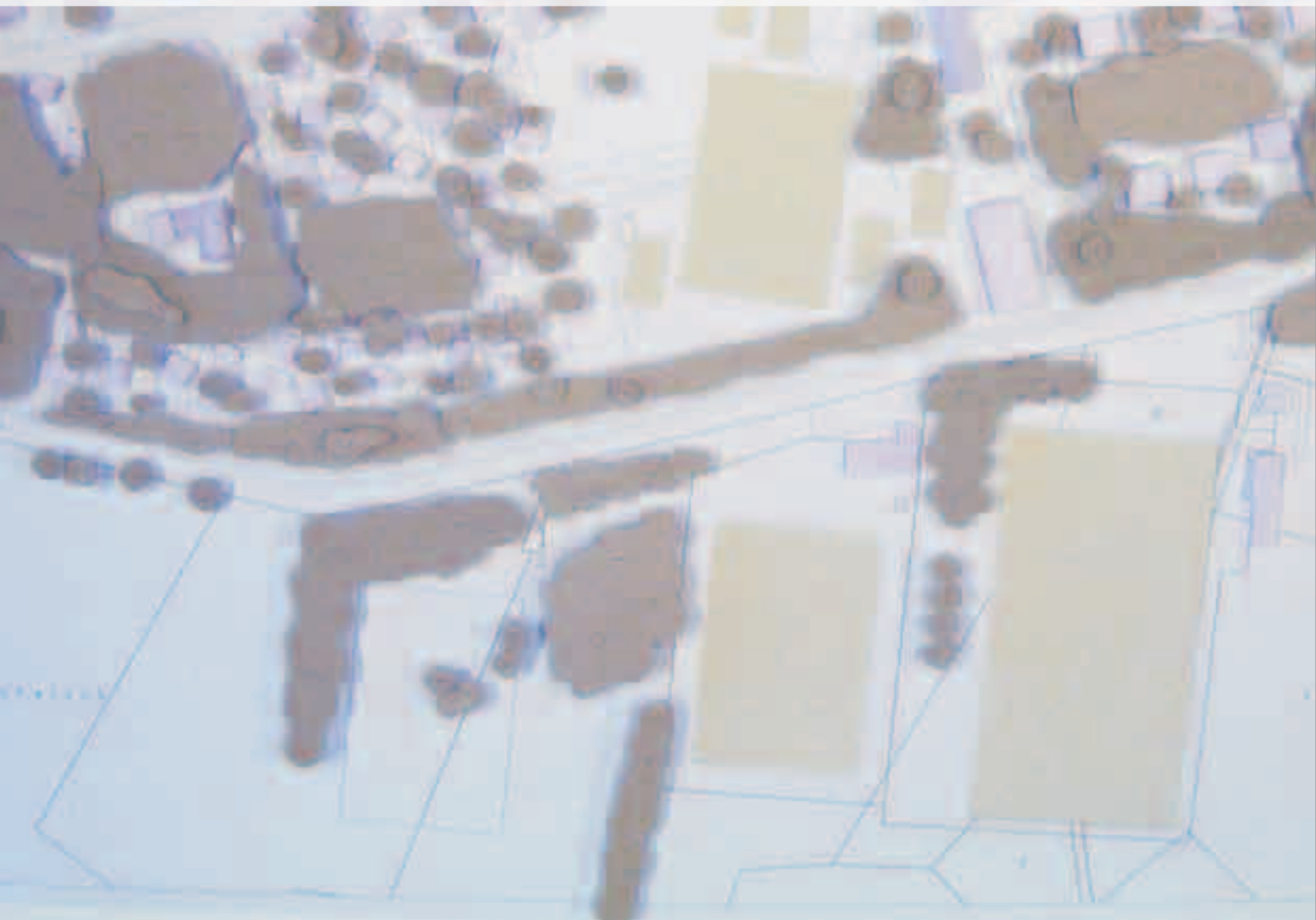
Kontor Freiraumplanung

Möller • Tradowsky

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

**ARGUS**  
Stadt- und Verkehrsplanung

# Rahmenplanvorentwurf für das Gebiet der Gartenstadt-Eggerstedt in Pinneberg



# Gartenstadt Eggerstedt

## Rahmenplanvorentwurf, Stadt Pinneberg

April 2004



Präsident-Krahn-Straße 19  
22765 Hamburg  
fon: 040 – 48 40 18 0  
fax: 040 – 38 90 45 81  
e-mail: [info@bpw-hamburg.de](mailto:info@bpw-hamburg.de)

Bearbeitung: Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber  
Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, Dipl. Ing. Ole Jochumsen  
Mitarbeit: Antonia Schulitz, Mareike Wierzoch

in Kooperation mit



Bahrenfelder Chaussee 49  
22761 Hamburg  
fon: 040 – 89 20 51  
fax: 040 – 8992030  
email: [info@kontorfreiraumplanung.de](mailto:info@kontorfreiraumplanung.de)

Bearbeitung: Dipl. Ing. Hans Möller,  
Dipl. Ing. Thomas Tradowsky

und



Schaartor 1  
20459 Hamburg  
fon: 040 – 30 97 09 -0  
fax: 040 – 30 97 09 -14  
email: [info@argus-hh.de](mailto:info@argus-hh.de)

Bearbeitung: Dipl. Ing. Rolf Sachau

## **Inhalt**

- 1 Gartenstadt Eggerstedt - Ein Spaziergang im Jahr 2020**
- 2 Entwurfsprinzipien**
- 3 Entwicklungsstrategie**
- 4 Flächenberechnung**

## 1 Gartenstadt Eggerstedt Ein Spaziergang im Jahr 2020

An einem schönen Frühsommertag im Jahr 2020 macht unsere Familie einen Ausflug zur Gartenstadt Eggerstedt. Schon von weitem sehen wir die alte Fachwerkfassade des Eggerstedter Bürgerhauses, das mit seinen Veranstaltungen und Festen inzwischen zur festen Pinneberger Institution geworden ist. Hier stellen wir unsere Fahrräder ab, werfen einen Blick auf die Karte des Gasthofes und beneiden ein wenig die Gäste, die im Schatten der alten Bäume die gutbürgerliche Küche genießen.



Das Eggerstedter Bürgerhaus am Eingang zur Gartenstadt

Wir schlendern entlang der Eggerstedter Straße. Ich stelle erstaunt fest, dass man an den parallel stehenden Häusern zwar noch deutlich den Ursprung als Kaserne erkennt, aber zusammen mit den interessanten Neubauten ein buntes und vielseitiges Leben Einzug gehalten hat. Im alten Eingangsgebäude haben junge Gründerfirmen von der Stadt günstige Büroräume zur Verfügung gestellt bekommen. Es ist Mittagszeit, die Gründer stehen vor dem jüngst eröffneten Kiosk-Café „Wache“ und trinken Milchkaffee. Dabei haben sie guten Blick auf ein paar Skater, die den benachbarten Marktplatz als Trainingsort für sich entdeckt haben. Leider ist heute nicht Donnerstag, sonst hätte ich dort frischen Spargel von einem der Bauern aus der Umgebung kaufen können.

Auch die ehemaligen Mannschaftsgebäude zur Rechten sind kaum wiederzuerkennen, ehemals einheitlich weiß leuchten sie heute in verschiedenen Farben, haben vorgesetzte Treppen und Balkone, gläserne Wintergärten und kleine Schuppen. Nur die riesigen Walmdächer sehen wie früher aus - wie riesige Hüte - wenn sie auch mit Gauben, Loggien und teilweise sogar großen Dachterrassen etwas von ihrer Wucht verloren haben. Von der ehemaligen Ordnung in Reih und Glied ist heute nicht mehr viel zu spüren: Die Grafikdesignerin arbeitet und wohnt hier mit ihrer Familie genauso wie der selbständige Elektriker neben dem Journalisten, der nebenbei einen kleinen Weinimport betreibt.



Stadtvillen im Park

Eines der alten Mannschaftsunterkünfte wird gerade umgebaut. Bisher durfte der Jugendtreff das Gebäude nutzen, so dass es - obwohl zehn Jahre lang kein Investor gefunden werden konnte - heute immer noch gut in Schuss ist. Jetzt soll hier das erfolgreich angelaufene Modell von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach fortgesetzt werden.

Auf unserer linken Seite sind letztes Jahr tolle Stadtvillen entstanden - Büros wechseln sich ab mit Wohnungen, Wintergärten mit Dachterrassen, farbige Putzfassaden mit transparenter Glasarchitektur: jedes Gebäude hat sein eigenes Gesicht. Wie in einem Doris Day Film komme ich mir vor, als ich unter den Kronen der großen Bäume über die offenen Rasenflächen spaziere. Inmitten der alten Gehölzstrukturen erkenne ich den Eingang zur gerade eröffneten Tages-Rehaklinik.

Jetzt erreichen wir den Sportplatz und setzen uns auf die Stufen, um die Hockey-Junioren bei ihrem Training zu beobachten. So ein Glück, dass damals nach den Problemen mit ihrem alten Platz so schnell ein Ersatz in der Gartenstadt gefunden wurde! Schließlich sind sie seitdem auf dem besten Wege in die Regionalliga und es gibt nicht einen Eggerstedter, der nicht stolz ist auf „seine Jungs“. Auch die Gruppe „Maumau“ des Kindergartens „Kasino“, die gerade von ihrem Naturspaziergang zurückkommt, bestaunt mit großen Augen die Hockeymannschaft. „Wenn ich groß bin, will ich auch in die Hockeymannschaft!“ „Ihr dürft dort morgen wieder Brennball spielen.“

Das große Kasino-Gebäude teilt sich der Kindergarten mit den ersten und zweiten Klassen der Grundschule Thesdorf, die aufgrund der vielen neuen Anmeldungen hierher ausgelagert wurden. Außerdem gibt es eine Kantine, die nicht nur Kindergarten- und Schulkinder verpflegt, sondern auch von den Bewohnern der benachbarten Seniorenresidenz besucht wird - schon manche Wunsch-Oma hat hier beim Mittagessen ihren Wunsch-Enkel gefunden, erzählt uns eine der Erzieherinnen.

Die „Residenz an der Raa“ liegt direkt am zentralen Park, der wie ein grünes Band durch die Gartenstadt läuft. Die kleinen Altenwohnungen erfreuen sich wachsender Beliebtheit, schließlich bietet sie neben modernen, barrierefreien Wohnen auch das besondere Ambiente eines Baudenkmals. Bei Bedarf kann die nahegelegene Pflegestation in Anspruch genommen werden, Tages-Rehaklinik und Ärzte sind auch nur fünf Minuten entfernt. Viele ältere Menschen sind hier mit Kindern unterwegs – schließlich wohnen viele Familien nur einen Katzensprung entfernt in einem der neuen Wohnquartiere.

Entlang des Parks gehen wir nach Süden bis zur alten Allee. Hier haben wir einen wunderschönen Blick auf das Naturschutzgebiet der Rahwisch. Zu unserer Rechten stehen unter großen, alten Bäumen wunderschöne neue Einfamilienhäuser, mit ihren hellen Putzfassaden und klaren Formen sehen sie fast wie Skulpturen in einem Park aus. Mittendrin ein merkwürdiges Haus mit Türmchen, Pension zum Wasserwerk steht auf dem Turm. Hier wollen wir zur Konfirmation unserer Tochter die Verwandten unterbringen, sogar ein Schwimmbad soll es im alten Wasserturm geben! Gefeierte wird die Konfirmation übrigens nur 100 Meter weiter im Restaurant „Quellentäl“, nirgendwo sonst in Pinneberg gibt es eine Sommerterrasse mit diesem Ausblick – und nur selten eine solch ausgesuchte Weinkarte.

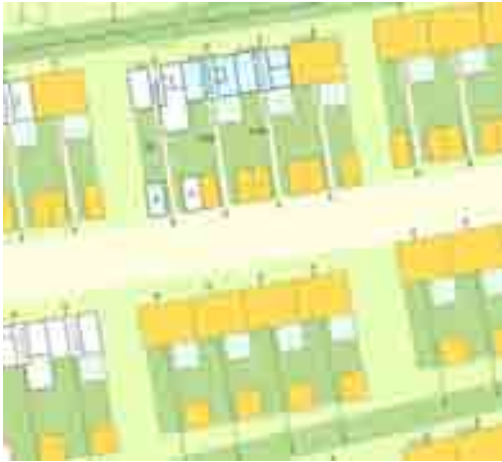
Die Allee macht einen Bogen nach Norden und führt uns zum ehemaligen Kasernentor, dem westlichen Eingang der Gartenstadt. Noch ist dieser Weg unter den großen Baumkronen Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Es ist so schön und ruhig, dass wir hoffen, dass die angedachte Entlastungsstraße für Pinneberg noch lange nicht gebaut werden muss.



Exklusives Wohnen mit Blick auf die Rahwisch

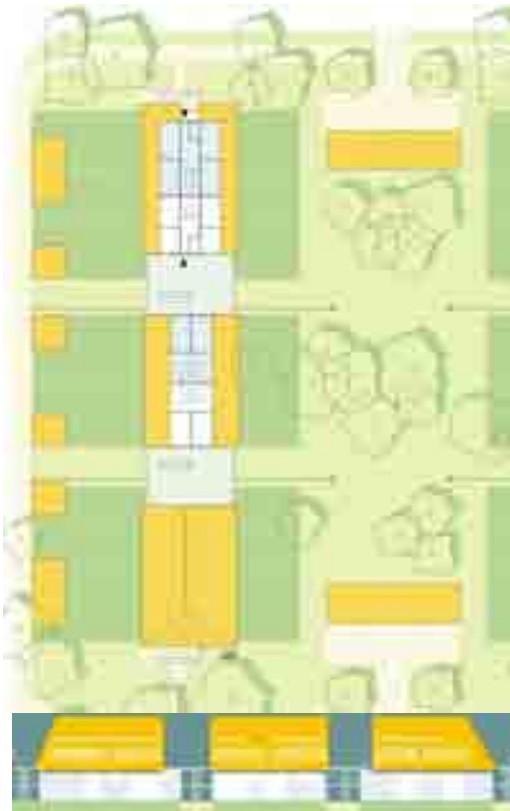


Im Norden der Gartenstadt sind in den letzten Jahren ganz verschiedene Wohnquartiere gewachsen, die für jeden Geschmack und Geldbeutel das richtige bieten. Zu unserer linken wohnen die Liebhaber kompakter und gleichzeitig gestalterisch anspruchsvoller Reihenhäuser. Interessant sind die kleinen Nebengebäude, die die Gärten vor neugierigen Blicken schützen und anscheinend von einigen Bewohnern als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum ausgebaut wurden. Hinter den Häusern liegen zusätzliche Gärten, die von den Nachbarskindern zum Spielen und den Eltern zum gemeinsamen Grillen genutzt werden. Im Vorbeigehen hören wir, wie Tipps zum Bau einer Einliegerwohnung ausgetauscht werden.



Reihenhäuser im nördlichen Wohnquartier

Wir schauen kurz bei Klaus und Eva vorbei, die bereits vor 15 Jahren in eins der pfiffig umgebauten Mannschaftsgebäude der Kaserne eingezogen sind. Ursprünglich überzeugt von den vergleichsweise günstigen Kosten schwören sie inzwischen auf den individuellen Zuschnitt ihres „gestapelten Reihenhauses“ – eine helle Wohnung mit Überblick im 1.OG und trotzdem ein eigener, großer Garten, das ist etwa ganz besonderes, finden sie. Da die Kinderbetreuung hervorragend ist, hat ihr zunächst einziges Kind inzwischen zwei Geschwister bekommen. Sie haben sich mit ihren Nachbarn zusammengetan und bauen das riesige Dachgeschoss um, so dass sogar die Großeltern eine eigene Wohnung bekommen werden. Wo kann man das schon, so nah mit der ganzen Familie beisammen wohnen und trotzdem hat jeder sein eigenes Reich!



Alt und Jung in umgebauten Mannschaftsunterkünften

Ein Bauschild kündigt an, dass das letzte Reihenhäuserquartier der Gartenstadt in Angriff genommen wird. Sicher findet demnächst ein „Quartiersgespräch“ statt, wo bei einem Rundgang die Planung erläutert wird. Viele Interessenten haben dabei bereits „ihren“ Architekten gefunden oder sich zu einer Baugemeinschaft zusammengeschlossen. Leider haben die Grundstückspreise in den letzten Jahren ganz schön angezogen, offensichtlich wissen immer mehr Menschen das besondere Flair der Gartenstadt zu schätzen.

Seit ein paar Jahren hat die Gartenstadt sogar ihr eigenes, kleines Gewerbegebiet: direkt am Thesdorfer Weg wurde in einer ehemaligen Lagerhalle ein Indoor-Sport-Center eröffnet, mit Squash-Halle, Badminton-Feldern, Kletterwand und Halfpipe. Im Gewerbehof nebenan wird gleich das notwendige Equipment verkauft und repariert, auf der Suche nach einem Skateboard oder Lenkdrachen ist man hier genauso richtig wie zum Skierwachsen oder Fahrradreparieren.

Jetzt sind wir schon wieder zurück am Bürgerhaus bei unseren Fahrrädern. Bevor wir wieder nach Hause fahren, gönnen wir uns noch ein Stück vom hausgemachten Kuchen auf der Sommerterrasse – und fassen den festen Vorsatz, spätestens zum Gartenstadtfest in zwei Wochen wieder herzukommen. Wie zu jedem der letzten 15 Jahre.

## 2 Entwurfsprinzipien

### Nutzung – Flexibel und Vielfältig

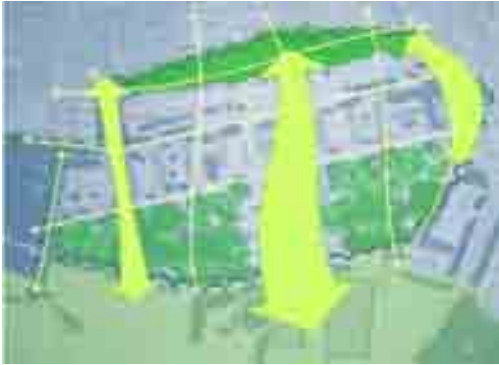
Für die Förderung einer vielfältigen Nutzung mit Wohnen, Arbeiten und Freizeit ist die Flexibilität des Entwicklungsrahmens von entscheidender Bedeutung. Insbesondere für die angeordneten Sondernutzungen (z.B. Wellness, Konferenz, Universität), aber auch im Dienstleistungs- und gewerblichen Bereich lassen sich keine qualifizierten Prognosen zum Nachfragepotenzial bilden. Entwicklungsgrundlage sind daher kleinteilige Nutzungsbausteine, die nachfrageorientiert entwickelt werden können.

Nutzungsschwerpunkt der Gartenstadt wird voraussichtlich Wohnen sein. In Verknüpfung mit den gartenbezogenen Wohnquartieren der Umgebung ist hierfür v.a. der Norden und Westen des Gebietes geeignet; der Südwesten bietet sich aufgrund der Lagegunst für besonders hochwertiges Wohnen an. Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote/Büros werden schwerpunktmäßig im Osten vorgesehen, mit Nähe zu vorhandener Infrastruktur und Quartiersversorgung und in Anbindung an den ÖPNV. Der Nordosten ist aufgrund der vorhandenen Gebäude mit direkter Anbindung an den Thesdorfer Weg besonders für nicht störendes, regionales Gewerbe geeignet. Im Süden werden in Verknüpfung mit der Umgebung Potenziale für Sport- und Freizeitnutzungen gesehen. Hohe Freiraumpotenziale bieten zudem Standortqualitäten für Nutzungen wie z.B. Tages-Rehaklinik, Gastronomie oder Hotel.

Die Bestandsgebäude bieten vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten. Die Mannschaftsgebäude lassen sich voraussichtlich kostengünstig für kleinteilige Flächenangebote (z.B. Gründerbüros, Altenpflegeheim) oder Geschosswohnungsbau umnutzen, bieten darüber hinaus aber auch Potenziale für gartenbezogenes Wohnen. Aufgrund der großzügigen Gebäudestrukturen bieten sich hier Sonderformen an wie gestapelte Reihenhäuser, erweiterbare Starterhäuser, Mehrgenerationenwohnen oder kombiniertes Wohnen und Arbeiten. Das Preisniveau wird dabei vom Umfang des baulichen Eingriffs abhängen und ist mit den Qualitätsansprüchen der Nachfrager abzustimmen. Solitäre wie Kasino, Offiziersheim, Wasserwerk und das Fachwerkgebäude am Osteingang können durch öffentlich wirksame Nutzungen als besondere Identitätsmerkmale für das Gebiet gestärkt werden (z.B. Bürgerhaus, Kita, Gastronomie).



### Freiraumstruktur – Identität und Verknüpfung



Die vorhandene, starke Freiraumstruktur, insbesondere der große Altbaumbestand, verleiht dem Gebiet seinen besonderen Charakter. Es ist fast vollständig umschlossen durch eine Altbestand, der als „grüner Rand“ dem neuen Quartier eine eigene Identität gibt. Wald und waldartige Flächen prägen insbesondere im Bereich südlich der Hauptachse, aber auch am nördlichen Gebietsrand das Erscheinungsbild des Geländes. Als besonderes Qualitätsmerkmal ist auch der direkt angrenzende Landschaftsraum zu bewerten – die Rahwischwiesen bieten nicht nur hochwertige Naherholungspotenziale sondern darüber hinaus einzigartige Ausblicke und Landschaftsbilder.

Diese besonderen Qualitäten sollen nicht nur für die Nutzer der zukünftigen Gartenstadt selber, sondern darüber hinaus für alle Pinneberger – v.a. die Bewohner der angrenzenden Quartiere - erlebbar gemacht werden. Vorhandene Wegebeziehungen, die bisher am Kasernenzaun abrupt enden, können über das Gebiet weitergeführt werden; auf kurzem Wege verbinden sie die Wohnquartiere mit den Naherholungs- und Freizeitangeboten von Rahwisch und Sportpark. Diese funktionale Verknüpfung wird mit drei übergeordneten Freiraumachsen in Nord-Süd-Richtung auch strukturell aufgegriffen, sie tragen den Landschaftsraum als vielfältig nutzbare Freiräume bis an den Pinneberger Stadtrand. Zugleich geben sie der bisher streng ost-west-gerichteten Kasernenstruktur eine neue Nord-Süd-Richtung: verknüpfend und identitätsprägend.

Die vorhandenen Freiraumpotentiale – Großbaumbestand und Freiflächen - geben maßgeblich die Art und Dichte der Bebauung vor. Während im Norden die recht dichte Reihenhausstruktur der vorhanden Bebauung aufgenommen werden kann, nehmen Bauform- und Dichte in den südlichen Bereichen Rücksicht auf den prägenden Großbaumbestand. Die durchaus auch villenartigen Bautypen ordnen sich in den Baumbestand ein!

Drei markante Freiraumachsen verbinden in Nord – Süd – Richtung die angrenzenden Rahwischwiesen mit der Gartenstadt. Um diese ökologisch wertvollen Wiesen zu schonen, wird einer der Sportplätze in den zentralen Grünzug verlegt. Auch dieses fördert die Integration des neuen Gebietes in das Umfeld.

Ein weiteres charaktergebendes Element wird das Grabensystem sein, in dem das Regenwasser aller befestigter Flächen geführt wird. Dem vorhandenen Gefälle folgend, wird das Wasser über Gräben einerseits in das vorhandene Rückhaltebecken wie auch in neue Mulden in der zentralen Freiraumachse eingeleitet und zur Versickerung gebracht. Ein Notüberlauf führt bei extremen Regenfällen in die Rahwischwiesen ab, was eine ökologische Aufwertung bedeutet.



### **Baustruktur – Ortsprägend und Robust**

Das Kernelement der Baustruktur bildet die bestehende Doppelachse als bauliches Rückgrat. Die bestehenden Unterkunftsgebäude sollen umgenutzt und bei Bedarf nachverdichtet werden. Hier bleibt die ursprüngliche Nutzung als Kaserne deutlich sichtbar und verleiht dem Gebiet im spannungsvollen Wechsel mit neuen Strukturen eine eigene Identität.

Im übrigen Gebiet können Quartiere mit vielfältigem Erscheinungsbild und ganz unterschiedlichen Identitäten entwickelt werden. In ihrer Baustruktur orientieren sie sich an ihrer jeweiligen Umgebung und bilden so ein Bindeglied zur bestehenden städtischen Struktur. Im Norden werden in Verknüpfung mit den bestehenden Wohnquartieren dichtere Reihenhausstrukturen vorgesehen, im Südwesten dagegen eher eine großzügige, exklusive Einzelhausbebauung, die den umfangreichen, alten Baumbestand zum besonderen Qualitäts- und Identitätsmerkmal entwickelt. Im Südosten wird die Gebäudestruktur der angrenzenden Stadtvillen in das Gebiet weitergeführt, zusätzliche Verknüpfung bietet ein offener Marktplatz. Die Stadtvillen bieten unter Entwicklung der parkähnlichen Freiraumgestaltung flexible Nutzungspotenziale sowohl für Wohnen und Büros, aber auch Sondernutzungen wie Tagesklinik, Fortbildungseinrichtungen, Hotel etc. bieten.

Allen Quartieren gemeinsam ist der besondere Umgang mit dem Freiraum: Mit Konzentration privater Gärten auf den direkten Nahbereich der Gebäude werden Potenziale für offene, parkähnliche Grünräume geschaffen – zusammen mit den Bestandsgebäuden bilden sie die besondere Ortsidentität der Gartenstadt Eggerstedt.

### **Entwicklung – Schrittweise und Nachfrageorientiert**

Im Hinblick auf vergleichbare Konversionsvorhaben und die stagnierende Wirtschaftslage wird von einem Entwicklungszeitraum von bis zu 15 Jahren ausgegangen. In Verbindung mit den unklaren Nachfragepotenzialen macht dies eine schrittweise und flexible Entwicklung notwendig. Grundlage hierfür sind kleinteilige Nutzungsbausteine, die nachfragegerecht und unabhängig von einander entwickelt werden können, sowie ein funktionales und gestalterisches Gerüst zur Sicherung der Gebietsqualität

Funktional wird das Gerüst von einem Erschließungsnetz gebildet, das phasenweise an die Entwicklungsschritte angepasst wird. Gestalterisch liegen große Potenziale in der vorhandenen Grün- und Freiraumstruktur. Alleen, waldartige Flächen und Freibereiche dienen heute schon als identitätsstiftendes Merkmal, die zu einem tragfähigen Freiraumgerüst ausgebaut werden können. Erster Schritt ist die Öffnung des Kasernengeländes mit Schaffung von Wegebeziehungen, die auch angesichts des geringen Aufwandes bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium sinnvoll ist. Der bisherige „weiße Fleck“ der Ka-



serne wird dadurch in das Stadtgebiet integriert und ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht.

Insgesamt wird eine frühzeitige Nutzung aller identitätsprägenden, erhaltenswerten Gebäude angestrebt, um deren baulichen Verfall und Qualitätseinbußen für angrenzende Quartiere zu verhindern. Daher ist auch ein frühzeitiger Abriss von Gebäuden sinnvoll, die nicht umgenutzt werden sollen; zugleich hilft die Öffnung des Geländes für Bewohner der Nachbarschaft, Vandalismus zu vermeiden. Zwischennutzungen, z.B. durch die kostenlose Bereitstellung einzelner Gebäude für gemeinnützige Vereine, können den Zeitraum der Investorensuche überbrücken.

Die Umnutzung – und bei Bedarf Nachverdichtung – der prägenden Mannschaftsgebäude sollte daher in ein frühes Entwicklungsstadium fallen. Die Gestaltung des Eingangsbereiches hat hohe Priorität.

Die Entwicklung der übrigen Baufelder ist innerhalb des beschriebenen Gerüsts flexibel möglich. Die zeitgleiche Entwicklung von benachbarten Bereichen (auch bei Bestand und Neubau) reduziert dabei gegenseitige Störungen.

Zentral für eine hochwertige schrittweise Entwicklung ist eine Entwicklungsstrategie, die nicht nur Aussagen zur Abfolge von Maßnahmen macht, sondern insbesondere auch zur Realisierung dieser Entwicklungsschritte.

### **Erschließung – Integriert und Erweiterbar**

Für das Erschließungsnetz sind Anforderungen von Seiten des überörtlichen Verkehrssystems von Anforderungen, die sich aus der Entwicklung des Gebietes ergeben, zu unterscheiden.

### **Erschließung Gartenstadt Eggerstedt**

Die Haupteerschließung der Gartenstadt Eggerstedt erfolgt von Osten, unter Entwicklung des heutigen Eingangsbereiches zu einem markanten städtebaulichen Entree. Der Eggerstedter Weg wird zu einer multifunktionalen „Lebensachse“ ausgebaut, die im mischgenutzten Ostteil der Gartenstadt außer Wohn-, Büro- und Gewerbegebäuden verschiedene Infrastruktureinrichtungen erschließt. Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen stehen in dieser Achse gleichberechtigt nebeneinander. Fußgänger und Radfahrer können sie bis in die westlichen Wohnquartiere weiterverfolgen, der Kfz-Verkehr verschwenkt am zentralen Grünbereich Richtung Norden. Dies bricht die strenge Achsialität der Kasernenstruktur und wirkt verkehrsberuhigend. Gleichzeitig wird im Südwesten ein sehr ruhiger Bereich für die hochwertigen Villenstrukturen geschaffen.

Über den Starenkamp werden insbesondere die neuen Wohnquartiere im Norden der Gartenstadt an die bestehenden Wohnbereiche angebunden. Diese Nordanbindung ermöglicht



eine getrennte Entwicklung des östlichen und westlichen Bereiche; die Verknüpfung zu einem Straßennetz erleichtert die Orientierung und vermeidet Suchverkehre. Weitere Anknüpfungspunkte sind direkt vom Thesdorfer Weg möglich, z.B. zur separaten Erschließung des gewerblichen Schwerpunktes im Nord-Osten. Die robuste Haupteerschließung entlang der Doppelachse sowie die externen Anbindungspunkte Starenkamp und Thesdorfer Weg ermöglichen eine flexible, schrittweise Erschließung entsprechend der Realisierung der Entwicklungsbausteine.

Insgesamt wird von einer Verkehrsentwicklung von ca. 2.500 Kfz/Tag für das gesamte Gebiet gerechnet. Ein Großteil dieses Verkehrs wird über den Thesdorfer Weg Richtung Autobahn und Pinneberger Zentrum das Gebiet anfahren bzw. verlassen. Mit dem Ausbau des Kreuzungsbereiches Thesdorfer Weg/An der Raa können hier ausreichend Potenziale für eine leistungsfähige Anbindung geschaffen werden. Die geringeren Verkehre Richtung L 103 werden ebenfalls über den Thesdorfer Weg bzw. aus den westlichen Quartieren direkt über die Nordanbindung Starenkamp geführt werden. Hier wird mit einer vertraglichen zusätzlichen Belastung von ca. 700 Kfz/Tag gerechnet. Eine direkte Westerschließung über eine Neubautrasse Richtung L 103 ist daher für die Entwicklung des Gebietes nicht notwendig, die Option für einen Durchbau wird jedoch offengehalten. Möglichkeiten zur Förderung des ÖPNVs werden von der zu erreichenden Bevölkerungsdichte abhängen. Zusätzlich zur vorhandenen Buslinie am Thesdorfer Weg ist eine Haltestelle im Gebiet zu empfehlen, um die Erreichbarkeit zu gewährleisten. Grundsätzlich wird der Freiraumverbund durch ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz gefördert, das insbesondere innerhalb des Freiflächennetzes die Wohnquartiere mit dem Landschaftsraum sowie den Infrastruktur- und Freizeit/Sportrichtungen verknüpft.

### Übergeordnetes Verkehrsnetz

Aus gesamtstädtischer Sicht kann eine direkte Anbindung der Gartenstadt an die L 103 sinnvoll sein, um Umwege für die Verkehre Richtung Westen zu vermeiden und eine Entlastung des Thesdorfer Weges zu erzielen. Für die Gartenstadt entsteht in diesem Fall unabhängig von der Führung dieser durchgehenden Ost-West-Querung eine erhöhte Verkehrsbelastung, die insgesamt bei 5.000 Kfz/Tag liegt. Während im mischgenutzten Ostteil der Durchgangsverkehr im Sinne einer erhöhten Öffentlichkeit durchaus positiv Aspekte aufweist, wird die Qualität im westlichen, ruhigen Wohnquartier durch die Lärmbelastung erheblich eingeschränkt. Mit dem Verschwenken der Haupteerschließung nach Norden können mit einer geschlossenen Reihenhausbauung städtebaulich auf die Lärmbelastung reagiert und die hochwertigen Villengebiete im Süden geschützt werden. In Richtung L 103 wird die Haupteerschließung direkt über die Allee Eggerstedter Weg geführt, die einen attraktiven

Erschließungsvariante: Anbindung Starenkamp



Erschließungsvariante: Westanbindung



Eingangsbereich für die Gartenstadt darstellt. Bei der Gestaltung des Straßenraumes ist besonderer Wert auf die Bewahrung des grünen, ländlich geprägten Charakters zu legen, z.B. durch Oberflächengestaltung und separate Führung von Fuß- und Radwegen.

Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftsbildes können durch diese Straßenführung reduziert werden, da Eingriffe auf den Siedlungsrand konzentriert und die Landschaftsräume im Süden unberührt bleiben.

### **Zielbild – Gartenstadt Eggerstedt**

Im Spannungsfeld von vielfältigen Quartieren und identitätsprägender Grünstruktur, historischen Baudenkmalern und modernen Neubauten, Wohnen und Arbeiten, Jung und Alt entsteht das Bild der Gartenstadt Eggerstedt: einem lebendigen Ort mit hoher eigener Identität.



### 3 Entwicklungsstrategie

Vor dem Hintergrund der schrittweisen, langfristigen Entwicklungsperspektive sind strategische Überlegungen zur Umsetzung der Planungen von zentraler Bedeutung. Qualifizierte Aussagen zu Strategiebausteinen müssen detailliert auf die angestrebte Entwicklung abgestimmt werden und sind zudem abhängig von den beteiligten Akteuren und deren Einbindung in die Planung. Eine hier dargestellte Entwicklungsstrategie kann daher nur beispielhaft mögliche Strategiebausteine darstellen, die bei Entwicklung der Gartenstadt weiterentwickelt werden können.

Beispiele anderer Konversionen zeigen eine Bandbreite von möglichen Formen der **Trägerschaft**, von der Entwicklung unter städtischer Regie im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme bis zur Gründung einer Entwicklungsgesellschaft z.B. unter Beteiligung von Stadt, LEG, Wohnungsbaugesellschaften und Banken. Eine Entwicklungsgesellschaft ermöglicht neben dem effektiven Einsatz von Methoden des Projektmanagements ein hohes Maß an fachlich und strategisch integriertem Vorgehen. **Bausteine zum Marketing, Investorensuche, Qualitätskontrolle und Dialogprozess** können zielgerichtet untereinander abgestimmt und mit dem **formalen Bauleitplanverfahren** getaktet werden. Konflikte können sich jedoch zwischen dem Vermarktungsdruck und der eher langfristigen Entwicklungsperspektive von 15 Jahren ergeben. Eine Lösung ist in der Kombination verschiedener Trägerschaften denkbar, z.B. die Entwicklung erster Bauabschnitte über die LEG und ein Vorkaufsrecht für die Stadt für die restlichen Bereiche. Vereinbarungen zu zukünftigen Gewinnbeteiligungen können hier helfen, die Kosten für die Stadt zunächst gering zu halten und lassen gleichzeitig den Grundstückseigentümer von einer potenziellen Entwicklung profitieren.

Grundsätzlich macht die Komplexität einer solchen Entwicklung die Einbindung von **qualifizierter Fachberatung** z.B. in den Bereichen Marketing und Investorensuche unumgänglich. Zugleich sollte frühzeitig eine Einbindung aller relevanten Akteure angestrebt werden, sowohl im Bereich Politik und Verwaltung als auch potenzielle Investoren und interessierte Pinneberger Bürger. Vorgeschlagen wird hier die Einrichtung eines festen **Kooperationsgremiums**, das im Rahmen fester Vereinbarungen zur Rechten und Pflichten auch Entscheidungskompetenzen eingeräumt bekommt. Dies ermöglicht eine aktive Nutzung des hohen Pinneberger Engagements für die Entwicklung der Gartenstadt und verhindert Verzögerungen durch verdeckte Konflikte. Eine externe Moderation hilft bei der Schaffung einer konstruktiven Diskussionskultur sowie der zielführenden Bestimmung von Akteuren, Timing und Rahmenbedingungen der Kooperation und erhöht dadurch die Effektivität des Dialogprozesses.



Strategiebausteine

#### 4 Flächenberechnung

Öffentliche Flächen beschränken sich zur Reduzierung der Belastung für die Stadt auf die Erschließung sowie zentrale öffentliche Freibereiche. Gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen in direkter Zuordnung zu den Grundstücken werden dagegen den Privatflächen zugeordnet.

Die Angaben zur GRZ, Wohneinheiten und BGF Gewerbe/Dienstleistung sind nur beispielhaft zu verstehen, da der Entwurf davon ausgeht, dass die Bebauungsdichte der einzelnen Quartiere auf die Nachfrage im entsprechenden Entwicklungszeitraum abgestimmt sein muss. Zudem hängt die Verteilung von Wohn- und Gewerbeflächen erheblich vom Nutzungsverhältnis im mischgenutzten Ostteil des Gebietes ab. Für die Berechnung wurde hier von einem Mindestanteil Wohnen von ca. 50% ausgegangen.

<b>Bruttobauland</b>	<b>244.746 m<sup>2</sup></b>
(inkl. Öffentliches Grün, Haupt- und Sammelstraßen)	365.486 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauland gesamt</b>	<b>220.786 m<sup>2</sup></b>
NBL Wohnen	121.391 m <sup>2</sup>
NBL Gewerbe/Dienstleistung	10.030 m <sup>2</sup>
NBL Mischnutzung	64.883 m <sup>2</sup>
NBL soziale Infrastruktur (Kita und Sportpark)	24.482 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Fläche gesamt</b>	<b>162.298 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünflächen	99.258 m <sup>2</sup>
Sportpark	17.598 m <sup>2</sup>
Hauptstraße	13.260 m <sup>2</sup>
Sammelstraße	8.222 m <sup>2</sup>
Wohnstraße, Wohnhöfe	23.960 m <sup>2</sup>
<b>GRZ (ca. Angaben)</b>	
Waldsiedlung	0,09
Reihenhäuser	0,35
Stadtvillen	0,20
Mittelachse	0,25
Gewerbe	0,22

