

Rahmenplan-Vorentwurf für das Gebiet der Eggerstedt- Kaserne in Pinneberg

Erläuterungen zum Vorentwurf

im Auftrag der
Stadt Pinneberg

**GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH**

Postfach 347017
28339 Bremen

Friedrich-Mißler-Str. 42
28211 Bremen

Telefon (0421) 20 32-6
Telefax (0421) 20 32-747

Impressum

Auftraggeber: Stadt Pinneberg

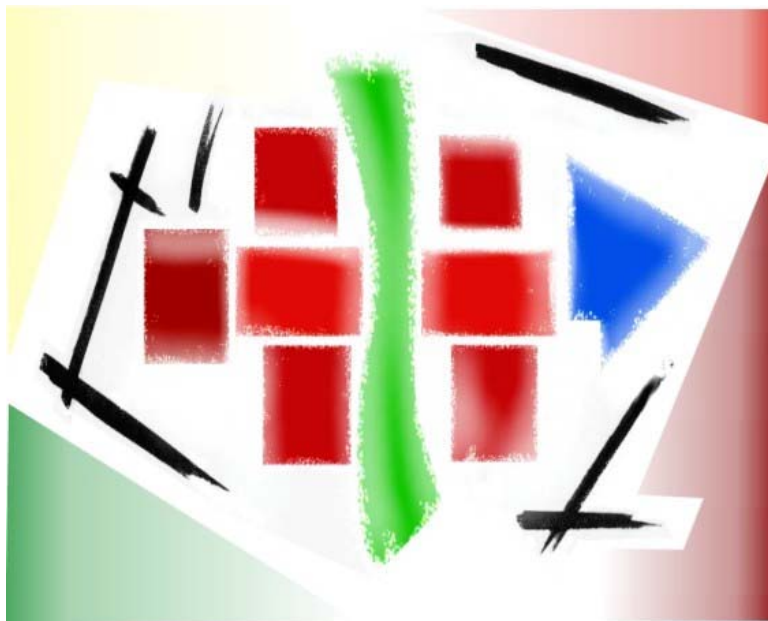
Auftragnehmer: GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Friedrich-Mißler-Straße 42
28211 Bremen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Architekt Horst Heinicke
Dipl.-Ing. Jens Brendler

Bearbeitungszeitraum: März/April/Mai 2004

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
1 Ressourcen im Plangebiet	3
1.1 Erschließungsinfrastruktur	3
1.2 Gebäudebestand	3
1.3 Grünbestände und Gehölzstrukturen	3
2 Anbindung und Kontext	4
2.1 Verkehrsanbindung	4
2.2 Infrastruktureinrichtungen in der Nachbarschaft	4
2.3 Nutzungsansprüche aus der Umgebung	4
3 Leitideen für die künftige Entwicklung	5
4 Entwicklungskonzept	6
4.1 Äußere Anbindung	6
4.2 Innere Erschließung und Vernetzung	6
4.3 Nutzungsverteilung und -dichte	6
4.4 Oberflächenentwässerung	6
4.5 Entwicklung der Grünstrukturen	7
4.6 Realisierung in Bauabschnitten	8



1 Ressourcen im Plangebiet

1.1 Erschließungsinfrastruktur

Der Rahmenplan-Vorentwurf berücksichtigt das vorhandene Netz an ausgebauten Straßen und Wegen. Die vorhandene Infrastruktur wird den neuen Ansprüchen entsprechend umgestaltet und ergänzt.

1.2 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand mit hohem Nachnutzungspotential und Identifikationswert, insbesondere die Unterkunftsgebäude, die gastronomischen Einrichtungen und die Sporthalle werden im Rahmenplan-Vorentwurf so berücksichtigt, dass ein Erhalt möglich ist, wenn die Nachnutzung wirtschaftlich erscheint. Gebäude mit geringem Nachnutzungspotential (Werkstätten, Lager, technische Nebengebäude etc.) werden überplant.

1.3 Grünbestände und Gehölzstrukturen

Insgesamt weist das Gebiet einen ausgeprägten Grünbestand auf. Es kommen zusammenhängende Gehölzbestände unterschiedlichen Alters, Knicks, prägende Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen sowie Flächen mit Trockenrasenvegetation und Rasenflächen vor.

Die zusammenhängenden Gehölzbestände befinden sich entlang der nördlichen Grenze des Gebietes, im Südwesten und Südosten sowie im Westen im Umfeld des Lehrgebäudes und im Umfeld des Sportplatzes. Der überwiegende Teil dieser zusammenhängenden Gehölzbestände wurde vom Bundesforstamt/Forstrevier Kaltenkirchen als Wald eingestuft. Diese Waldflächen befinden sich im besiedelten Bereich bzw. am Rande des besiedelten Bereichs. Die Bestände sind zum Teil kleinflächig, zum Teil schmal (Breite zwischen 20 und 30 m) und durch vorhandenen Gebäudebestand unterbrochen. Es handelt sich bei den als Wald bezeichneten Flächen um vergleichsweise kleine Bestände, die auf Grund ihrer Lage im besiedelten Bereich eine Vorbelastung durch randliche Einflüsse (Lage an Straßen, in der Nähe von Gebäuden) aufweisen.

Die Knicks ziehen sich im Wesentlichen entlang der umgebenden Straßen im Norden, Osten und Süden. Die prägenden Baumbestände sind besonders im mittleren Teil des Geländes zwischen den Gebäuden und im südwestlichen Teil im Umfeld der Kantine und der Unterkunftsgebäude nördlich des Rückhaltegewässers vorhanden.

Großflächige Bereiche mit Trockenrasenvegetation sind im Norden festgestellt worden. Diese konnten an dieser Stelle vermutlich deshalb entstehen, weil hier der humus- und nährstoffreiche Oberboden abgeschoben wurde. Diese Flächen sind nach § 15a LNatSchG unter Schutz gestellt. Eine weitere Fläche mit Trockenrasenvegetation befindet sich im Osten nahe einem Parkplatz. Weite Bereiche des Geländes im Norden zwischen den Gebäuden und im Bereich der Sportplätze werden von Rasenflächen eingenommen.

2 Anbindung und Kontext

2.1 Verkehrsanbindung

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt im Osten über den Knotenpunkt Thesdorfer Weg/An der Raa und im Westen alternativ über den Eggerstedter Weg bzw. eine evtl. erforderliche Südverbindung mit dem Westring L 103. Alle Fuß- und Radwegverbindungen aus den benachbarten Quartieren werden im Plangebiet fortgeführt und vernetzt.

2.2 Infrastruktureinrichtungen in der Nachbarschaft

Der Rahmenplan-Vorentwurf berücksichtigt die in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen; z. B. die Schulen östlich des Plangebietes (attraktive und sichere Schulwege), das neue Einkaufszentrum im Bereich Rosenfeld sowie die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Süden.

2.3 Nutzungsansprüche aus der Umgebung

Grundlage des Rahmenplan-Vorentwurfs ist die Verträglichkeit der Entwicklung im Plangebiet mit den Nutzungsansprüchen aus der Nachbarschaft. So werden einerseits keine zusätzlichen Belastungen (Immissionen, Verkehr etc.) für die umliegenden Wohnquartiere erzeugt, andererseits die Erreichbarkeit von Naherholungseinrichtungen (Sportplatz) und -zielen (Rahwisch-Niederung, Klövensteen, Waldfriedhof etc.) durch eine attraktive Gestaltung des Fuß- und Radwegenetzes und den zentralen Grünzug im Plangebiet deutlich verbessert.

3 Leitideen für die künftige Entwicklung

Leitbild des Rahmenplan-Vorentwurfs für das ehemalige Kasernengebiet ist die „Wald- und Gartenstadt Eggerstedt“, ein hochwertiges Wohnquartier, das die vorhandenen Ressourcen, einen indentifizierbaren Gebäudebestand und prägende Gehölzstrukturen als attraktive Ausgangssituation nutzt.

Innerhalb der Wald- und Gartenstadt gibt es überschaubare Teilquartiere oder Nachbarschaften mit spezifischen Qualitäten und Strukturen:

- Gartenviertel (auch als Ökosiedlung denkbar)
- Heideviertel
- Gartenstadt West und Ost
- Wohnen am Park West und Ost
- Waldviertel
- sowie den Büropark Eggerstedt am östlichen Eingang.

Der Kfz-Verkehr wird durch die mittlere Grünachse in zwei Verkehrssysteme entkoppelt; damit bleiben die Verkehrsbelastungen in allen Quartieren unproblematisch und ein Durchgangs-Verkehr durch das Plangebiet wird prinzipiell ausgeschlossen.

Die entkoppelten Systeme für den motorisierten Verkehr werden überlagert mit einem dichten Netz von attraktiven Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Die zentrale Grünachse verbindet die beiden Teilquartiere Ost und West durch ein attraktives Landschaftsbild mit freizeitbezogener Infrastruktur und Gewässern, die auch der Regenrückhaltung dienen.

Der Südrand des Plangebietes wird als endgültiger Stadtrand und Übergang zur Landschaft (Rahwisch-Niederung) definiert.

4 Entwicklungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Die äußere Anbindung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt im Osten über den Knotenpunkt Thesdorfer Weg/An der Raa (Kreisel) und im Westen alternativ über den Eggerstedter Weg oder über eine südliche Verbindung zum Westring L 103. Da in beiden Teilquartieren West und Ost jeweils max. 200 WE realisiert werden und Durchgangsverkehr durch das Quartier prinzipiell ausgeschlossen wird, ist die Verkehrsbelastung in allen Teilbereichen unproblematisch.

Für den ÖPNV wird die südliche Mittelachse befahrbar gestaltet, so dass kurze Wege garantiert sind.

4.2 Innere Erschließung und Vernetzung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt mit einem Netz von Schleifen, die eine leichte Orientierung sowie eine Identifizierbarkeit der Teilquartiere ermöglichen. Das zweigeteilte Kfz-Erschließungssystem wird überlagert von einem dichten Fuß- und Radwegenetz, in dem alle Rad- und Fußwege aus den benachbarten Quartieren attraktiv fortgeführt werden.

4.3 Nutzungsverteilung und -dichte

Während die beiden Quartiere westlich und östlich des zentralen Grünzuges den Nutzungsschwerpunkt Wohnen haben, sind im östlichen Eingangsbereich die Flächen für Dienstleistungen, wohnverträgliches Gewerbe, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen konzentriert; sie können auch direkt vom Thesdorfer Weg erschlossen werden, um die Wohnquartiere nicht mit quartiersfremdem Verkehr zu belasten.

In den Wohnquartieren sind jeweils kleine Quartierszentren zur täglichen Versorgung und für soziale Stadtteilinfrastruktur vorgesehen. In den erhaltenswerten Bestandsgebäuden sind Sonderwohnformen vorgesehen (z. B. betreutes Wohnen, Reha-Einrichtungen, Internats- und Schulnutzungen).

Die größte Dichte weist die Wald- und Gartenstadt im mittleren Riegel auf, während die Bebauungsdichte zu den Gebietsrändern hin deutlich abnimmt. Im Waldviertel (Südwest) sind lediglich einzelne Stadtvillen auf Lichtungen vorgesehen.

4.4 Oberflächenentwässerung

Die vorhandenen Dachflächen und befestigten Flächen der Eggerstedt-Kaserne entwässern über ein Regenwasserkanalnetz zu einem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Südosten der Liegenschaft. Von dort wird das Wasser gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet. Für die

erforderliche Regenrückhaltung des Oberflächenabflusses von den derzeit befestigten Flächen ist ein Rückhaltevolumen von ca. 2300 m³ erforderlich.

Für die Erhöhung des Befestigungsanteils durch die geplante Umnutzung auf maximal 50 % ist ein zusätzliches Regenrückhaltevolumen von ca. 2700 m³ erforderlich. Dies wird durch die Neuanlage eines Teiches mit Rückhaltefunktion geschaffen. Regenwasser von den Dachflächen der geplanten Bebauung soll in den Bereichen mit anstehendem Böden aus Talsanden und mit einem erforderlichen Abstand zum Grundwasser von 1 m über Versickerungsmulden versickert werden.

Das übrige anfallende Oberflächenwasser westlich und östlich des geplanten Grünzuges soll über Regenwasserkanäle einem geplanten Gewässer zugeführt werden. Das Gewässer wird von Norden nach Süden im geplanten Grünzug verlaufen. Das Gewässer erhält durch Stauanlagen einen ständigen Wasserstand. Gleichzeitig dient es der Rückhaltung von Oberflächenwasser und mündet in den geplanten Teich mit Rückhaltefunktion. Für den Teich ist ebenfalls ein Dauerwasserstand vorgesehen. Vom Rückhalteteich wird das Wasser gedrosselt über ein offenes Entwässerungssystem dem vorhandenen Teich zugeführt.

Die nördlich des bestehenden Rückhaltebeckens gelegenen Oberflächen entwässern weiterhin über ein Regenwassernetz zum bestehenden Regenrückhaltebecken.

4.5 Entwicklung der Grünstrukturen

Im Südosten des Geländes werden die zusammenhängenden Gehölzbestände weitgehend erhalten. Zum Teil können diese sogar ausgeweitet werden. Einige vorhandene Gebäude werden abgerissen. Der zu erhaltende Gebäudebestand wird durch einzelne Gebäude ergänzt. Die Überbauung und Versiegelung in diesem Bereich wird nach einer ersten Abschätzung abnehmen.

Im südwestlichen Teil des Geländes bleiben die zusammenhängenden Gehölzbestände und prägenden Baumbestände im Umfeld des Rückhaltegewässers erhalten. Nördlich davon werden prägende Baumbestände zum Teil überbaut. Die Überbauung und Versiegelung wird hier in einem begrenzten Maße zunehmen.

In der Mitte des Geländes ist von Nord nach Süd die Anlage einer Grünachse vorgesehen. Innerhalb dieser Grünachse bleiben die zusammenhängenden Gehölzbestände und die prägenden Baumbestände erhalten. In dieser Achse werden vorhandene Gebäude und flächige Versiegelungen beseitigt. Es findet hier also eine Entsiegelung statt. Durch grünordnerische Maßnahmen werden (z. B. Ergänzungen der Gehölze) werden die weniger wertvollen Rasenflächen in diesem Bereich zum Teil aufgewertet.

Im mittleren Bereich des Geländes wird der Großteil der vorhandenen Gebäude erhalten und durch weitere Gebäude ergänzt. Die Ergänzung von Gebäuden findet zum Teil im Bereich bereits versiegelter Flächen statt (z. B. großflächiger Parkplatz im Osten). Eine Entsiegelung wird hier im Bereich der Grundstücksflächen erfolgen. Weitere Möglichkeiten der Entsiegelung bestehen im Rahmen der Gestaltung der „Innenhöfe“ zwischen den Gebäuden. Auch für den mittleren Bereich des Geländes kann im Rahmen einer groben Gegenüberstellung von

Versiegelung gegenüber Entsiegelung die Aussage getroffen werden, dass die Überbauung und Versiegelung auch hier nur in einem begrenzten Maße zunehmen wird. Durch die geplante Bebauung werden zum Teil zusammenhängende Gehölzbestände, prägende Baumbestände und ein Bereich mit Trockenrasenvegetation in Anspruch genommen.

Im Norden des Geländes bleiben die zusammenhängenden Gehölzbestände weitgehend erhalten. Die Bebauung rückt bis an die Grenzen der Bestände heran. Eine randliche Beeinträchtigung dieser dem Wald zugeordneten Bereiche kann dadurch auftreten. Hierbei muss man berücksichtigen, dass es sich um vorbelastete Bestände am Rande des besiedelten Bereiches handelt. Prägende Baumbestände werden zum Teil in Anspruch genommen. Die Flächen mit Trockenrasenvegetation (geschützt nach § 15a LNatSchG) werden weitgehend überbaut. Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfolgte vor dem Hintergrund, dass der langfristige Erhalt der Trockenrasen innerhalb des besiedelten Bereiches mit Schwierigkeiten verbunden sein wird. So muss der Nährstoffeintrag vermieden und der Gehölzaufwuchs unterbunden werden. Die Flächen müssten im Sinne des Erhalts der Trockenrasenvegetation gepflegt werden und könnten den Bewohnern des Gebietes als Freifläche nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen. Aus dieser Situation wird deutlich, dass eine Entwicklung von Trockenrasenvegetation sinnvoller auf externen Flächen außerhalb des besiedelten Bereiches erfolgen sollte. Die Überbauung und Versiegelung wird in diesem Bereich deutlich gegenüber der Bestandssituation zunehmen.

Fazit: Eine grobe Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der Planung auf dem Gelände der Eggerstedtkaserne ergibt, dass ein Teil der Beeinträchtigungen (Verlust von prägendem Gehölzbestand, z. T. Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Bereiche) durch die Pflanzung von Gehölzen und Entsiegelung innerhalb des Geländes ausgeglichen werden kann. Für die Inanspruchnahme der Flächen mit Trockenrasenvegetation (Größe rd. 1,5 ha) und den Verlust von Flächen im Bereich der zusammenhängenden Gehölzbestände (zum überwiegenden Teil sind dies auch Waldflächen, Größe rd. 1,3 ha), die randliche Beeinträchtigung der Gehölzbestände sowie ggf. nicht im Gebiet auszugleichende Beeinträchtigungen durch Versiegelung wird voraussichtlich die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dabei können auch die Erfordernisse aus dem Waldgesetz (Anlage von Ersatzaufforstungen bei Inanspruchnahme von Wald) abgedeckt werden.

4.6 Realisierung in Bauabschnitten

Die Realisierung des Plangebietes kann sinnvoll in 3 Bauabschnitten erfolgen. Der nachfolgenden Übersicht (Tab.1 bis 3) ist folgende Abfolge der Bauabschnitte zugrunde gelegt:

- Bauabschnitt 1: mittlerer Riegel
- Bauabschnitt 2: Schwerpunkt im Norden
- Bauabschnitt 3: Schwerpunkt im Süden

Die städtebauliche Struktur und die modulare Entwicklung der Parzellen lassen aber auch eine unabhängige Entwicklung jedes einzelnen Teilquartieres zu, da die grundlegende Erschließungsinfrastruktur ja bereits vorhanden ist.

Tab. 1: Anzahl realisierbare Wohneinheiten (WE)		
Bauabschnitt	Variante geringe Dichte	Variante höhere Dichte
BA 1	115 WE	155 WE
BA 2	90 WE	115 WE
BA 3	70 WE	130 WE
Gesamt	275 WE	400 WE

Tab. 2: Mischung der Wohnungstypen		
Wohnungstyp	Variante geringe Dichte	Variante höhere Dichte
Einfamilienhaus	90 WE (33 %)	40 WE (10 %)
Doppelhaus	35 WE (12 %)	120 WE (30 %)
Reihenhaus	63 WE (23 %)	110 WE (28 %)
Stadtvilla	27 WE (10 %)	85 WE (21 %)
Sonderwohnform im Bestand	60 WE (22 %)	45 WE (11 %)
Gesamt	275 WE (100 %)	400 WE (100 %)

Tab. 3: Flächen für Dienstleistung und Versorgung (in m² Bruttogeschossfläche BGF)		
Bauabschnitt	Variante geringe Dichte	Variante höhere Dichte
BA 1	ca. 10.000 m ² BGF	ca. 14.000 m ² BGF
BA 2	ca. 5.000 m ² BGF	ca. 8.000 m ² BGF
BA 3	ca. 5.000 m ² BGF	ca. 8.000 m ² BGF
Gesamt	ca. 20.000 m² BGF	ca. 30.000 m² BGF

Tab. 4: Bilanzierung der Flächen im Gesamtkonzept			
Flächenart		GRZ	In %
Nettobauland Wohnen (Baufelder NEU: Garten-, Heideviertel, Wohnen am Park, Waldviertel)	ca. 96.200 m ²	0,2	27,2 %
Nettobauland Wohnen (Baufeld BESTAND: Gartenstadt)	ca. 18.200 m ²	0,4	5,1 %
Nettobauland Dienstleistung / Büro (Baufeld Büropark)	ca. 19.300 m ²	0,5	5,5 %
Nettobauland Öff. Nutzungen , Schule, Bildung / Hotel / Gastronomie / Büro	ca. 18.100 m ²	0,2	5,1 %
Verkehrsflächen HSS / SS / Wege / Plätze / STP)	ca. 60.500 m ²		17,1 %
Grünflächen: Privat	ca. 26.400 m ²		7,5 %
Grünflächen: Öffentlich Wald / Naturschutz / Quartierspark)	ca. 115.400 m ²		32,6 %
Gesamt	ca. 354.100 m²		100 %

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

Bremen, 29.04.2004 / 13.05.2004