

OBER-  
FLÄCHENENT-  
WÄSSERUNG

AUSSERE  
ERSCHLIESSUNG  
VOR BAUPHASE  
BAUEN



EIN-  
GANG  
?

ÖPNV?

VERKEHRE  
RICHTUNG  
OSTEN BEACHTEN

ÜBERARBEITUNG  
SCHNOLL-HALLER  
ABWARTEN!

INTERNE  
ERSCHLIESSG.  
ALLE GLEICH

STRASSEN  
SIND ZU  
SCHMAL DABG.

## Leitziele für die Bearbeitung der endgültigen Entwurfsfassung des Rahmenplanes

Der Leitgedanke / Das Motto für den neuen Stadtteil ist : **Gartenstadt Eggerstedt**

Angestrebt wird eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität unter Erhalt des parkähnlichen Charakters. Im Hinblick auf die Größe des Areals und die Forderung nach einer aufgelockerten Bebauung soll eine Anzahl von 400 bis 600 Wohneinheiten entstehen.

### **I. Städtebau** (Teilbereiche gemäß anliegendem Plan)

**Teilbereich A** (nördlicher Bereich des ehemaligen Kasernengeländes bis Heideweg):

Auftteilung der Flächen in Wohnhöfe. Bei der Umsetzung kann flexibel auf Nachfrage und unterschiedliche Dichteformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) eingegangen werden. Die Innenhöfe können unterschiedlich genutzt werden (Spielplatz, Reservestellplätze, Gemeinschaftsplatz). Die Erschließung kann alternativ öffentlich oder privat erfolgen. Grünflächen sollten, soweit möglich, in privatem Besitz sein, um den Öffentlichkeitsanteil zu reduzieren.

**Teilbereich B** (nord-östlicher Bereich bis Heideweg / Thesdorfer Weg):

Unter Berücksichtigung der zu erhaltenden zwei Bundeswehrhallen (Lager- und Werkstattgebäude) und evtl. späterer städtebaulicher Neuordnung bei gleichbleibender gewerblicher Nutzung bietet sich die Bildung eines Gewerbehofes an, der aus organisatorischen Erwägungen einen direkten Verkehrsanschluß an den Thesdorfer Weg erhalten sollte.

**Teilbereich C** (östlicher Eingang Thesdorfer Weg / An der Raa):

Der Eingangsbereich soll als markantes städtebauliches Entree ausgebildet werden. Dazu soll das alte Wachgebäude erhalten bleiben quasi als Reminiszenz an die ehemalige Kasernennutzung. Hier wäre eine gastronomische Nutzung oder ein kleines Nahversorgungszentrum möglich. Die davor liegende Freifläche (derzeitiger gepflasterter Vorplatz) soll als Marktplatz genutzt werden, wobei eine Platzrandbebauung mit gewerblicher Nutzung denkbar wäre.

Für die Freifläche westlich des derzeitigen Zollgebäudes ist eine Ausweisung als gemischte Baufläche mit mehreren Baufeldern beabsichtigt.

**Teilbereich D** (östlich an bestehende Kasernenreihe anschließender Bereich):

Das ehemalige Lehrsaalgebäude mit Vorplatz soll aus städtebaulichen Gründen als kleiner Stadtteilplatz erhalten bleiben. Eine schulische Nutzung wird auch in Zukunft angestrebt. Im südlichen Teil befindet sich das zu erhaltende Verwaltungsgebäude des Bundesvermögensamtes. Die nördlich angrenzenden Freiflächen sollten überplant werden mit gemischten Nutzungen aus dem Themenfeld Gesundheit, Reha, Wellness, betreutes Wohnen, zumal im westlich anschließenden Gebiet „E“ ähnliche Nutzungen beabsichtigt sind.

**Teilbereich E** (süd-östlicher Bereich angrenzend bis An der Raa):

Aufgrund seiner charakteristischen Form und besonderen Lage zum jetzigen Sportplatz soll das ehemalige Wirtschaftsgebäude möglichst erhalten bleiben für bedürfnisorientierte Nut-

zungen, wie z.B. Senioren- oder Jugendtreff, Kindergarten, schulische Einrichtungen, Leistungssportzentrum oder betreutes Wohnen.

Auf den südlich und östlich angrenzenden Flächen sind Wohnnutzungen und wohnverträgliche Nutzungen vorgesehen, die in ihrer Dimensionierung und Anordnung ausreichend Rücksicht nehmen auf den vorhandenen Waldbestand. Empfohlen wird daher für die weitere Planung die städtebaulich gewollte zufällig wirkende und auf vorhandene Lichtungen reagierende Anordnung von Einzelgebäuden (Stadt villen) in lockerer Form entsprechend der vorhandenen natürlichen Umgebung unter Wahrung des Abstandsgrüns zum Regenrückhaltebecken.

#### **Teilbereich F** (ehemaliger Sportplatz im Süden An der Raa):

Die ehemalige Sportplatzfläche und die südlich angrenzende Freifläche sollen als Quartiersplatz ausgebildet werden.

Im Zusammenhang mit dem angestrebten Grünplanungskonzept soll am westlichen Rand eine einseitig bebaute Freifläche entstehen, die als ortsprägendes Element des neuen Stadtteils entsprechend gestaltet wird und Möglichkeiten verschiedener Nutzungen bietet wie z.B. frei gestaltete offene Gewässerflächen, modulierte Geländeformen, Schaffung eines großen Stadtteilspielplatzes u.ä. Die Fläche soll als multifunktionaler Freiraum bedarfsbezogen angelegt werden sowohl für besondere Bewegungsbedürfnisse (Sport und Spiel) als auch mit Möglichkeiten zum Verweilen / Ruhezonen. Die einseitige Bebauung soll als raumbildende Kante dienen, die gleichzeitig den Übergang herstellt zwischen regelmäßiger verdichteter Bebauung im Mittelfeld des ehemaligen Kasernengebietes (Teilbereich I) und südlich anschließender offener Rahwischniederung.

Sportplätze oder Sporthallen können nicht durch die Stadt übernommen werden. Die Kooperation von Sportvereinen wird angeregt.

#### **Teilbereich G** (süd-westlicher Bereich bis An der Raa):

Dieses Teilgebiet ist offenkundig als am hochwertigsten innerhalb des zukünftigen grünen Stadtteils einzustufen, da es zum einen zur Rahwischniederung ausgerichtet ist und andererseits direkt am Wald liegt. Um entsprechend sensibel bei den weiteren Planungen mit dem Gebiet umzugehen, soll eine klare Trennung statt finden zwischen den bestehenden Waldflächen und der anschließenden Bebauung im nördlichen und westlichen Bereich. Diese soll in lockerer Anordnung entsprechend der „natürlichen Umgebung“ gestreut erfolgen.

Die gastronomische Nutzung im bestehenden Kasino soll möglichst fortgesetzt werden. Sie kann eine sinnvolle Ergänzung finden in einer neu zu errichtenden Gebäudegruppe für Hotel- und Dienstleistungseinrichtungen.

#### **Teilbereich H** (westlicher Bereich, der an die bestehenden Kleingärten grenzt):

Für diese Fläche ist eine Reihenhausbebauung unter planerischer Berücksichtigung alternativer Energiekonzepte vorgesehen. Auf den Erhalt des vorhandenen Grüngürtels wird ausdrücklich hingewiesen

#### **Teilbereich I** (zentrale mittlere Achse mit den Mannschaftsunterkünften):

##### **Die gebietsprägende Struktur sollte zumindest in Teilen erhalten bleiben.**

Charakteristisch für dieses Teilgebiet ist die regelmäßige Anordnung der Mannschaftsunterkünfte mit parallel anschließender Ost-West Erschließung im Norden und Süden. Diese Reihung bildet quasi das „Rückgrat des Gebietes“, das nur in der Mitte durch eine Freifläche,

die wie eine Zäsur wirkt, unterbrochen wird. Der Erhalt dieser „Kasernenordnung“ und einiger Mannschaftsunterkünfte als geschichtsprägende Elemente wird angestrebt. Bauliche Ergänzungen sollen durch Einzelgebäude, die dem bestehenden Maßstab entsprechen, erfolgen.

Je nach Art der Nutzung sollte der Rahmenplan Optionen für eine Ergänzungsbebauung aufzeigen, da eine gewerbliche Nutzung eine größere Dichte verträgt.

Bei möglichem Abbruch und Ersatzbau soll die o.g. städtebauliche Struktur bestehen bleiben.

Auf jeden Fall ist die o.g. mittig vorhandene Freifläche, die die Fortsetzung zum südlich angrenzenden Quartiersplatz darstellt, in die bereits beschriebene Gestaltung mit einzubeziehen.

In diesem Teilgebiet soll eine große Nutzungsvielfalt (Wohnen, betreutes Wohnen, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungszentren, Gründerzentren, Handelseinrichtungen, Fitness, Reha, Gesundheit, etc.) angeboten werden. Dieses Angebot erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt, daß im Rahmen der Umsetzung voraussichtlich mit diesem Bereich begonnen wird und daher möglichst große Anreize zur Ansiedlung, Umnutzung etc. geboten werden sollen, die ihrerseits wiederum weitere Ansiedlungen initialisieren können. Es ist sinnvoll, die Nutzungen entsprechend ihrem Störungsgrad zu staffeln.

## **II. Grünplanung**

Die Überarbeitung des Rahmenplanentwurfes soll in Abstimmung mit den Ergebnissen der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes erfolgen.

Zur Grünplanung sollte, vor allem wegen der Betonung des wünschenswerten Erhaltens der Grün-, Wald- und Parkflächen, eine grundsätzliche Äußerung zu Überlegungen, wie diesem außerordentlichen Pflegeaufwand Rechnung getragen werden kann, erfolgen.

Für die weitere Bearbeitung des Rahmenplanes werden folgende Leitziele formuliert :

1. Erhalt des wertvollen Grüngürtels und anderer hochwertiger Baumbestände im gesamten Gebiet (Einzelbäume und Baumreihen)
2. Erhalt zusammenhängender Waldbereiche im Süden
3. Als Anbindung an die Umgebung Schaffung eines guten fußläufigen Anschlusses an die Wegeverbindungen außerhalb der Kaserne
4. Großer Stadtteilspielplatz, wobei weder Sport-oder andere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.
5. Drei breite und drei schmale von Nord nach Süd verlaufende Grünzüge sowie zwei den Westen und Osten verbindende Fußwegeverbindungen
6. Weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers (soweit als Ergebnis einer Bodenanalyse sinnvoll)
7. Ein Regenrückhaltebecken nach dem Entwurf der GFL wird abgelehnt. Sollte dafür unabweisbarer Bedarf bestehen, ist eine andere räumliche Lösung zu suchen.
8. Die unbebaute Fläche in der zentralen mittleren Achse sollte in einen Grünzug integriert werden

9. Die strenge Gestaltung der Freiflächen sollte insbesondere im südlichen Bereich lockerere Züge annehmen

### III. Verkehrsplanung

Die Erschließung erfolgt im Osten über die vorhandene Trasse Thesdorfer Weg / An der Raa. Für den nord-östlich geplanten Gewerbehof sollte eine zusätzliche Anbindung an den Thesdorfer Weg erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße (36 ha) und der angestrebten Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistung und Versorgung) wird eine Größenordnung von ca. 400 –600 Wohneinheiten zugrunde gelegt, die wiederum eine westliche Anbindung notwendig werden läßt.

Auf dieser Planungsgrundlage errechnet das Büro Schnüll Haller in seinem Gutachten ein Gesamtverkehrsaufkommen von etwa 4.350 Kfz/24h im Quell- und Zielverkehr. Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Prognosehorizonts von 2015 (Planfall 0) ist im Ergebnis festzustellen, dass eine Anbindung des Gebietes nach Westen sinnvoll und notwendig ist.

Der Ausbau des Starenkamps zu einer 2. Hauptanbindung würde zu einer für das bestehende Wohngebiet unverträglichen Belastung führen. Darüber hinaus würden zusätzliche Probleme bei der Verkehrsabwicklung am Knoten Starenkamp/Thesdorfer Weg entstehen.

Erstrebenswert wäre eine westliche Anbindung über die Eggerstedter Straße innerhalb des Kasernengeländes, dann nach Süden einschwenkend an den Kleingärten vorbei mit einem südlich des jetzt bestehenden Kreisverkehrs auszubauenden Anschlusses an die LSE.

Im Übrigen muß hier auch das Ergebnis der Umweltprüfung abgewartet werden.

Der außerhalb des jetzigen Kasernenareals liegende Eggerstedter Weg soll als Rad- und Fußwegeanbindung erhalten bleiben.

Um zu verhindern, daß die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Gebietes als Durchgangsstraße genutzt wird, soll eine Verschwenkung Richtung Norden östlich der mittleren Grünachse erfolgen. Die straßenbegleitende Baumreihe wird Richtung Westen fortgesetzt, führt auf diese Weise optisch die Achse fort und wird im Teilbereich der Unterbrechung als Fuß- und Radweg genutzt