

# Parkstadt An der Raa

## Erläuterungsbericht Stand vom 18.10.05



# PARKSTADT AN DER RAA

## ERLÄUTERUNGEN

Leitbild: Die Parkstadt bietet eine außergewöhnliche Chance für die Schaffung eines neuen Stadtteiles mit eigener Identität. Der die neue Siedlungsfläche umschließende Gehölzgürtel macht dies deutlich: Hier beginnt eine Stadtlandschaft eigener Prägung, die gegenüber der Umgebung ein unverwechselbares Image entwickelt.

Die Bebauung soll hiermit korrespondieren. Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, inwieweit sich die prägenden Bestandsbauten erhalten und in neue Baustrukturen integrieren lassen. Dabei soll eine maximale Gebäudehöhe von vier Geschossen nicht überschritten werden, um unterhalb der vorhandenen Baumkronen zu bleiben. Der vorherrschende weiße Putz bildet den geeigneten Kontrast zu dem vorhandenen Grün und eignet sich als Leitmotiv für die zukünftige bauliche Gestaltung.

Die neu entstehende Parkstadt ist der vorgefundenen Topografie folgend dreifach gegliedert:

### IM NORDEN: BIRKENHAIN UND GARTENHÖFE

Den NORDTEIL bestimmen Haine von lichten und lockeren, Trockenheit liebenden Baumformationen mit der Leitart Birke und einigen Eichen. In den Lichtungen entstehen Cluster von gartenbezogenem Wohnen, die sich um individuell gestaltete angerartige Plätze gruppieren. Sie fördern eigenständige Nachbarschaften mit unterschiedlichen Wohnformen.

Die relativ neuen Gebäude im Osten bleiben erhalten als Gewerbehof, entweder für individuelle Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe oder für Einrichtungen wie Zoll oder Technisches Hilfswerk. Abschirmung erfolgt durch breiten Grünzug.

### STÄDTISCHE MITTE

Im MITTELTEIL gewinnt die Architektur mit der vorhandenen Gebäudestruktur Dominanz. Das Wechselspiel von alten und neuen Gebäuden, vorhandenen Großbäumen und Erschließungselementen wird geordnet durch eine eher urban geprägte Freiraumarchitektur: Klar gegliedertes Relief mit deutlichen Kanten als Mauern oder Böschungen, markanten Einzelbäumen, offenen Rasen- und Wiesenflächen und der erschließenden Allee. Großkronige Bäume, wie Eichen, Ahorn und Kastanie sind hier die Leitarten.

Die ablesbaren Teilquartiere sind von der bestehenden Topografie geprägt und ermöglichen mit ihrer hofartigen Struktur unterschiedliche Baukörperformen und -stellungen. Bestehende Kasernengebäude lassen sich gut in das neue Konzept integrieren, soweit deren Umbau sich als wirtschaftlich vertretbar erweist.

Denkbare Nutzungen hierfür wären Dienstleistungen, Wohnen, Altenwohnanlagen, betreutes Wohnen, Single- und Studentenwohnungen sowie Einrichtungen für Fortbildungen, Veranstaltungen und Ausstellungen. Wünschenswert wäre es, mindestens einen Kasernenhof erhalten zu können.

Am westlichen Rand ist ein Quartier für EXPERIMENTELLE WOHNFORMEN möglich, je nach Wohnform mit ca. 30 – 50 Wohneinheiten. Die Ausrichtung der Baukörper ausschließlich nach Süden ermöglicht die konsequente Anwendung von Solartechnik.

## **IM SÜDEN: VILLENBEBAUUNG IM WALDGÜRTEL**

Im SÜDTEIL verdichtet sich der Baumbestand zu waldartigen Gehölzformationen aus frische und feuchte Standorte liebenden Mischwaldarten, wie Buchen, Vogel- und Traubenkirschen. In den vorhandenen Lichtungen entstehen Gebäudegruppen für unterschiedliche Dienstleistungen sowie für repräsentatives Wohnen mit Bezug zur parkartigen Umgebung.

„Landschaftsfenster“ im Gehölzgürtel geben Durchblicke auf die Weite der Rahwischniederung frei.

Im mittleren Bereich öffnet sich der Gehölzgürtel und signalisiert damit den Zusammenhang zum südlich angrenzenden Sportpark.

Im westlichen Teilgebiet soll die gastronomische Nutzung im bestehenden Kasino möglichst fortgesetzt werden. Ein neu zu errichtendes Gebäude für eine Hotel- oder Dienstleistungseinrichtung könnte westlich des bestehenden Kasinos eine sinnvolle Ergänzung sein.

## **ENTWÄSSERUNG**

Natürliches Oberflächenwasser ist im Gebiet nicht vorhanden. Der vorhandene Sammelteich mit seinen Zuleitungen soll weiterhin als Vorflut genutzt werden, bleibt als offene Wasserfläche erhalten und wird gestalterisch und ökologisch aufgewertet.

Das durch Versiegelungen neu anfallende Regenwasser wird über offene Gräben zu einem zentralen Versickerungsgewässer südlich der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE geführt. Überschüssiges Wasser wird in das vorhandene Rückhaltebecken geleitet.

## **ERSCHLIESSUNGSNETZ**

Die Erschließung entspricht der baulichen Struktur.

### **Alternative A (Breite 20,50 m):**

WOHNSAMMELSTRASSE als ortsteilprägende Allee in Ost-West-Richtung. Die Anbindung erfolgt im Osten an die Straße „An der Raa“ und von hier an die Kreuzung Thesdorfer Weg. Sie ist als „Parkstraße“ im doppelten Sinn geplant: Großbäume als Gestaltungselement, Parkplätze in Parallel- und Senkrechtaufstellung als verkehrsberuhigende Maßnahme. Um tatsächlich Tempo 30 zu erreichen, könnte bei der weiteren Planung der „innere Ring“ mit Kreisverkehrsplätzen an die jeweiligen Zubringer-Hauptstraßen angebunden werden und innerhalb dieses Bereiches bliebe an Einmündungen rechts vor links vorfahrtsberechtigt.

Durch das wachsende Verkehrsaufkommen (400 - 600 WE) ist eine zusätzliche Anbindung im Westen unvermeidlich. Hierfür werden zwei alternative Trassen vorgeschlagen, die ohne Änderungen des Grundkonzeptes möglich sind: Entweder südlich der Kleingartenanlage oder nördlich davon.

Bei der alternativen nördlichen Trasse wäre eine Straßenführung auf dem vorhandenen Eggerstedter Weg ohne Inanspruchnahme von Flächen des Kleingartenvereins möglich, indem eine räumliche Funktionstrennung zwischen Fahrbahn sowie Fuß-/Radweg und evtl. Lärmschutz erfolgt.

WOHNSTRASSEN werden als Tempo 30 Zonen vorgeschlagen. Sie stellen die wichtigste Querverbindung in Ost-West-Richtung auch für Radfahrer in Richtung Schulzentrum und S-Bahn sowie zum Einkaufszentrum im Westen (Rosenfeld) dar.

BEFAHRBARE WOHNWEGE sind als Mischflächen vorgesehen, teilweise in Verbindung mit Quartiersplätzen als private Erschließung.

FUSS- UND RADWEGE sollen in enger Verknüpfung der Wohnquartiere mit Nachbargebieten und Landschaft hergestellt werden.

PARKPLÄTZE sind überwiegend offen und Platz sparend in den Straßenraum integriert, meistens der Topografie entsprechend in den Senken zwischen den Gebäuden. Hiermit wird unnötige Flächenversiegelung vermieden.

### **Alternative B:**

WOHNSAMMELSTRASSE (Breite 20,50 m) wie Alternative A, wobei hier ein innerer Tempo 30 Ring geplant ist, bei dem die nördliche und südliche Ost-West-Achse gleichberechtigt behandelt werden.

Die zusätzliche westliche Anbindung ist wie in Variante A in zwei alternativen Trassen, nördlich und südlich der Kleingartenanlage möglich.

## **NUTZUNGEN**

Das vorgeschlagene Nutzungskonzept basiert auf aktuellen Annahmen der Verfasser, die für die besondere Lage des Geländes geeignet erscheinen und Chancen für eine Realisierung besitzen.

Die vorgeschlagenen offenen Baustrukturen bieten im Rahmen eines rechtlich fixierten Grün- und Erschließungsnetzes jedoch ausreichend Spielräume für zukünftige Veränderungen oder Alternativen. Als besonders geeignet werden folgende Standorte angesehen:

- |                  |   |
|------------------|---|
| Nördlicher Rand: | Einfamilienhausgürtel und nicht störender, durch Grünzug abgeschirmter Gewerbehof.  |
| Mittelzone West: | Wohnhäuser, betreutes Wohnen, Seniorenwohnen mit Pflegeeinrichtungen, Stadtvillen, Dienstleistungen, Büronutzungen.   |
| Mittelzone Ost:  | Ehemaliges Stabsgebäude als Café oder Gaststätte mit weiteren Büro- /Geschäftsnutzungen Schulungs- und Fortbildungseinrichtungen am „Campus“; Dienstleistungen, Wohnen. |
| Südzone West:    | Hotel mit Wellness- und Freizeiteinrichtung und Ausflugslokal; bevorzugtes Wohnen am Wald- und Landschaftsrand.   |

Südzone Ost: Einrichtungen im Zusammenhang mit Sport und Gesundheit, z. B. Reha-Zentrum, Ärztehaus, Sport- und Jugendhotel (ehem. Kasino). Auch Wohnhäuser sind möglich.  
Ehemaliges Wachgebäude mit Kiosk und kleinem Laden als „Entrée“, Marktplatz.

## Flächenbilanz

		Fläche qm	Gesamtfläche qm	Prozent %
<b>1.</b>	<b>Öffentliche äußere Erschließung</b>			
a)	Haupterschließungsstraße Profil 20,5 m, inkl. Parkplätze + westl. Verlängerung	21.450		
b)	Obere Allee Profil 14,50 m Hauptradweg 6 m+ N-S-Verbindung	17.000		
c)	Stichstraßen	1.500		
	Summe		39.950	10,65
<b>2.</b>	<b>Öffentliche Grünflächen</b>			
a)	Öffentliche Waldflächen (SW)	25.900		
b)	Öffentliche Grün- u. Wegeflächen (inkl. Markt)	74.300		
e)	Öffentliche Waldflächen (SO)	12.350		
	Summe		112.550	30,02
<b>3.</b>	<b>Nettobauland (inkl. innere Erschließung)</b>			
a)	Mischgebiet / vorr. Gewerbe (NO)*	11.750		
b)	Mischgebiet / vorr. Dienstleistungen* (Mitte)	30.100		
c)	Mischgebiet / vorr. Wohnen (SO),* Fürsorgeeinrichtungen	39.100		
d)	Allgemeines Wohngebiet*	128.600		
e)	Mischgebiet	12.950		
	Summe		222.500	59,33
	<b>Bruttobauland gesamt</b>		<b>375.000</b>	<b>100</b>

\* inkl. innerer (privater) Erschließung

## ÄUSSERE VERKEHRSWEGE

Die verkehrlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz und die notwendigen Anbindungen wurden von den Verkehrsgutachtern Schnüll, Haller und Partner untersucht.

### ANBINDUNGEN:

Gemäß dem Gutachten muss die Erschließung sowohl im Osten als auch im Westen an das Straßennetz angebunden werden.

Anbindung der Erschließung im Osten:

Die Anbindung erfolgt im Osten über die vorhandene Trasse Thesdorfer Weg / „An der Raa“.

Für den in sich geschlossenen Gewerbehof im Nordosten des Geländes kann eine weitere Anbindung an den Thesdorfer Weg erfolgen.

Anbindung der Erschließung im Westen:

Für die Anbindung im Westen werden folgende 2 Varianten vorgeschlagen:

#### Variante 1 (nördliche Straßentrasse):

Bei der Variante 1 wird eine nördliche Trasse auf dem vorhandenen Eggerstedter Weg geplant ohne Inanspruchnahme von Flächen des Kleingartenvereins. Dabei erfolgt eine räumliche Funktionstrennung zwischen Fahrbahn sowie Fuß-/Radweg und einem evtl. Lärmschutz.

Die Anbindung der neuen Straße erfolgt nördlich der vorhandenen Kreisverkehrsanlage Wedeler Weg / LSE an den Wedeler Weg.

#### Variante 2 (südliche Straßentrasse):

Bei dieser Variante 2 verläuft die neue Straße zunächst auf ca. 140 m Länge an der Ostgrenze der Kleingärten entlang, schwenkt dann nach Westen ab und führt über das südlich der Kleingartenanlage angrenzende Grundstück bis zur LSE und wird dort mit geeigneten Maßnahmen angebunden.

## **INNERE VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Es wird vorgeschlagen, die Verkehrswege wie folgt verkehrsberuhigt herzustellen:

### **WOHNSAMMELSTRASSEN**

Bei der weiteren Planung ist ein „Innerer Ring“ vorgesehen, der durch Kreisverkehre an die äußeren Zufahrten angebunden wird.

Die Wohnsammelstraßen sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen, bei geradlinigen Straßenzügen wird die Geschwindigkeitsdämpfung unterstützt durch Fahrbahnverswenkungen an geeigneten Stellen und für die Bereiche aufmündender Straßen durch andersfarbige Oberflächenunterscheidungen oder unterschiedliche Materialien, um wiederholt auf langsamere Fahrweise hinzuwirken.

Sowohl die nördliche und die südliche Wohnsammelstraße als auch ihre beiden Verbindungsstraßen werden für den Begegnungsfall Lkw/Lkw sowie für Busverkehr berücksichtigt. Als Fahrbahnbreite wird 6,50 m gewählt.

Bei den Wohnsammelstraßen sind anschließend an die Fahrbahnen Grünstreifen im Wechsel mit Parkplätzen in Längs- bzw. Senkrechtaufstellung und Gehwege vorgesehen.

### **WOHNSTRASSEN UND BEFAHRBARE WOHNWEGE**

Die Wohnstraßen und befahrbaren Wohnwege sind als Mischflächen (6-km/h-Zonen) geplant mit Breiten zwischen ca. 6,00 m und 3,50 m.

#### **STRASSE „AN DER RAA“**

Die Straße „An der Raa“ wird lediglich als Zufahrt zum Sportgelände genutzt. Die Straße endet künftig in Höhe des vorhandenen Sportplatzes und weist hier eine Wende- und eine Parkplatzanlage aus.

#### **PARKPLÄTZE**

Die straßenbegleitenden Parkplätze werden in den Straßenraum integriert in Senkrecht- bzw. Längsaufstellung.

#### **GEH- UND RADWEGE**

Die Breite der selbständig geführten Geh- und Radwege ist mit ca. 4,00 m vorgesehen.

### **GRÜNKONZEPT**

Mit dem Grünkonzept wird der Erhalt des parkähnlichen Charakters des Areals angestrebt. Der neue Stadtteil erhält eine eigene landschaftliche Identität.

#### **STADTTEIL MIT EIGENER IDENTITÄT**

Der wertvolle Grüngürtel, der das gesamte Gebiet umgibt, wird erhalten. Der hochwertige Baumbestand wird geschont und bleibt fast vollständig bestehen. Lichte Birken im Norden, dichte Eichen- und Buchenbestände im Süden, parkähnliche Großbäume und Alleen charakterisieren die Freiräume. Zwei zusammenhängende Waldgebiete im Norden und im Süden werden ausgewiesen. Straßeneingänge werden als Entree gestaltet, um in einer Art Torfunktion in den Stadtteil zu leiten. Einheitliche Baumaterialien im Außenbereich korrespondieren mit der Bebauung.

Die Freiraumnutzung wird charakterisiert durch: Privat nutzbare Haus- und Mietergärten, dezentrale Spieleinrichtungen, Ruhebereiche im Wald, Angebote für Senioren und Außenbereiche für Gastronomie, verbunden durch ein Netz von frei zugänglichen Spazierwegen.

#### **INTERNE GRÜNLIEDERUNG**

Eine 4-reihige Allee bildet als Mittelachse das Rückgrat des neuen Stadtteils. Drei ausgeprägte Nord-Süd Grünzüge stellen die Verbindung nach Norden ins „Vogelviertel“ und nach Süden in den Sportpark und die Rahwischniederung her. Zwei durchlaufende Ost- West Grünzüge und ein das Gebiet umschließender grüner Ring gewährleisten die landschaftliche Einbindung in die Umgebung.

#### **ZUORDNUNG PRIVATES UND ÖFFENTLICHES GRÜN**

Das öffentliche Grün wird auf ein notwendiges Minimum reduziert: Verbindungen in den Grünzügen sowie der große Stadtteilspielplatz. Die übrigen Flächen sollen nach Möglichkeit privatisiert werden: Privat und Wohngärten, Freiflächen innerhalb der

Siedlungseinheiten mit halböffentlicher Zugänglichkeit sowie Abstandsrain mit öffentlichen Gehrechten. Die Waldflächen werden der Forstverwaltung zugeordnet. Grünzüge mit Entwässerungsfunktion sollen von neu zu bildenden Wasserverbänden unterhalten werden.

## ÖKOLOGISCHE GESICHTSPUNKTE

Abwechslungsreiche Vegetationstypen von trocken bis feucht bieten Strukturvielfalt. Biotopfördernder Unterwuchs charakterisiert die Wald- und Randbereiche. Dezentrale Versickerung in Mulden und Gräben ermöglicht die Anlage von temporären Wasserflächen. Die vorhandene Teichanlage wird im Uferbereich aufgewertet und bleibt erhalten. Die Großvegetation bietet Windschutz und ermöglicht die Ausbildung eines differenzierten Kleinklimas.

