

## Anlage zur Niederschrift der Sitzung des Ausschusses Stadtentwicklung am 5. April 2005

### Leitziele für die Bearbeitung der endgültigen Entwurfsfassung des Rahmenplanes

**Begründung** zur Vorlage DS-Nr. 04/220 (mit den durch den Ausschuß Stadtentwicklung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen)

#### A. Planungsstand

- Aufstellungsbeschluß am 19.06.02 durch den Hauptausschuß für den B-Plan Nr.115 für das Gebiet der Eggerstedt- Kaserne gefaßt
- Vorstellung der Bestands- und Strukturanalyse des Büros PPL und GfL im Ausschuß Stadtentwicklung am 05.11.02
- Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses am 21.01.03 zur Bildung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe, die in Workshops das weitere Planungsverfahren unterstützt
- Beschluß des Ausschusses Stadtentwicklung am 28.10.03 zu grundsätzlichen Entwicklungszielen formuliert in der DS 03 / 162, die als Grundlage diente für die Beauftragung von vier Planergemeinschaften
- Erarbeitung von 4 alternativen Rahmenplanvorentwürfen im Bearbeitungszeitraum vom 01.03.04 – 30.04.04
- Vorstellung der Alternativentwürfe im Workshop V am 24.08.04, in der Einwohnerversammlung am 31.08.04, in der Ausstellung im Rathaus – Eingangs-Foyer- vom 01.07.-30.09.04 und zeitgleich im Internet

Im Workshop VI am 25.09.04 mit Vertretern aller Fraktionen wurden die vier abgegebenen Vorentwürfe, nach Themenbereichen untergliedert, vergleichend diskutiert.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Entwurfsbereiche und unter Berücksichtigung der seinerzeit vorgegebenen Leitlinien wurden von den Entwurfsalternativen die ausgewählten Teilausschnitte für die jeweiligen Themengebiete des Rahmenplanes in einem Gesamtplan zusammengesetzt. Dieses sog. „Puzzle“ ( siehe Foto vom Puzzle in der Anlage) dient als Grundlage für die Beauftragung des endgültigen Rahmenplanentwurfes.

#### B. Ziele für die endgültige Bearbeitung des Rahmenplanentwurfs

Im Folgenden werden die Bewertungskriterien, die als Entscheidungshilfen bei den jeweiligen Themengebieten (siehe beiliegende Skizze A-I) galten und als Ziele für die Bearbeitung der endgültigen Fassung des Rahmenplanes aufgegeben werden, näher aufgeführt :

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):

Aufteilung 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.**

(Die Inhalte des Entwurfs der plan AG für diesen Bereich sollten im wesentlichen übernommen werden.)

### **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.

(Die Inhalte des Entwurfs der BPW für diesen Bereich sollten im wesentlichen übernommen werden)

### **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.

(Hier sollte eine Mischung aus den Elementen der Entwürfe von BPW und plan AG stattfinden.)

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

Das ehemalige Lehrsaaalgebäude 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 Bundesvermögenssamtes. 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.

(Die Inhalte des Entwurfs der plan AG für diesen Bereich sollten im wesentlichen übernommen werden)

### **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 **befreutes 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.

(Die Baustruktur des Entwurfs der BPW für diesen Bereich und die Flächenaufteilung des Entwurfes plan AG sollten im wesentlichen übernommen werden)

#### **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 Stadtteils spielplatzes u.ä. Die Fläche soll als multifunktionaler Freiraum bedarfsbezogen angelegt werden sowohl für besondere Bewegungsbedürfnisse (Sport und Spiel) als auch mit Möglichkeiten zum Verweilen / Ruhe zonen. 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. (Entwurf plan AG und BPW) – Bebauungsstruktur, grundsätzliche Flächenaufteilung –

(Hier sollten bezüglich der Flächenaufteilung die Inhalte des Entwurfs der plan AG und bezüglich der Bebauungsstruktur die Inhalte des Entwurfs von BPW im wesentlichen übernommen werden)

#### **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. (Entwurf plan AG und BPW)

(Hier sind die Entwürfe von BPW und plan AG relativ ähnlich. Bezüglich der Anordnung der Häuserreihen sollte eine „Alternativenprüfung“ stattfinden)

**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.

(Die Inhalte der Entwürfe von BPW und plan AG für diesen Bereich sind relativ ähnlich. 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**

**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) (Entwurf EGL / plan AG)
2. Erhalt zusammenhängender Waldbereiche im Süden (Entwurf EGL / plan AG)
3. Als Anbindung an die Umgebung Schaffung eines guten fußläufigen Anschlusses an die Wegeverbindungen außerhalb der Kaserne (Entwurf EGL / plan AG)
4. Großer Stadtteilspielplatz, **wobei weder Sport-, 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 (Entwurf EGL)
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 (Entwurf Kontor Freiraumplanung/BPW)
9. Die strenge Gestaltung der Freiflächen sollte insbesondere im südlichen Bereich lockerere Züge annehmen. (Entwurf Kontor Freiraumplanung/BPW)

### III. Verkehrsplanung

Nach Vorlage der 4 Entwürfe wurden vom Büro Schnüll Haller die verkehrlichen Auswirkungen auf das vorhandene Netz und die notwendigen Anbindungen untersucht (Anlage).

Die Erschließung erfolgt im Osten über die vorhandene Trasse Thesdorfer Weg / An der Raa. Wie bereits oben erwähnt, sollte für den nord-östlich geplanten Gewerbehof 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. 500 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 dem Prognosehorizont von 2015 (Planfall 0) wurden die verkehrlichen Auswirkungen verschiedener Netzvarianten untersucht. Im Ergebnis kam es bei keiner der Varianten zu einer großräumigen Verlagerung der Verkehrsströme(s. anliegendes Gutachten).

Im Ergebnis ist 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.

**Die westliche Anbindung über die Eggerstedter Straße innerhalb des Kasernengeländes, dann nach Süden einschwenkend an den Kleingärten vorbei sollte mit einem südlich des jetzt bestehenden Kreisverkehrs auszubauenden Anschlusses an die LSE erfolgen. 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 Hapterschließungsstraße 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 (Entwurf ARGUS vom Planungsteam BPW).

### C. Weiteres Verfahren

- Es soll eine für Bauleitplanverfahren vorgeschriebene Umweltprüfung bereits auf der Ebene der Rahmenplanung erstellt werden, um ggf. auftretende Konflikte bereits im Vorfeld zu erkennen. **Das Büro Bielfeldt + Berg wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.**
- Die Überarbeitung des Rahmenplanentwurfes soll durch das Planungsbüro Plan AG, Prof. Stabenow / EGL in Abstimmung mit den Ergebnissen der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes erfolgen.
- Der endgültige Rahmenplanentwurf liegt voraussichtlich im März / April 2005 vor. Der Rahmenplanentwurf soll auf einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt werden.
- Daran anschließend erfolgen die Beratungen im Stadtentwicklungsausschuß und Entscheidung in der Ratsversammlung .
- **Die Investitionsbank Schleswig-Holstein, die Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein und die Ergebnisse der vorgesehenen Einwohnerversammlungen sind zeitlich und inhaltlich einzubeziehen.**