Vorbereitende Untersuchungen Altenholz „Ortskern-Stift“

Dokumentation zur „2. Planungswerkstatt am 10. Oktober 2015“

Tagesordnung

1. Begrüßung durch Bürgermeister Herrn Ehrich
2. Rückblick auf die erste Planungswerkstatt (BIG)
3. Thematische Einführung in die Planungswerkstatt (BIG, GMA, WVK)
4. Arbeitsphase in drei Gruppen
   - AG 1 – Westliches Untersuchungsgebiet (Herrenhaus)
   - AG 2 – Mittleres Untersuchungsgebiet (Ostpreußenplatz)
   - AG 3 – Östliches Untersuchungsgebiet (östl. Dänischhagener Str.)
5. Ergebnistransfer im Plenum
6. Ausblick und Verabschiedung

1. Begrüßung

Herr Ehrich begrüßte die über 100 Teilnehmer der zweiten Planungswerkstatt und erläuterte, wie die Veranstaltung im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern-Stift der Gemeinde Altenholz einzuordnen ist. Nach der Entwicklung eines Leitbildes auf Basis der Ergebnisse der ersten Planungswerkstatt geht es nun darum, die vorliegenden Konzept- und Planungsansätze hinsichtlich ihres Beitrages zur Erreichung der Entwicklungsziele zu prüfen und zu bewerten.

2. Rückblick auf die erste Planungswerkstatt

Frau Wandzik, BIG-STÄDTEBAU, erläuterte die Aufgabenstellung der letzten Werkstatt und das auf Basis der Ergebnisse der ersten Planungswerkstatt basierende Leitbild (siehe Präsentation zur 2. Planungswerkstatt).

3. Thematische Einführung in die Planungswerkstatt

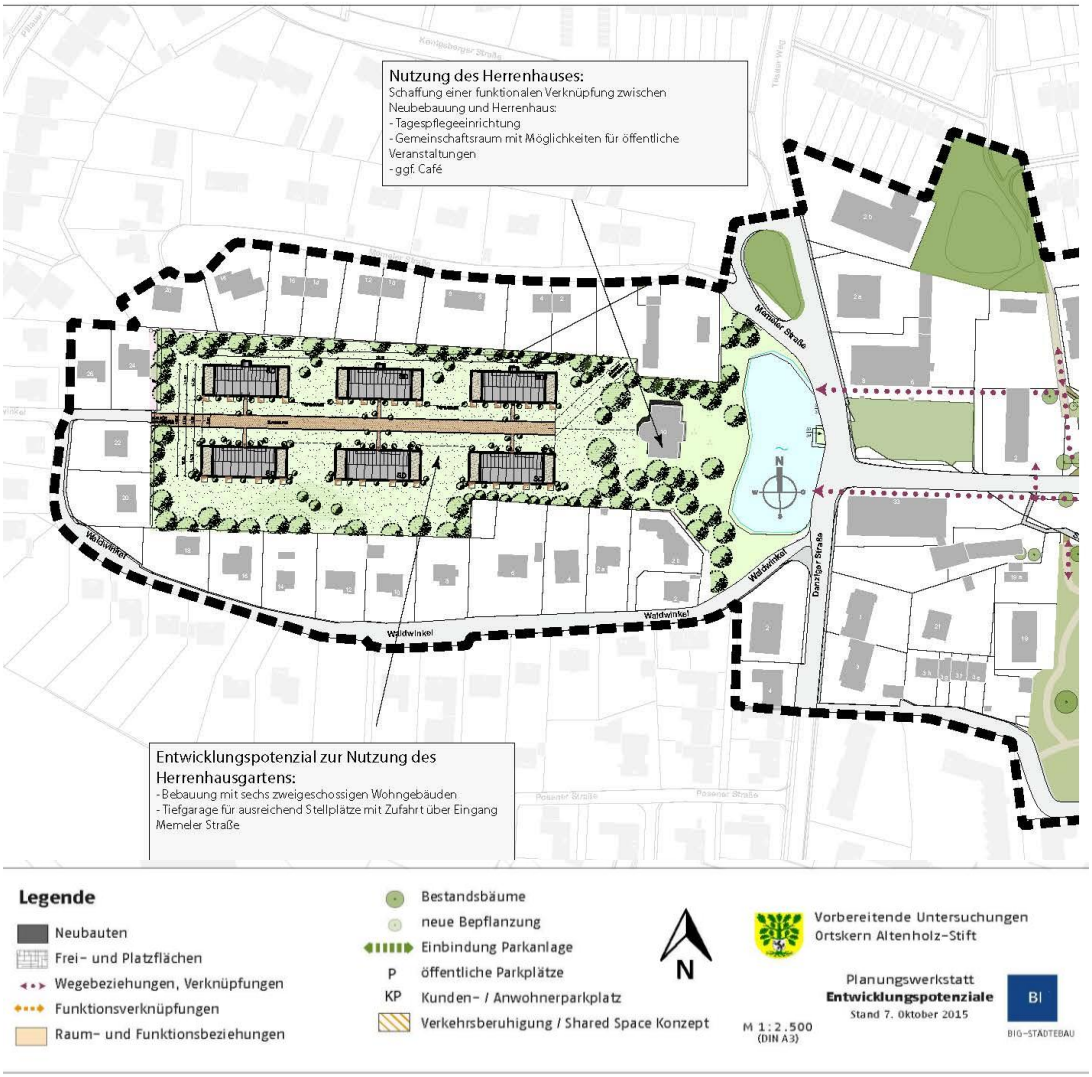
Frau Ellen, BIG-STÄDTEBAU, erläuterte die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme für die drei Teilbereiche des Untersuchungsgebietes anhand der Karten zu „Stärken, Potenzialen und Chancen“ sowie „Mängel, Konflikte und Missstände“. Ergänzend wurden auf Anregung der Teilnehmerschaft die Kernaussagen zu den Fachgutachten (Einzelhandelsgutachten und Verkehrsgutachten) vorgezogen im Plenum durch Frau Staiger, GMA, und Herrn Hinz, WVK, vorgestellt.

4. Arbeitsphase

Die Aufgabe für alle drei Arbeitsgruppen bestand darin, die folgenden Fragestellungen zu beantworten:
Entsprechen die dargestellten Konzeptansätze dem in der ersten Planungswerkstatt erarbeiteten Leitbild und den darin enthaltenen Zielsetzungen?

Wie bewerten Sie die vorgestellten Konzeptansätze, welche weiteren Ansätze und Lösungsvorschläge sind zu beachten?

Arbeitsgruppe 1 – Westliches Untersuchungsgebiet (Herrenhaus)



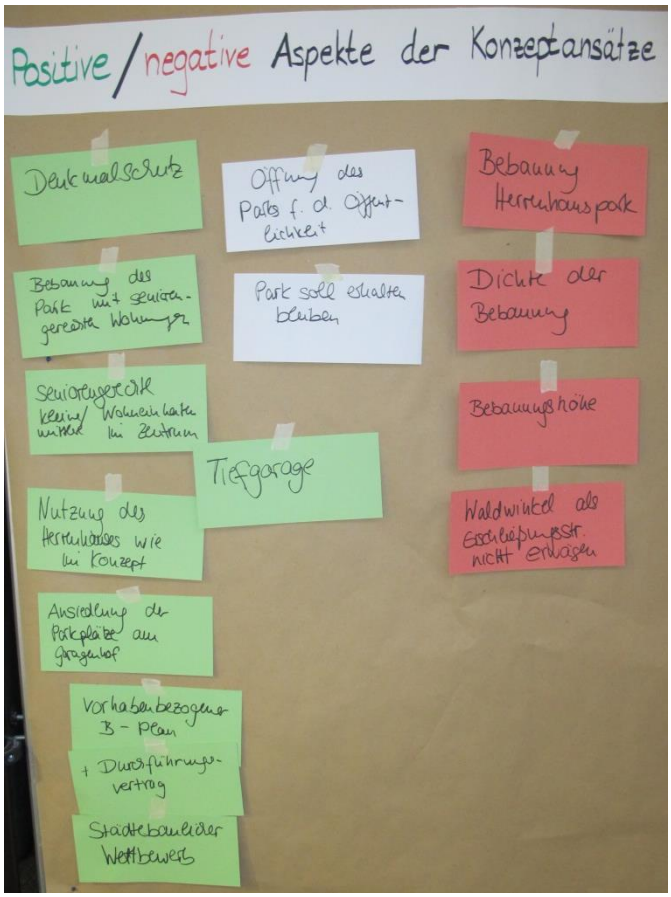
Aufgabenstellung

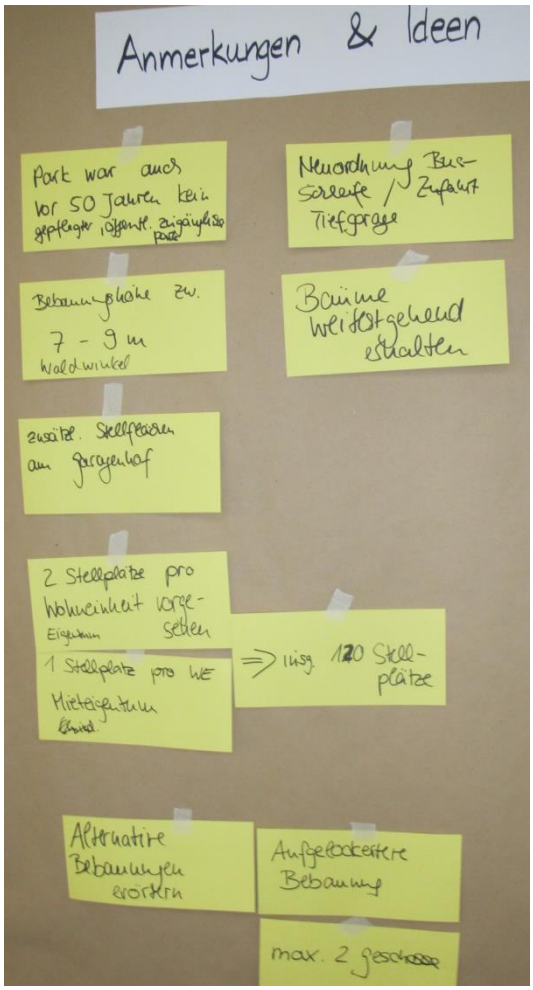
Übergeordnete Fragestellung:
Wie sind die vorgestellten Planungsansätze hinsichtlich des Leitbildes und der Zielstellungen zu bewerten?

Weitere Aufgaben:

- Wie kann die Einbindung des Herrenhauses in den Ortskern optimiert werden?
- Wie kann das Areal der ehemaligen Gutsanlage qualifiziert und besser nutzbar gemacht werden?
- Wie ist die verkehrstechnische Situation zu bewerten, z.B. hinsichtlich Schulwegsicherung, Fahrradweg, etc.? Wie können die Konflikte gelöst werden, damit sich ein sicheres Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer einstellt?
- Welche Potenziale bietet der Bereich des Buswendeplatzes für weitere Nutzungen und Bedarfe? Wie kann dieser Raum qualifiziert werden?

Ergebnisse der AG 1 – Westliches Untersuchungsgebiet (Herrenhaus)





Herrenhaus

- Das Herrenhaus ist ein eingetragenes Denkmal, das aus Sicht aller Teilnehmer als Potenzial eingestuft wird und unbedingt erhalten werden soll. Eine Nutzung durch ein Café, das gleichzeitig als Treffpunkt für die Altenholzer Bürger fungieren kann, in der Kombination mit einer Pflegeeinrichtung und Wohnungen wird begrüßt.

Garten des Herrenhauses

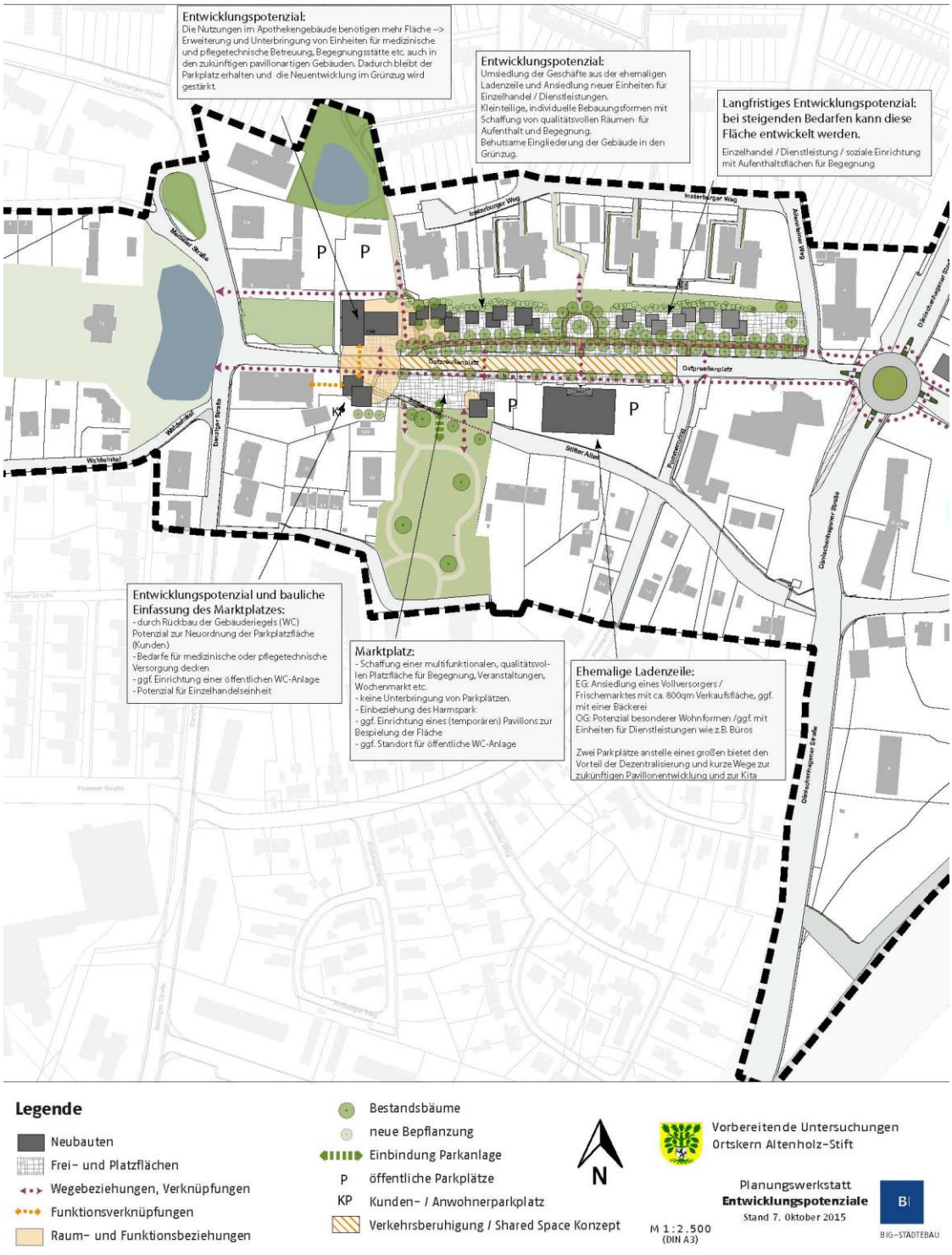
Sachstand: Bis 2015 war der Garten schutzwürdig im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und kein eingetragenes Kulturdenkmal. Im Rahmen des Beschlusses zur Änderung des B-Plans 24 am 27.9.2010, um eine Bebauung des Herrenhausgartens zu ermöglichen, wurden die Träger öffentlicher Belange, wie z.B. Landesamt für Denkmalpflege SH und die Fachdienste des Kreises Rendsburg-Eckernförde um Stellungnahme gebeten. Obwohl es unterschiedliche Einschätzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks gab, stellte z.B. der Umgebungsschutz des Herrenhauses eine zwingende Voraussetzung zur weiteren Nutzung des Herrenhausgartens dar. Im Juli 2015 wurde der Garten durch das Landesamt für Denkmalpflege in die Denkmalliste aufgenommen. Die Möglichkeiten der weiteren Nutzung des Grundstückes sowie der Bebauung erfolgt im Rahmen des Prozesses in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und anderen Zuständigen.

- Über eine zukünftige Nutzung des Herrenhausparks bestand kein Konsens. Es gab Teilnehmer, die eine Bebauung des Herrenhausgartens mit einer Wohnnutzung entschieden ablehnten und Teilnehmer, die eine Bebauung als Chance sehen, zusätzliche Wohnungsangebote für Senioren in zentraler attraktiver Lage zu realisieren.
- Gesetzt den Fall, dass keine Denkmalschutzbelange dem vorgelegten Konzept entgegenstehen, wurden für den Planungsansatz von Herrn Wagner (siehe Anlage) folgende Anmerkungen formuliert:
    - Die Erschließung des Grundstücks über die Memeler Straße und das zum Herrenhaus gehörige Garagengrundstück wird begrüßt, eine Erschließung über den Waldwinkel wird abgelehnt.
    - Im Zusammenhang mit der Neubebauung und einer Erschließung über die Memeler Straße müsste eine Neugestaltung der Busschleife erfolgen.
    - Die Bebauung müsste aufgelockert und weniger massiv/dicht als im Entwurf vorgesehen, realisiert werden.
    - Eine Bebauung mit maximal 2 Geschossen ohne Staffelgeschoss und einer Gebäudehöhe von 7 bis 9 Metern wird als verträglich eingestuft.
    - Der vorhandene Baumbestand auf dem Gelände muss weitestgehend erhalten bleiben.
    - Die Tiefgaragenlösung mit ca. 120 Parkplätzen sowie die Schaffung zusätzlicher Gästeparkplätze auf dem Garagengrundstück an der Memeler Straße werden positiv bewertet.
    - Im Falle einer Bebauung sollen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag sowie ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

Die im Rahmen der Arbeitsgruppe erarbeiteten Anregungen zu den durch Herrn Wagner vorgelegten Planungen sollen der Entscheidung, ob eine Bebauung möglich

ist, nicht vorgreifen, sondern sind als Anregungen für die Anpassungen der Planungen zu verstehen, falls einer Bebauung zugestimmt wird.

Arbeitsgruppe 2 – Mittleres Untersuchungsgebiet (Ostpreußenplatz)



Der Planungsansatz zur Entwicklung des Ortszentrums wurde vorgestellt. Diesem liegt die problematische Ausgangslage zugrunde, dass das Grundstück für eine adäquate zukünftige Entwicklung zu gering dimensioniert ist. Folglich müssen Parkplätze auf dem Wochenmarkt und im Straßenraum bereitgestellt werden und können

weiterhin nicht die Bedarfe decken. Hinzukommt, dass aus der ersten Planungswerkstatt die Wünsche der Bürger nach qualitätsvollen Aufenthalts- und Begegnungsräumen, z.B. in Form eines zentralen Multifunktionsplatzes, Berücksichtigung finden müssen. Ferner gilt es, das Zentrum auch funktional zu stärken, um ein attraktives Umfeld für Bewohner und auch den Einzelhandel zu schaffen.

Diese Ausgangslage sowie weitere Aspekte führten zu dem Vorschlag, die Enge auf der südlichen Seite des Ostpreußenplatzes aufzulösen, indem Funktionen auf die Nordseite verlegt werden. So können verschiedene Bedarfe gedeckt und Anforderungen entsprochen werden.

Das Apothekengebäude entspricht nicht den aktuellen Flächen, bzw. Raumbedarfen und weist eine altersbedingt schlechte bauliche Substanz auf. Die Eigentümer möchten durch einen Neubau und einen Erweiterungsbau dieser Problemstellung Rechnung tragen. Daraus ergibt sich ein großes Potenzial, die Entwicklung auf der Nordseite zu initiieren und zu stärken.

Der vorgestellte Planungsansatz sieht für den Wochenmarkt weiterhin die ursprüngliche Fläche auf der Südseite vor. Jedoch ergeben sich Chancen zur Schaffung von Aufenthaltsflächen auf der Nordseite.

Die Entwicklung der Nordseite sieht vor, Einzelhändler, Dienstleister und sonstige Einrichtungen in einer kleinteiligen Bebauung (z.B. pavillonartige Gebäude) behutsam in den Grünstreifen zu integrieren und Platzfläche für verschiedene Funktionen zu schaffen. Auch Entwicklungspotenziale für einen langfristigen Zeithorizont werden eingezeichnet. Das Ziel ist es, ein Einkaufserlebnis zu schaffen, welches sich von großflächigen Einkaufszentren unterscheidet und den Standort Stift hervorhebt. Durch die Frequentierung der öffentlichen Räume im Norden bestehen viele Möglichkeiten der Begegnung und die Geschäfte und Einrichtungen können sich flexibel entwickeln.

Auf der Südseite entsteht ein Nahversorger mit ausreichend Parkplatzfläche. Vorgesehen ist zudem, einzelne Einzelhändler, wie z.B. die Bäckerei, wieder dort anzusiedeln. Jene Gewerbetreibenden, die die Nordseite als zukünftigen Standort favorisieren, können sich dort ansiedeln.

Aufgabenstellung für die Arbeitsgruppe 2

<u>Übergeordnete Fragestellung:</u>
Wie sind die vorgestellten Planungsansätze hinsichtlich des Leitbildes und der Zielstellungen zu bewerten?

<u>Weitere Aufgaben:</u>
- Welche Angebote können zur Stärkung der Ortsmitte beitragen?
- Welche weiteren Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum bestehen?
- Wie kann der Harmspark eingebunden werden?
- Wie kann eine Qualifizierung des Wohnumfeldes erfolgen?
- Wie können die Verknüpfungen mit den östl. und westl. Teilbereichen verbessert werden?
- Welche Potenziale zur Deckung weiterer Bedarfe bieten sich?

Ergebnisse der AG 2 – Mittleres Untersuchungsgebiet (Ostpreußenplatz)

Nach der Präsentation wurde zunächst die Situation der Ladenzeile diskutiert. Im Gegensatz zur ersten Planungswerkstatt wurde die sofortige Entwicklung gefordert. Jedoch bestand kein Konsenz darüber, ob der Nahversorger eine Verkaufsfläche von 1.200m² (wie das Konzept der Investoren vorsieht) oder 800m² (wie das Einzelhandelsgutachten die Situation bewertet) haben sollte. Es wurde nochmalig klargestellt, dass die Entwicklung des Nahversorgers parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen vorangetrieben wird und in Gesprächen mit Eigentümern und dem Investor die Lage abgestimmt wird. Dies bedeutet, dass ein Beschluss zur Bebauung (politisches Gremium am 9.11.2015) nicht auf das finale Gutachten der VU warten muss. Daher stellt der zukünftige Nahversorger nur einen Bestandteil des Gesamtkonzepts dar, der in der Arbeitsgruppe weiter diskutiert werden kann.

Aufgrund der lebhaften Diskussionskultur konnten zu den weiteren Bestandteilen des Planungsansatzes keine Abstimmungen eingeholt werden, die jedoch wichtig gewesen wären, um belastbare Aussagen zum Meinungsbild zu verfassen. Die im Folgenden aufgeführten Anmerkungen und Kritikpunkte sind Aussagen ohne Hinweis darauf, wie viele der Anwesenden diesen zustimmen.

Ladenzeile
- Priorität Ladenzeile
- Es werden nur 3 Geschäfte in die Ladenzeile wieder zurück gehen
- gewünschter Baubeginn seitens des Eigentümers und des Investors Anfang ist 2016
- Ladenzeile nach Westen rücken, um durch das Gebäude eine Platzkante zum öffentlichen Platz zu schaffen und Café mit Außengastronomie zu integrieren
- Aldi-Erweiterung → Konflikt mit Ladenzeile?
- Supermarkt nicht günstig gelegen für Kieler

Apothekengrundstück
- Erweiterung und Sanierung Apotheke notwendig, daher ist ein Neubau beabsichtigt
- Gebäude der Apotheke wird höher
- Apothekenneubau mit Friseur, Schneider

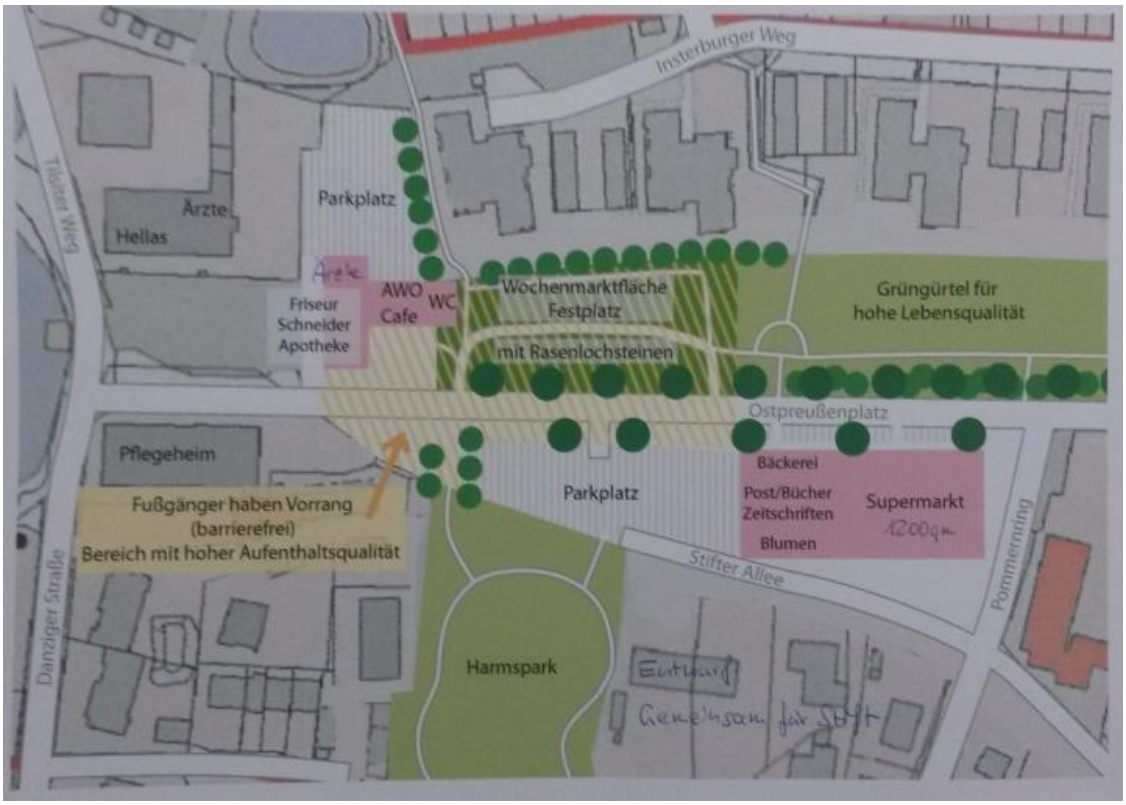
Nordseite Ostpreußenplatz
- Nordseite attraktivieren→ Einkaufsgeschehen vorteilhaft, dort zu verankern
- Pavillons südlicher, sonst Verschattung durch Bäume
- Baumreihe in Richtung der Hochhäuser zurückversetzen und die Pavillons an den Ostpreußenplatz mit Parkplatzreihe (durch ein wenig Grün unterbrochen) davor
- Grünfläche nicht kaputt machen
- Keine Bebauung des Grünstreifens am Ostpreußenplatz
- Kleinteiligkeit ist für Nutzer schwierig
- Marktplatz auf Nordseite
- Marktbeschicker → größerer Platz → Öffnung Supermarkt zum Markt

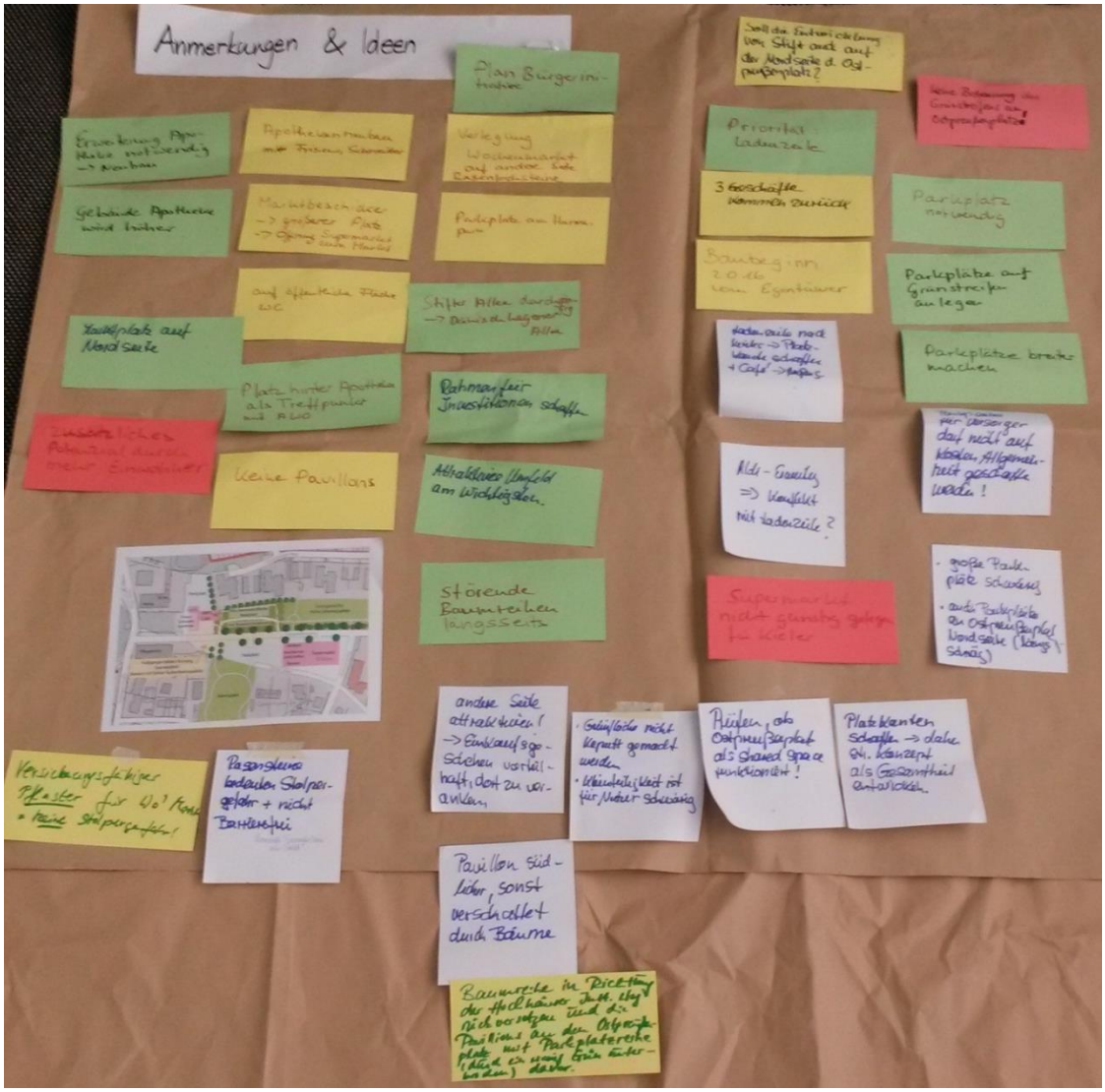
Parkplätze
- Parkplatz am Harmspark
- Parkplatz notwendig

- Parkplätze auf Grünstreifen anlegen
- Parkplätze breiter machen
- Parkplätze für Versorger dürfen nicht auf Kosten der Allgemeinheit geschaffen werden
- Ein großer Parkplatz schwierig
- Auch Parkplätze an Nordseite des Ostpreußenplatzes (längs oder schräg) schaffen
- Zusätzliches Potenzial durch mehr Einwohner
- WC auf öffentliche Fläche
- Platz hinter Apotheke als Treffpunkt mit AWO
- Keine pavillonartigen Gebäude im Grünzug
- Stifter Alle durchgängig → Dänischhagener Straße
- Rahmen für Investitionen schaffen
- Attraktives Wohnumfeld am Wichtigsten
- Störende Baumreihen längsseits
- Prüfen, ob Ostpreußenplatz als shared space funktioniert
- Platzkanten schaffen, daher strategisches Konzept als Gesamtheit entwickeln

Plan der Initiative Gemeinsam für Stift

- Verlegung Wochenmarkt auf Nordseite des Ostpreußenplatzes, Belag Rasengitter-steine
- Versickerungsfähiges Pflaster für Wochenmarkt, keine Stolpergefahr!
- Rasengittersteine bedeuten Stolpergefahr und nicht Barrierefreiheit




Anmerkungen & Ideen
Plan Bürgerinitiative
Erweiterung Apotheke notwendig → Neubau
Apotheke umziehen mit Fokus Südseite
Verlegung Wochenmarkt auf andere Seite Rathausplatz
Gebäude Apotheke wird früher
Marktbeschicker → größerer Platz → Gang Supermarkt zum Markt
Parkplatz am Hansapark
auf öffentliche Fläche etc
Stifter Bäume durchgängig → Bäume als Lagerung Bäume
Parkplatz auf Nordseite
Platz hinter Apotheke als Treffpunkt mit Alle
Parkmöglichkeit Investitionen schaffen
Zusätzliche Attraktivität durch mehr Einzelhandel
Weitere Pavillons
Attraktiver Aufenthalt am Wochenmarkt
Störende Baumreihen längsseits
andere Seite attraktivieren! → Einkaufsgeschichten vorstellhaft, dort zu verankern
Gehwege nicht klar gemacht werden
Pavillon Südseite, sonst verschattet durch Bäume
Soll die Fahrradabstellung vom Stift auch auf die Nordseite d. Ostparkplatz?
Priorität: Ladenzeile
3 Geschäfte kommen zurück
Bauteginn 2016 vom Eigentümer
Parkplätze auf Grünstreifen anlegen
Parkplätze breiter machen
Nahversorger darf nicht auf Kosten Allgemeinheit gestärkt werden!
Aldi-Einheit => Konflikt mit Ladenzeile?
Supermarkt nicht günstig gelegen für Kieler
großer Parkplatz Schwerin
Parkplätze an Ostparkplatz Nordseite (kaum) Schräg
Pfeifen, als Ostparkplatz als Shared Space funktioniert!
Platz kanten Schaffe → dass es kleinzelnt als Gesamtheit entwickeln
Baumreihe in Richtung der Hochhäuser soll das Rückgrat bilden

AG 3 – Östliches Untersuchungsgebiet (östl. Dänischhagener Str.)

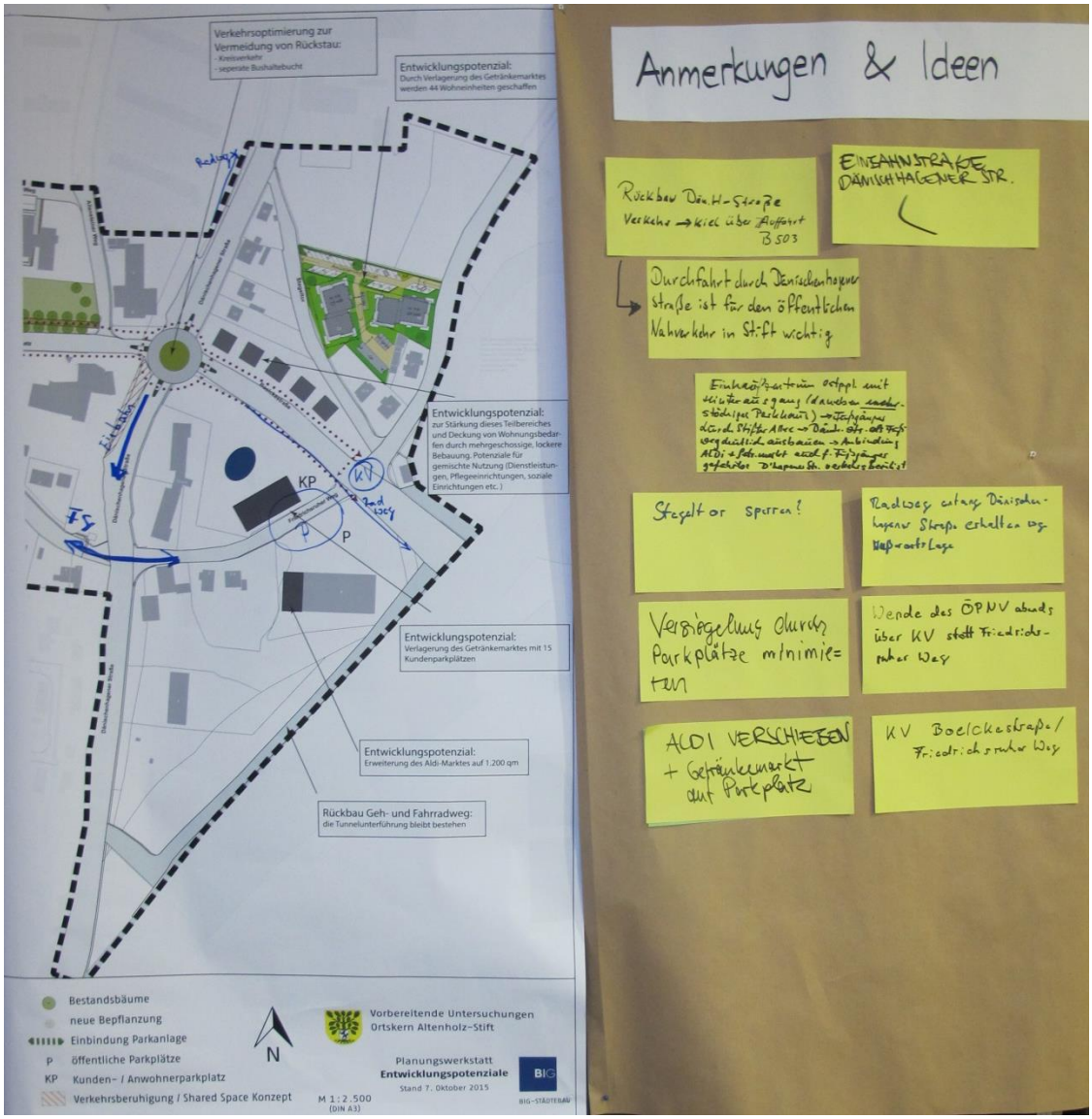
Aufgabenstellung für die Arbeitsgruppe 3

<u>Übergeordnete Fragestellung:</u>
Wie sind die vorgestellten Planungsansätze hinsichtlich des Leitbildes und der Zielstellungen zu bewerten?

Weitere Aufgaben:

- Wie kann die Barrierewirkung der Dänischenhagener Straße vermindert werden und beide Teilbereiche stärker verknüpft werden?
- Wie kann der Straßenraum qualifiziert und ansprechender gestaltet werden?
- Welche weiteren Entwicklungspotenziale liefert das Gebiet?
- Welche Wegebeziehungen im Gebiet müssen verbessert werden?
- Welche Teilbereiche sollten neu geordnet oder umgestaltet werden?

Ergebnisse der AG 3 – Östliches Untersuchungsgebiet (östl. Dänischhagener Str.)



1) Der Entwurf für einen Kreisverkehr an der Dänischenhagener Straße/ Ostpreußenplatz wurde durch den Verkehrsplaner Herrn Hinz vorgestellt und trifft auf breite Zustimmung bei der AG:
Anmerkungen
- es sind keine Radwege im Bereich Kreisverkehr und Ostpreußenplatz geplant (Problem Radfahrer ist noch nicht befriedigend gelöst)
- Radwege Dänischenhagener Straße (recht starker Radverkehr) und Boelkestraße sollen erhalten bleiben!

Angeregt wurde ein weiterer Kreisverkehr für die Kreuzung Friedrichsruher Weg/Boelkestr.

2) Herr Bädtger (Eigentümer) stellt die Konzeptidee zur Wohnbebauung auf dem alten Getränkemarktareal vor:
- Pläne für 2 MFHs (3 bzw. 4 Vollgeschosse) für Getränkemarkt-Grundstück, eine Nachbarin hatte Einwände hinsichtlich der Höhe

In der AG besteht Konsens für die Wohnnutzung an dem Standort.

Weitere Wohnnutzung an dem Standort wäre ein Baufenster zw. Boelkestr. und Stegeltor. Hierzu wird angemerkt: Nachteil: ungünstige Lage zur Straße
Vorteil: besseres Ortseingangsbild aus der Richtung Friedrichsort

3) Aus der AG kommen verschiedene Vorschläge für eine Verkehrsberuhigung in der Dänischenhagener Straße südlich Ostpreußenplatz
- Einbahnregelung (Konsens; sicherer und Aufweitung für Bushaltestelle nicht erforderlich)
- wenn möglich, Durchfahrverkehrsanteil (derzeit ca. 25 %) beschränken (ggf. Geradeausfahrbeziehung verbieten, Ampelschaltung Fördestr. anders regeln)
- ggf. Bau einer Rampe von Stift auf B503 -> FaRi Süden in Höhe ALDI (Linksabbieger oder KV)
- Rückbau
- Sperrung

4) Es wird ein gute fußläufige Verbindung vom neuen NVZ in Richtung ALDI/ Getränkemarkt gewünscht

5) Sperrungen/Aufhebungen/Umnutzungen überflüssiger Straßen wurde angeregt
- Stegeltor (keine Gegenargumente)
- Friedrichsruher Weg im Bereich ALDI
  (öff. Busse können künftig im geplanten KV wenden)
  (kollidiert mit Einbahnregelung Dänischhagener Str.)
  Vorteil: Getränkemarkt kann bequem nahe ALDI platziert werden
- Sperrung Dänischhagener Str. südlich Ostpreußenplatz oder südlich Stifter Allee/Stettiner Weg
  Nachteil: deutlich längerer Fahrweg (neue Rampe) in Ri Kiel

6) Die Mehrheit der AG spricht sich für eine Zusammenlegung von Getränkemarkt und ALDI an einem Standort und am besten auf einem Grundstück aus.
Vorschlag: ALDI nach Süden verschieben, um Platz für Getränkemarkt zu schaffen

Die Umsetzung auf dem vorhandenen ALDI-Grundstück wurde nach Aussage der Eigentümerin durch diese geprüft und ist nicht möglich, da zu wenig Platz auf

dem vorhandenen Grundstück ist. Ihrerseits ist nur eine Variante möglich, bei der der Getränkemarkt auf dem gegenüberliegenden Grundstück angesiedelt wird. Hierfür sollte die Straße so umgestaltet werden, dass sie eine einfache Querung mit Einkaufswagen zulässt.

Weiteres:
Darüber hinaus wurde in der Arbeitsgruppe auch etwaige Wohnnutzung südwestlich von ALDI angesprochen. Eine Eigentümerin (Erbengemeinschaft) des Grundstückes sprach sich mit Hinweis auf ungünstige Grundstücksgrenzen und Besitzverhältnisse dagegen aus. Aus Zeitgründen wurde das Thema nicht vertieft.

7) Zum Thema Standort für die KiTa-Erweiterungen wurde angemerkt: Sofern es zu einer Verkehrsberuhigung in der Dänischhagener Straße kommt, ist eine Erweiterung nahe der bisherigen KiTa (also westlich der Dänischhagener Str.) vielleicht doch möglich. Eltern könnten südlich der Bushaltestelle halten.

8) Die Vorstellung einer möglichen Bebauung auf der nördlichen Bölkestraße für Wohnnutzung und ggf. Dienstleistungen aus dem Pflegebereich wurde begrüßt. Zweifel bestehen bei dem Vorhaben bezüglich der Umsetzung von Wohnen an dem Standort, da dieser an einer verkehrsträchtigen Straße liegt.

5. Präsentation der Arbeitsergebnisse im Plenum

Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wurden jeweils durch Vertreter der Arbeitsgruppen im Plenum vorgestellt. Ergänzende Anmerkungen wurden aufgenommen. Die Ergebnisse werden in die Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes einfließen.

6. Ausblick

Interessierten Bürgerinnen und Bürgern wird das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept im Rahmen einer Informationsveranstaltung im ersten Quartal 2016 vorgestellt. Die Vorbereitenden Untersuchungen mit Integriertem Entwicklungskonzept für den Ortskern-Stift sollen Anfang 2016 durch die Gemeindevertretung beschlossen werden. Eine Entscheidung zur Neuentwicklung der Ladenzeile soll noch 2015 herbeigeführt werden.