

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**20/082/1**

Status:

öffentlich

### **Sanierungsgebiet Blücher-Kaserne: hier: Beschluss über die Rahmenplanung**

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	07.07.2020	Empfehlung	öffentlich	
2.	Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	08.07.2020	Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich	09.07.2020	Beschluss	öffentlich	

#### Beschlussvorschlag:

Der beiliegende Rahmenplan, bestehend aus den Leitlinien (Anlage 4) und den Maßnahmen (Anlage 2) in vorgeschlagener Priorität werden als Grundlage für die weitere Überplanung des Gebietes beschlossen. Bei der weiteren Überplanung sind folgende Leitlinien einzuhalten

- Erhalt des Kernensembles der Bestandsgebäude in ihrer städtebaulichen Struktur
- Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zum angrenzenden Siedlungsbestand
- Weitgehender Erhalt des Großbaumbestands
- Herrichtung zweier Grüngürtel (Nord-Süd, Ost-West)
- Erhalt, Herrichtung und Ausbau der bestehenden Sportflächen
- Lage der Regenrückhaltebecken (2 im Norden, 1 im Süden)
- Lage der Haupteinfahrt südlich des Divisionsgebäudes

Sie bilden somit die Grundlage für die weitere Ausarbeitung vertiefender Konzepte, technischen Planungen und städtebaulicher Verträge gemäß § 11 Baugesetzbuch.

Die Anlagen 2 und 4 sind Bestandteile der Beschlüsse.

## **Sachverhalt:**

### **Bisheriger Prozess**

Im Jahr 2017 ist das Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne erstmalig in das Förderprogramm Stadtumbau aufgenommen worden. Ziel ist es, die ehemalige Militärbrache einer zivilen Nachnutzung zuzuführen. Hierfür werden Fördermittel des Bundes und des Landes Niedersachsen eingesetzt.

Im Rahmen einer ersten Bürgerbeteiligung in den Jahren 2014/2015 wurden Ideen für eine Nachnutzung der Fläche gesammelt. Es soll ein gemischt genutztes Quartier, bestehend aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungsangebot sowie kulturelle und sportliche Nutzungsangebote, entwickelt werden. Insbesondere die bauzeitlichen Bestandsgebäude, die als Ensemble denkmalgeschützt sind, sollen erhalten bleiben. Diese sind in die vorbereitenden Untersuchungen, die in 2015 durch den Rat der Stadt Aurich beschlossen wurden, eingeflossen.

In den Jahren 2018 und 2019 wurde aufbauend auf diesen konzeptionellen Vorüberlegungen die Rahmenplanung weiter vertieft. Ergänzend zu den bisherigen Untersuchungen und Überlegungen sind die Fachthemen Städtebau, Freiraum und Mobilität umfangreich betrachtet worden. Hierzu fanden insbesondere Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und weiteren Fachakteuren statt. Gleichzeitig wurden weitere Restriktionen in die Rahmenplanung eingearbeitet. In einer ersten Bürgerbeteiligung (Perspektivwerkstatt 24.08.2018) wurden insgesamt vier Szenarien mit Bürgerinnen und Bürgern diskutiert, die die grundlegenden Ziele und Ausgestaltung des neuen Stadtquartiers bilden. Die Ergebnisse wurden dem Sanierungs- und Konversionsausschuss am 23.10.2018 durch das Fachbüro und die Verwaltung vorgestellt und diskutiert.

Aus den Ergebnissen und unter Berücksichtigung der weiteren Fachplanungen wurden drei Varianten einer städtebaulichen Konzeption erarbeitet. Diese wurde anhand von dreidimensionalen Modellen am 01.12.2018 im Rahmen einer Planungswerkstatt der Öffentlichkeit präsentiert. Die Zwischenergebnisse wurden dem Sanierungs- und Konversionsausschuss in der Sitzung am 03.12.2018 vorgestellt und diskutiert.

Im Jahr 2019 wurden viele fachplanerische Themen vertiefend aufgearbeitet und die Ergebnisse im endgültigem Entwurf der Rahmenplanung berücksichtigt. Gleichzeitig wurde ein Maßnahmenkonzept, welches eine Priorisierung der Umsetzung beinhaltet erarbeitet. In einer letzten Beteiligungsveranstaltung am 29.11.2019 wurde der Rahmenplan der Öffentlichkeit vorgestellt und die Maßnahmenvorschläge mit der Öffentlichkeit diskutiert. Die Beteiligung des Fachausschusses erfolgte in der Sitzung am 04.12.2019.

### **Rahmenplanung Blücher-Kaserne**

Die Rahmenplanung definiert Zielaussagen über die zukünftige Nutzung und beinhaltet Zielvorgaben über die städtebauliche, freiraumplanerische und erschließungstechnische Ausgestaltung der Fläche. Das bisherige Nutzungskonzept wurde vertieft. Es soll ein neues Stadtquartier bedarfsorientiert, qualitativ und nachhaltig entwickelt werden. Die Schaffung einer eigenständigen Identität stellt weiterhin ein gesetztes Ziel dar. Durch ein interdisziplinäres Planerteam wurden die Fachthemen Erschließung, Freiraum und Städtebau in einer Bestandsbetrachtung umfangreich aufgearbeitet und in den Rahmenplan eingearbeitet. Der Rahmenplan baut auf einer Grünachsenstruktur aus zwei dominierenden Grüngürteln auf. Die Hauptachse wird durch eine von Westen nach Osten verlaufende Freiraumverbindung gebildet. Ergänzt wird diese durch eine Nord-Süd-Verbindung, die sich an die natürliche Landschaft anknüpft. Die dargestellte Bebauung ist eine beispielhafte Darstellung künftiger Baumöglichkeiten.

## Städtebau

Prioritäres städtebauliches Ziel ist die Zugänglichkeit der ehemaligen Militärfäche für die zivile Bevölkerung. Durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit behutsamer Einbindung der Umgebungsbebauung soll die Fläche in das Stadtgefüge integriert werden. Insbesondere der Gebäudeerhalt der bauzeitlichen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude (Sanitäts-, Mannschafts-, Wirtschafts-, Wach- und Divisionsgebäude sowie das Wasser- und Heizwerk) ist hervorzuheben. Die Bestandsgebäude sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben und mit unterschiedlichen Nutzungen, wie Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe gefüllt werden. Hervorzuheben ist hierbei die Nachnutzung des Wirtschaftsgebäudes, dem als Kopfgebäude eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt, da es im Schnittpunkt der beiden Grünverbindungen liegt und als Impuls für die weitere Entwicklung dienen soll. Die besondere Lage im Herzen des Quartiers soll positiv herausgestellt werden. Im nord-westlichen und südlichen Bereich entstehen neue Wohnquartiere. Hier sind gemischte Bauformen (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser oder Stadtvillen) vorgesehen, sodass unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden. Die Situation im Bereich des Waldes im Norden stellt eine besondere städtebauliche Herausforderung dar. Die erforderlichen Stellplätze werden über fußläufig gut erreichbare Quartiersgaragen nachgewiesen. Die im Süden angrenzenden Baufelder nehmen die städtebauliche Gliederung der angrenzenden Bestandsgebiete auf und bilden einen städtebaulich ablesbaren Übergang zu den in ihren Dimensionen stark abweichenden Bestandsgebäuden. Im östlichen Bereich der Fläche wird hierdurch ein neuer Stadteingang ausgebildet. Entsprechend des Maßnahmenkonzeptes werden die Prioritäten der Entwicklung auf die Nachnutzung der Bestandsgebäude rund um den zentralen Grünzug gesehen. Diese sollen zuerst einer Entwicklung zugeführt werden. Hierzu wurde bereits im Jahr 2019 ein Interessenbekundungsverfahren durch die BImA durchgeführt. Das Ergebnis ist derzeit noch offen. Eine weitere prioritäre Baumaßnahme ist die Ertüchtigung der bestehenden Sporthalle oder ein Neubau an gleicher Stelle. Hierdurch wird ein Initialprojekt für die künftige Entwicklung und Herrichtung weiterer Sportflächen gesetzt. Die Halle wird aktuell durch die Auricher Vereine genutzt und soll an die neuen Standards für Sporthallen angepasst werden. Die weitere Fläche wird entsprechend schrittweise von Nord-Westen nach Süd-Osten in Bauabschnitten entwickelt. Dies dient der bedarfsorientierten Entwicklung im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Situation der Bürgerinnen und Bürger.

## Freiraum

Das Freiraumkonzept baut auf der Anlage zweier zentral im Gebiet verlaufender Grünzüge auf. Die historisch gewachsenen Bestandsstrukturen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die vorhandene Baumsubstanz wird in die Parkanlage integriert. Gleichzeitig wird durch die Grün- und Freiraumstruktur eine Anbindung an den umgebenden Landschaftsraum geschaffen. Im Quartier sollen sowohl private als auch semi-öffentliche und öffentliche Freiräume geschaffen werden. Dreh- und Angelpunkt der öffentlich nutzbaren Flächen bilden die beiden Grünzüge von West nach Ost und von Süd nach Nord. Die Freiräume dienen als wichtige Verbindungselemente zwischen den bebauten Quartieren. Der Ausbau des Sportangebots, welches ebenfalls in den Grünzug integriert werden soll schafft weitere nutzbare Strukturen. Notwendige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen weitestgehend vor Ort realisiert werden. Durch eine qualitative Aufwertung der bestehenden Freiräume werden Verbesserungen für Flora und Fauna sowie neue Habitate geschaffen. Auch die in Teilen naturnahe Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken hat positive Auswirkungen auf Flora und Fauna, bietet weiterhin klimatische Vorteile und reagiert somit positiv im Rahmen der Klimawandelfolgenanpassung. Auch die Herrichtung der Freiräume erfolgt bauabschnittsweise. Als erstes müssen notwendigerweise die Regenrückhaltebecken entsprechend der Bauabschnitte hergerichtet werden, um das Rückhaltevolumen entsprechend des Bedarfs vorhalten zu können. Weiterer Fokus liegt auf der Herrichtung des Waldparks im zentralen Bereich des Quartiers mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Im zweiten Schritt ist der Wiesenpark im Ostteil mit der Aneignung durch Anwohner und dem Ausgleich für Trockenrasen zu entwickeln. Die Anbindung an die angrenzenden Weideflächen und den Wald wird ebenfalls hergestellt.

## Mobilität und Erschließung

Die Themen Mobilität und Erschließung wurden im Rahmen der Planerstellung intensiv diskutiert. Das neue Quartier soll Anreize für ein neues Mobilitätsverhalten liefern und gleichzeitig bestehende Strukturen aufgreifen und nutzen. Die Entwicklung eines Mobilitätsmanagements ist anzustreben, auch um ein möglichst klimaschonendes Stadtquartier realisieren zu können.

Der zentrale Bereich des Parks, indem sich eine bestehende Erschließungsstraße befindet, soll ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr freigegeben werden. Gleichzeitig wurde bei der Entwurfserstellung auf eine gute Erreichbarkeit und Anknüpfung an bestehende Rad- und Fußwege geachtet, um ebendiese Verkehrsträger zu fördern. Die Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche und Tempolimits sind weitere Maßnahmen, die dieses Mobilitätskonzept unterstützen.

Um eine gute Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleisten zu können ist die Einrichtung weiterer Haltestellen erforderlich. Eine Führung durch das Gebiet ist gegebenenfalls vorzusehen.

Die verkehrliche Haupteerschließung knüpft im Osten an den Hoheberger Weg und im Westen an die Skagerrakstraße an. Die Lage der Haupteerschließungsstraße entspricht in der Regel der bestehenden Erschließung. Ein Ausbau der entsprechenden Knotenpunkte mit Lichtsignalanlagen ist notwendig. Entlang der Haupteerschließungsstraße befinden sich zwei Quartiersgaragen, die Stellplätze für Anwohner und Besucher beinhalten. So wird ebenfalls der Stellplatzschlüssel im Quartier möglichst gering gehalten. Sonderregelungen für Be- und Entladen sowie Stellplätze für Behinderte sind weiterhin am Wohnstandort vorgesehen. Die Wohnquartiere werden weitestgehend mit Stichstraßen mit Wendeanlagen erschlossen. Eine Durchfahrbarkeit ist somit nicht gegeben. Die südlichen Baufelder werden ebenfalls über die Stichstraßen im Quartier und nicht über den Hoheberger Weg erschlossen. Im Bereich des Wasserwerkswegs sollen weitere Umbaumaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Fuß- und Radverkehrs und Reduzierung des Durchgangsverkehrs realisiert werden. Hierzu ist eine Norderschließung der angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

Entsprechend der geplanten Bauabschnitte wird die Erschließung parallel realisiert. So wird im Bereich der Skagerrakstraße begonnen, um den zentralen Bereich erschließen zu können.

### **Weiteres Vorgehen**

Die vorliegende Rahmenplanung dient zukünftigen Planungen als Grundlage und Leitlinie. Abgeleitet aus dem vorliegenden Entwurf kann nunmehr nach Klärung der Eigentumsverhältnisse in das Bauleitplanverfahren eingestiegen werden. Um die Fläche einer zivilen Nachnutzung zuführen zu können, ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Diese werden auf dem vorliegenden Entwurf abgeleitet. Entsprechend des vorliegenden Maßnahmenkatalogs wird die Entwicklung der Fläche abschnittsweise durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Beschluss über die Rahmenplanung hat keine finanziellen Auswirkungen.

### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Durch die Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes wird qualitativer Wohnraum unter anderem für Familien geschaffen. Der Erhalt der bestehenden parkähnlichen Grünstruktur im Quartier macht den Standort insbesondere für Familien attraktiv. Durch den Ausbau und die Schaffung neuer Sport- und Freizeitangebote werden die entsprechenden weichen Standortfaktoren gestärkt. Die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte in direktem Umfeld zum neuen Wohnquartier bietet einen weiteren familienfreundlichen Pluspunkt.

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Durch die Revitalisierung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche wird dem 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung entsprochen. Entsprechend der Vorgaben des Raumordnungsgesetzes ist die Siedlungsentwicklung an zentralen Orten und weitestgehend außerhalb des Freiraums zu konzentrieren. Diesen Vorgaben wird durch die Neuinanspruchnahme der ehemaligen Militärfäche entsprochen. Durch die Mehrversiegelung auf dem bestehenden Standort sind Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten. Ein Großteil der bestehenden Grünstruktur wird qualitativ aufgewertet, so dass Kompensationsmaßnahmen möglichst vor Ort durchgeführt werden sollen. Bestehende Habitatstrukturen werden ebenfalls erhalten und weiterentwickelt. Die Flächen für die Regenrückhaltung sind nach neuesten Standards unter Berücksichtigung steigender Starkregenereignisse bemessen. Im Rahmen eines Energiekonzepts, welches noch entwickelt werden soll, soll ein möglichst klimaschonendes Quartier realisiert werden.

### **Anlagen:**

1. Rahmenplan „Blücher-Kaserne Aurich“
2. Maßnahmenkonzept „Rahmenplan Blücher-Kaserne Aurich“
3. Maßnahmenplakate der Abschlusswerkstatt
4. Leitlinien Blücher-Kaserne

gez. Feddermann