

AURICH, EHEM. BLÜCHER-KASERNE

Städtebaulich-freiräumlicher Rahmenplan

Abschlussdokumentation

Januar 2020

MACHLEIDT
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

SI
NA
|

SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHitekten MBH

SHP Ingenieure

Impressum

Auftraggeber

Stadt Aurich (Ostfriesland)
Stadtverwaltung
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich
Ansprechpartnerin: Frau Heimlich

Bearbeitung

Machleidt GmbH
Städtebau + Stadtplanung
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin
www.machleidt.de

SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH
Lehrter Straße 57
10557 Berlin
www.sinai.de

In Zusammenarbeit mit
SHP Ingenieure GbR, Hannover

Redaktion

Machleidt GmbH
Benjamin Wille, Carolin Gaßmann

Aurich/ Berlin, Januar 2020



Luftbild ehm. Blücher-Kaserne
Quelle: Stadt Aurich

EINLEITUNG

Die ca. 40 Hektar große Liegenschaft der ehemaligen Blücher-Kaserne ist im Jahr 2014 von der Bundeswehr aufgegeben worden. Das Untersuchungsgebiet befindet sich nordöstlich der Auricher Innenstadt in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtzentrum und grenzt an die Ortsteile Sandhorst und Wallinghausen.

Im Rahmen des Sanierungsgebietes „Blücher-Kaserne Aurich“ wird die Umgestaltung des Kasernengeländes aus Städtebaufördermitteln des Landes und des Bundes (Förderprogramm Umbau West) gefördert. Die Aufnahme in das Förderprogramm erfolgte 2017 auf der Basis der 2015 durch den Rat der Stadt Aurich beschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen. 2017 wurde für den Kernbereich des Geländes ein förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt.

Die Entwicklung dieses besonderen und durch seine ehemalige militärische Nutzung ebenso spannenden wie anspruchsvollen Areals stellt für Aurich eine der großen Herausforderungen der kommenden Jahre dar. Die Nachfrage nach Wohnraum, besonders für Familien und Personen mit mittleren bis niedrigen Einkommen, stellen kurz- bis mittelfristige Rahmenbedingungen dar, denen mit der Konversion des Geländes zu einem neuen Stadtteil Rechnung getragen wird. Dabei ist es ein wichtiges Ziel, die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung der Blücher-Kaserne nicht aus dem Blick zu verlieren und diese mit den zeitnahen Bedürfnissen von Gesellschaft und Wirtschaft zu verbinden.

Um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden, hat sich die Stadt Aurich für ein Verfahren mit intensiver Partizipation entschieden, welches sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Verwal-

tung, Expertinnen und Experten zu verschiedenen Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung einbezog.

Der vorliegende Rahmenplan, wurde im Rahmen des Auftrages: „Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs zur Folgenutzung der ehemaligen Blücher-Kaserne“, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Aurich durch ein interdisziplinäres Planerteam erarbeitet:

Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung

Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH

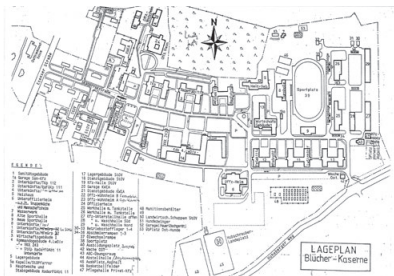
SHP Ingenieure GbR (Verkehrsplanung)



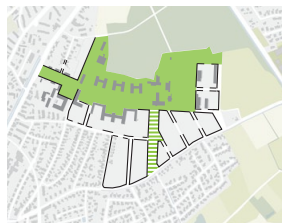
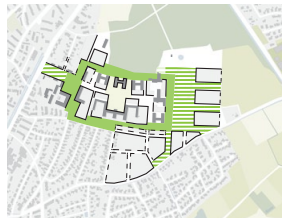
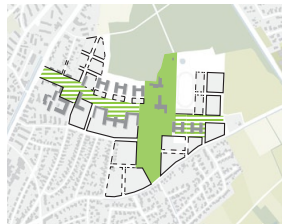
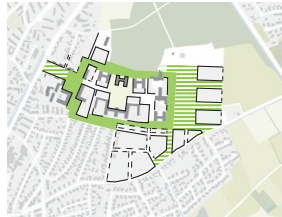
Offiziersheim am Waldrand



Torgebäude an der Skagarakstraße



AKTUELLE SITUATION
ANALYSE



SZENARIEN
PERSPEKTIVWERKSTATT



VARIANTE 1



VARIANTE 2



VARIANTE 3



VARIANTEN
PLANUNGSWERKSTATT



RAHMENPLAN
ABSCHLUSSVERANSTALTUNG



DER PROZESS

Der Arbeitsprozess im Projekt „Rahmenplanentwicklung für die ehemalige Blücher-Kaserne Aurich“ zeichnet sich durch seine partizipativen Elemente aus. Ziel dabei ist es, eine robuste Grundlage für die weiteren Verfahrens- und Planungsschritte zu erstellen.

Zu Beginn wurden die bestehenden Planwerke zur Blücher-Kaserne ausgewertet und die bestehenden Restriktionen und Chancen analysiert. Die gewonnen Erkenntnisse wurden in vier Szenarien der Entwicklung übertragen und den Bürgerinnen und Bürgern in der 1. Perspektivwerkstatt vorgestellt. Dabei wurde die Kenntnisse der Beteiligten vor Ort sowie der unvoreingenommene Blick der Planer auf einander abgestimmt um ein möglichst großes Spektrum an denkbaren Entwurfsprinzipien zu entwickeln. Neben intensiven Gesprächen über die Vor- und Nachteile der jeweiligen Szenarien wurde gemeinsam das Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne durch einen Spaziergang erkundet. Das Ergebnis dieser Beteiligungsrunde wird in der Kurzdokumentation „1. Perspektivwerkstatt am 24. August 2018“ näher beschrieben.

Die gewonnen Erkenntnisse flossen in den Entwicklungsprozess für das szenarische Leitbild mit ein. Daraus resultierte eine vertiefte integrierte Betrachtung der Entwicklung in Form dreier Entwurfsalternativen mit jeweiliger individueller Qualität. Diese wurden in Varianten anschaulich aufbereitet. Sie zeigen drei verschiedene bauliche, freiräumliche als auch verkehrliche Entwicklungsmöglichkeiten. In einer weiteren Beteiligungswerkstatt wur-

den diese zusammen mit den Teilnehmenden auf ihre Qualitäten überprüft.

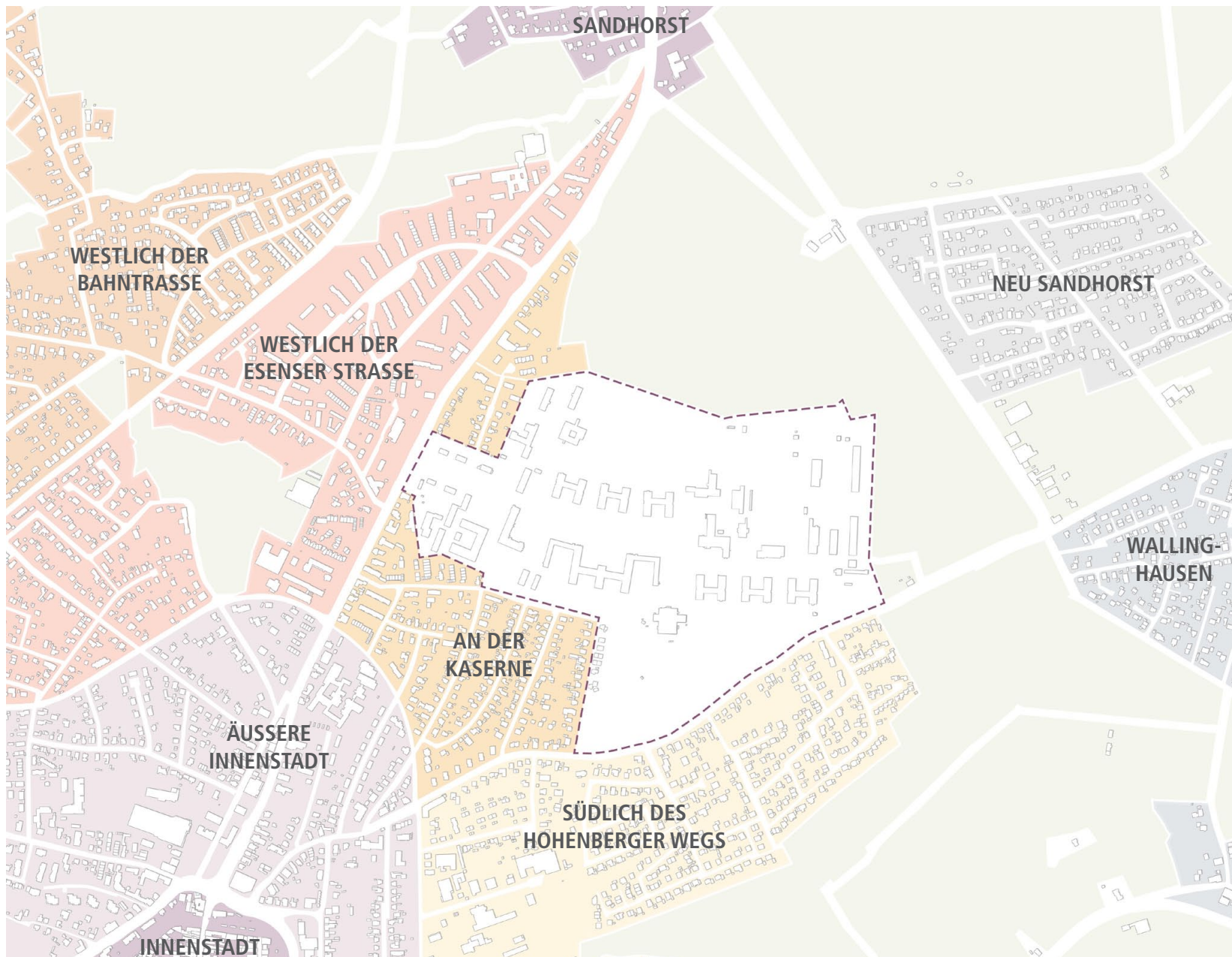
Bei der 2. Planungswerkstatt wurde gemeinsam an Modelle und Plänen gearbeitet. Hier ging es darum die verschiedenen baulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Stärken der jeweiligen Entwürfe herauszuarbeiten. Auch dieser Ergebnisse mündeten in einer zusammenfassenden Kurzdokumentation („2. Planungswerkstatt am 01. Dezember 2018“). Die Hinweise und Änderungen, die sich daraus ergeben haben, wurden gemeinsam mit der Stadtverwaltung abgestimmt und nach Abwägung der jeweiligen Belange in den Konsensplan aufgenommen oder verworfen. Das Planerteam erarbeitete einen Vorschlag, der die Vorteile der drei Varianten miteinander in Einklang bringt und möglichst viele der identifizierten Nachteile aufhebt. Diese berücksichtigt alle konkreten Anforderungen und Bedürfnisse an die Entwicklung. Dabei wurde verstärkt Wert auf die Umsetzbarkeit gelegt. Insgesamt steigt der Detaillierungsgrad während des gesamten Prozesses kontinuierlich an.

Da einerseits ein innovatives Siedlungskonzept mit differenzierten Typologien für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt werden soll und andererseits das konkret nachgefragte Nutzungsspektrum bzw. die genaue Funktionsverteilung nicht verbindlich vorhergesagt werden kann, gewinnt die Zukunftsfähigkeit des Entwurfs stark an Bedeutung.

Der Rahmenplan definiert Spielräume und Regeln

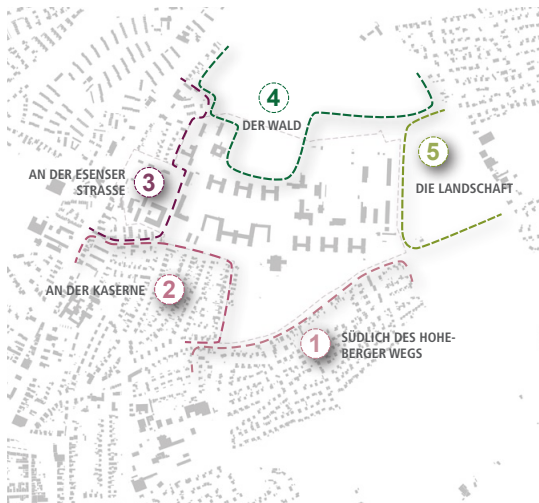
für die folgende Entwicklung. Er versteht sich als eine strategische Handlungsebene (Rahmenvereinbarung). Er zeigt eine klare baulich-räumliche Ordnung, gibt ein breites Nutzungsspektrum frei, bildet ein freiräumliches Grundgerüst und ein klares Erschließungssystem. Dadurch lässt er gleichzeitig genügend Spielraum für die weitere Konkretisierung in den folgenden Entwicklungsphasen. Ein robuster Rahmenplan fixiert prägende Konstanten langfristig und lässt andererseits innerhalb dieser rahmengebenden Struktur eine größtmögliche Flexibilität. Nur so kann auf unterschiedliche Zukunftsansprüche angemessen reagiert werden (Adaptivität) ohne dabei die Grundzüge des Entwurfes in Frage zu stellen (Resilienz).

Aufbauend auf die im Rahmenplan vorgeschlagenen Entwicklungsschritte sollen in den kommenden Jahren entsprechende Bebauungspläne erstellt werden.

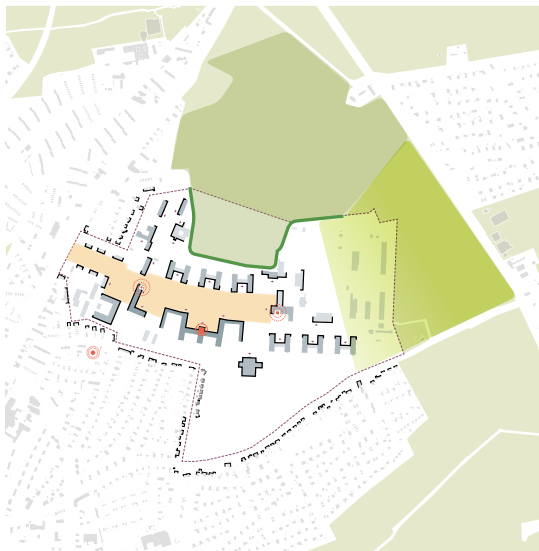


Quartiere/ Lagen in der Stadt

POTENZIALE DER STADT



Die Nachbarschaften der ehem. Kaserne



Die Raumstruktur auf dem Kasernengelände

Lage in der Stadt

Die ehemalige Blücher-Kaserne befindet sich am nord-östlichen Rand der Kernstadt von Aurich. Nur ca. 1,5km entfernt von der Innenstadt, ist sie gut an den zentralen Bereich der Stadt angeknüpft. Gleichzeitig bildet das ehemalige Kasernengelände den Übergang zu Wald und Landschaft. Nördlich des Areals befindet sich der Sandhorster Forst. Dieser ist aktuell, durch das eingezäunte Kasernengelände, vom Siedlungskörper nicht gut erreichbar. Zwei, am Zaun der ehemaligen Kaserne, endenden Wege können zukünftige Anknüpfungspunkt in den Wald darstellen. Weitere Teile des Waldes sind aus naturschutzrechtlichen Punkten nicht zugänglich. Im Osten grenzt die offene Landschaft an den ehemaligen Technikbereich der Kaserne an. Eine dichte und hohe Baumreihe trennt die Landschaft von der Kaserne. Wallhecken strukturieren diesen landwirtschaftlich geprägten Bereich der Stadt Aurich. Angrenzend befinden sich die Ortsteile Neu Sandhorst und Wallinghausen. Diese sind vorwiegend durch kleinteilige Wohnnutzung strukturiert.

Nachbarschaften

Das ehemalige Kasernengelände liegt umgeben von verschiedenen Quartieren. Diese wurden im Rahmen der Analyse in fünf Nachbarschaften gegliedert (vgl. Karte):

- Südlich des Hoheberger Wegs
- An der Kaserne
- An der Esenser Straße
- Der Wald
- Die Landschaft

Baustruktur

Die Baustruktur in der Kernstadt Aurich ist sehr heterogen. Die höchste bauliche Dichte befindet sich in der Innenstadt. In der äußeren Innenstadt nimmt die Dichte stetig ab und wird durch vereinzelte größere Gebäudestrukturen ergänzt. Rund um die Blücher-Kaserne befinden sich vorwiegend kleinteilige Wohnstrukturen. Die Gebäude der ehemaligen Kaserne stellen durch ihre Größe einen Bruch in der Körnung der Stadt dar. Sie kann als die größte zusammenhängende bauliche Struktur (Ensemble) in Aurich gelesen werden. Die häufigste vorzufindende Wohnform in der Stadt Aurich ist das Einfamilienhaus. Des Weiteren sind Zwei- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Nur in geringer Anzahl ist der Geschosswohnungsbau im Bestand vorhanden.

Die Kaserne

Die Dimension des Kasernengeländes ist vergleichbar mit der Fläche der Innenstadt Aurichs. Nicht nur durch die große Fläche stellt es eine Besonderheit im Stadtgefüge dar, sondern auch durch die großen Kasernengebäude.

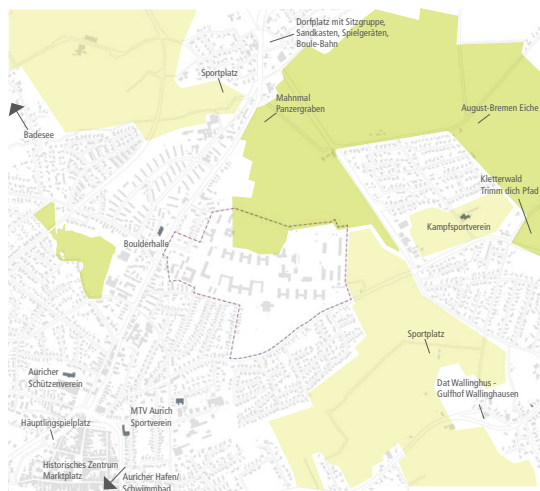
Die Skagerrakstraße, mit großen Allee-bäumen gesäumt, stellt den gut sichtbaren östlichen Eingang der Kaserne dar. Für diesen Bereich sind bereits neue Nutzungen gefunden und ergänzende Gebäude geplant.

Das markanteste Gebäude ist das ehemalige Divisionsgebäude. Es bildet zusammen mit dem Torgebäude, den am Wald liegenden „H“-Gebäuden und dem ehemaligen Mannschaftsheim ein Ensemble. Im Bereich des Sportplatzes sind vorwiegend Technikhallen vorzufinden.



Die Landschaftselemente/ Verbindungen

POTENZIALE DES FREIRAUMS



Freizeit und Sport in Aurich

Die Landschaft

Die ehemalige Blücher-Kaserne wird an zwei Seiten durch Grünstrukturen umgeben. Im Norden der Kaserne grenzt der Sandhorster Forst an das Gelände an. Zum Teil befinden sich geschützte Bereiche, im Bereich des festgesetzten Sanierungsgebietes. Durch den Schutz einzelner Waldflächen und die Abgrenzung der Kasernenfläche ist der Wald aktuell aus dem Bereich der Kaserne nicht zugänglich. Zwei Wege grenzen jedoch unmittelbar an das Gelände an und können im Rahmen der Entwicklung angebunden werden.

Die Landschaft im Osten der Kaserne ist durch ihre Wallhecken geprägt. Aktuell werden diese Flächen landwirtschaftlich genutzt. Eine Reihe großer Bäume steht entlang der östlichen Kasernengrenze und macht somit den Übergang zur Landschaft bereits weithin sichtbar.

Freizeit-/ Sportnutzungen

Für die Aktivierung der Freiflächen auf dem Gelände ist es von Bedeutung dem Thema „Freizeitliche Nutzung von Freiräumen“ große Beachtung zu geben. Aus diesem Grund wurde analysiert, wo in Aurich sich Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden. In der Kernstadt selbst gibt es verschiedenste Angebote von einer Boulderhalle, zu Sportvereinen hin zu klassischen Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen.

Aber auch in den angrenzenden Stadtbereichen wie Wallinghausen und Sandhorst befinden sich touristische und lokale Sport- und Freizeitangebote wie der Kletterwald, Sportvereine und Boule-Bahnen.

Ökologie

Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne gibt es vier verschiedene Gehölz-Strukturtypen:

- Wald (nördliche Abgrenzung)
- Gruppen (zwischen Bebauung)
- Großgehölzhecken (v.a. im Süden)
- Reihen/Alleen (zentraler Freiraum)
- Solitär (um Hauptgebäude)

Es lässt sich feststellen, dass es eine klare räumliche Verteilung der Strukturtypen gibt. Im zentralen Freiraum (Teil des Ensembles) gibt es Parkähnliche Struktur mit viel Altbaumbestand. An den Rändern des Areals sind vor allem naturnahe Strukturen zu finden. Insgesamt gibt es aber immer wieder Gruppen von landschaftlich bedeutenden Gehölzen.

Auf dem Gelände gibt es einzelne schützenswerte Bereiche sowie schützenswerte Einzelbäume und Feuchtbiootope. Ebenfalls gibt es Bereiche, die Le-

bensraum von geschützten Fledermausarten sind. Häufig befinden sich diese in Dachstühlen und Hohlbäumen.

Topographie

Das Gelände ist als relativ eben zu betrachten. Einen leichten topografischen Anstieg ist zur Mitte des Projektgebietes hin zu verzeichnen. Die einzelnen Gebäude wurden darüber hinaus auf Plateaus gebaut. Neben Wassergärten und Löschwasserbecken ist auch das Sportfeld leicht abgesenkt.



Ökologie auf dem Gelände der ehem. Kaserne



Erschließungsnetz von Aurich

POTENZIALE DER MOBILITÄT

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Mobilität in der Stadt Aurich ist stark durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Neben dem Auto werden vermehrt Fahrten mit dem Fahrrad zurückgelegt. Jedoch kommen zu den stadtinternen Fahrten noch ca. 24.000 Einpendler pro Tag. Dies führt zu einer starken Belastung der in die Stadt führenden Hauptverkehrswege.

Eine dieser vielbefahrenen Hauptverkehrswege ist die aus Norden kommende Bundesstraße (Esenserstraße). Sie verbindet das Gewerbegebiet Enercon mit der Kernstadt. Um den Durchfahrtsverkehr zu reduzieren wird aktuell eine Umgehungsstraße diskutiert.

Die Anbindung der östliche Stadtbereiche (sowie andere Orte) erfolgt übergeordnet über den südlich der Kaserne verlaufenden Hoheberger Weg. Beide Hauptverkehrswege treffen sich am sogenannten Pferdemarkt. Dieser stellt einen stark belasteten Knotenpunkt im Auricher Verkehrsnetz dar. Neue Verkehre dürfen diesen Punkt nicht übermäßig zusätzlich belasten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr der Stadt Aurich besteht aus einem auf den Hauptstraßen verlaufenden Busliniennetz. Der nächste Anschlusspunkt an das Regionale Schienennetz befindet sich in Leer. Aurich verfügt aktuell über einen Güterbahnhof.

Die ehemalige Kaserne wird, wie die angrenzenden Quartiere, über die auf der Esenserstraße und dem Hohebergerweg verlaufenden Buslinien erschlossen. Aktuell befindet sich der Busbahnhof von Aurich am nördlichen Altstadttring.



Erschließung - Wichtige Fuß- und Radwege



Erschließung - Öffentlicher Personennahverkehr

Radwege

Die Stadt Aurich hat im Jahr 2019 ein neues Radwegekonzept erstellt. Dieses zeigt, dass das Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne durch verschiedene Radwege gesäumt wird. Durch die aktuelle Nutzung und deren Abgrenzung zum Stadtkörper gibt es keine Einbindung in das bestehende Wegenetz. Wichtig ist, dass neue Quartier an das bestehende Netz anzubinden. Hier gibt es sowohl für den MIV als auch Fahrräder verschiedene Anknüpfungspunkte. Für die Stärkung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens innerhalb des Quartiers ist eine Fahrradfreundliche Gestaltung der Wege notwendig.

Anbindung des Geländes

In der früheren Nutzung gab es zwei Zufahrten zum Kasernengelände - über die Allee der Skagerrakstraße (Kreuzung Esenserstraße) sowie über den Hoheberger Weg. Der Anschluss über die Skagerrakstraße wird eine der Hauptanbindungen bilden. Eine weitere Möglichkeit der Erschließung sollte über den Hoheberger Weg erfolgen. Für die Optimierung des Fuß- und Radverkehr sind weitere Anschlusspunkte notwendig (Richtung Stadt, Wald und Landschaft). Nach Möglichkeit sollen durch das neue Quartier keine Mehrverkehre auf den bestehenden Wohnstraßen erzeugt werden.



Die Nutzungen der Umgebung

POTENZIALE DER NUTZUNGEN

Funktionen

Die Kernstadt Aurich besteht zu einem großen Teil aus kleinteiliger Wohnnutzung. Über die Hälfte der vorzufindenden Wohntypologien sind freistehende Einfamilienhäuser.

In der Innenstadt ist der Einzelhandel konzentriert vorzufinden. Eine kleinteilige Mischung rund um die zentrale Fußgängerzone. Der großflächige Einzelhandel befindet sich hingegen außerhalb der Innenstadt. Es gibt über das gesamte Stadtgebiet verteilt Standorte für diese Form des Handels.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Wohngebäude mit integrierter Gewerbeeinheit zu finden. Weshalb es immer wieder zu einer attraktiven Mischung von Nutzungen kommt.

Im näheren Umfeld der ehemaligen Blücher-Kaserne befinden sich zwei Schulstandorte sowie Kindertageseinrichtungen.

Die Gebäude auf der ehemaligen Kaserne werden zum Großteil nicht genutzt. Ihre früheren Funktionen sind in den einzelnen Gebäuden jedoch noch gut ablesbar.

Das große Hauptgebäude diente als Bürogebäude des Stabsbereiches. Die „H“-förmigen Gebäude dienten der Unterkunft und die im Osten liegenden Hallen der technischen Funktionen.

Denkmäler

Im Bereich der ehemaligen Kasernengebäude gibt es unterschiedliche Denkmalgeschützte Bereiche. Zum einen wird der gesamte bebaute Raum durch das Landesdenkmalamt als ein Denkmal gesehen. Des Weiteren wird als eine schützenswerte Einheit, der öffentliche Raum im Bereich zwischen Unterkunftsbereich und Divisionsgebäude betrachtet. Da, die diesen Raum umgrenzenden Gebäude, als geschütztes Ensemble verstanden werden. Ein weiterer Bereich ist der Hauptteil des ehemaligen Divisionsgebäudes. Er wird als besonderer Teil dieses Ensembles hervorgehoben.

Der Umgang mit den einzelnen Denkmalschutz Bereiche wird im Laufe der Planung weiter abgestimmt und ausgearbeitet.

Raumatmosphären & Blickbezüge

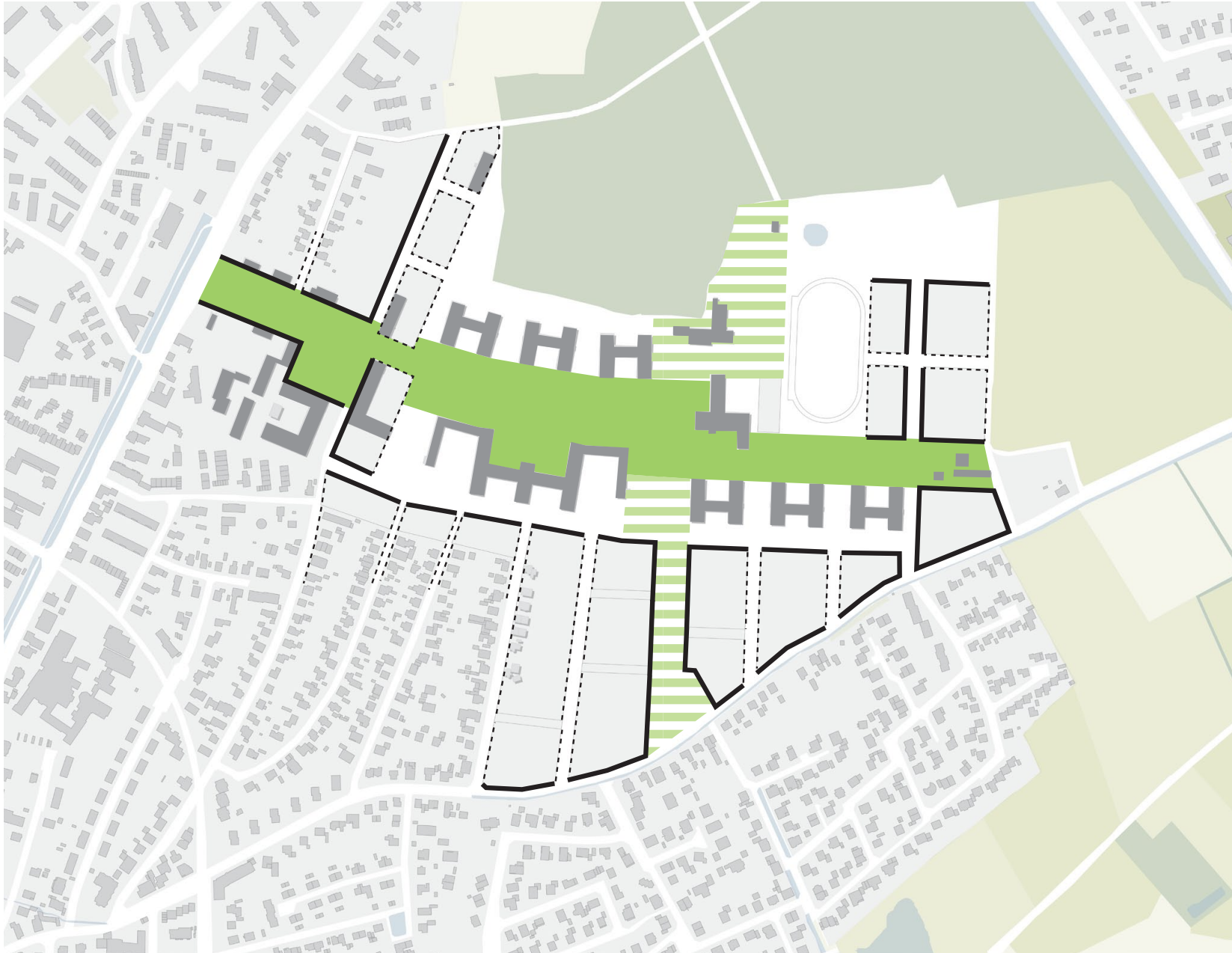
Die Atmosphäre auf dem Gelände ist durch die großen Gebäude und den alten Baumbestand geprägt. Besonders im Bereich der Skagerrakstraße, des Torgebäudes sowie zwischen Wohnbereich und Hauptgebäude ist diese historische Atmosphäre stark wahrnehmbar. Der Turm am Torgebäude markiert den Zugang zum Gelände. Der sich weitende Raum endet am Mannschaftsheim welches durch den Uhrturm ein gut sichtbares Ende des zentralen Raums bildet. Das ehemalige Divisionsgebäude hat durch seine Länge eine ganz eigene Wirkung auf den Raum und bildet in seinem mittleren Ein-

gangsbereich eine weitere Raumsituation. Die „H“-Gebäude haben jeweils einen gemeinschaftlichen Hofbereich und durchgrünte Zwischenräume. Diese lassen immer wieder den Blick durch die großen Einzelbäume zum Wald zu.

Die äußeren Bereiche der Kaserne nehmen durch ihre offene, zum Teil unbebaute Lage immer wieder Bezug zu ihrer Umgebung auf. Auch hier sind vereinzelte Bäume bzw. Baumgruppen raumprägend.



Der Denkmalschutz auf dem Gelände



Das Konzept

SZENARIO 1 - DAS GRÜNE BAND



Freiraumkonzept



Mobilitätskonzept



DAS GRÜNE BAND

Das Szenario inszeniert die bestehenden Strukturen des Geländes neu. Der durch den zentralen Raum verlaufende, von Bestandsgebäuden geprägte, Grünzug wird als Thema gestärkt. Dabei wird er auf die gesamte Länge des Geländes verlängert und verknüpft somit die umgebende Landschaft mit der westlichen Kernstadt.

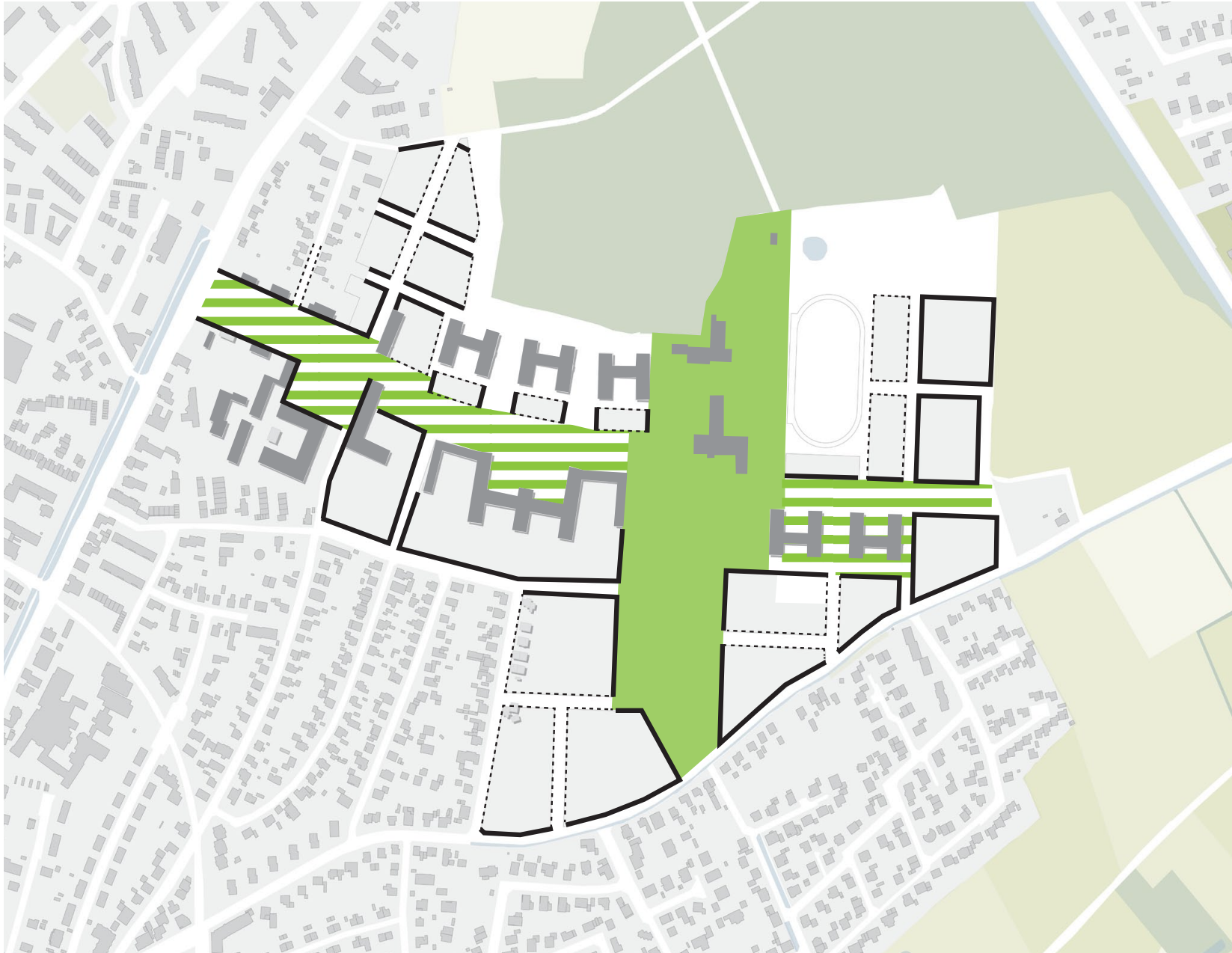
Bei diesem Szenario wird auf eine bauliche Verdichtung im Kernbereich verzichtet. Es setzt auf den bestehenden baulichen Charakter im Kernbe-

reich. Südlich des Kernbereiches, entlang des Hoheberger Wegs, wird die Struktur baulich ergänzt.

Eine grüne Fuge verbindet die südlichen Quartiere mit dem neuen Quartier sowie dem Sandhorster Forst.

Die Kerngedanken dieses Szenarios sind der Erhalt der Bestandsgebäude, die bauliche Ergänzung im Süden sowie die Grundidee eines verbindenden Freiraums. Die neue zentrale grüne Mitte, rund um das ehemalige Mannschaftsheim, versteht sich als

große Chance für das Quartier als auch die Gesamtstadt. Besonders Augenmerk wurde nicht nur auf den Erhalt und die Nachnutzung der Bestandsgebäude gerichtet, sondern auch auf die prägenden bestehenden Freiraumstrukturen (Bäume, Freiflächen usw.). Besonderes Thema ist die Erweiterung des Sportbereiches durch weitere sportliche Nutzungen.



Das Konzept

SZENARIO 2 - DER ZENTRALE PARK

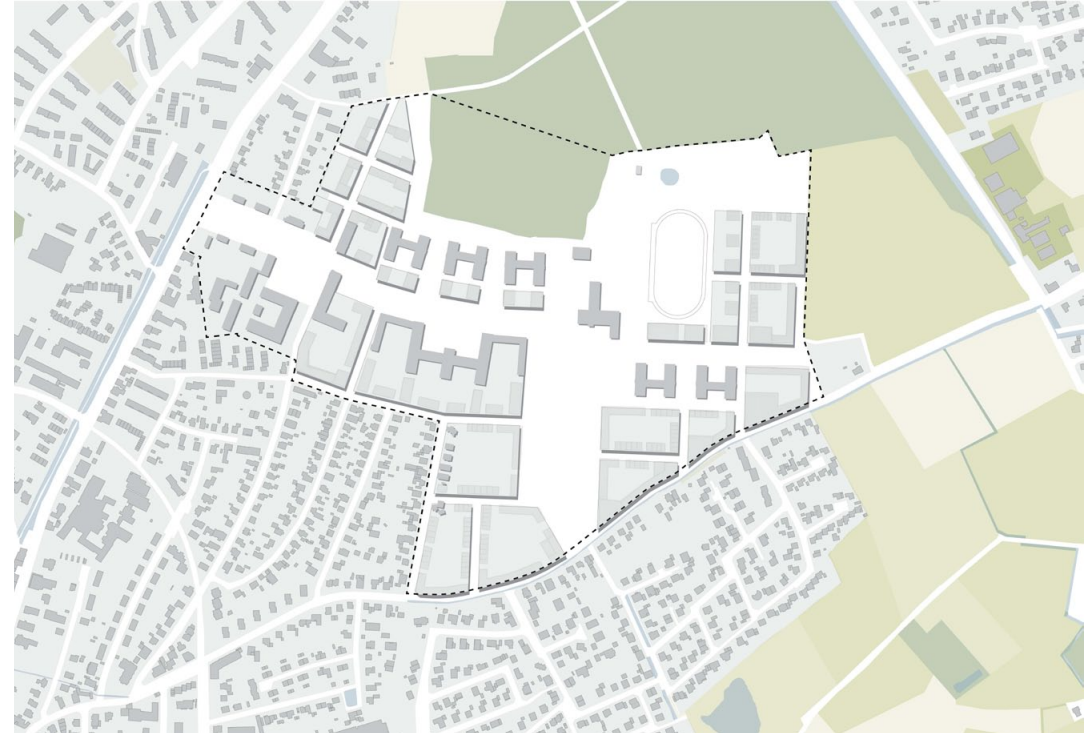
Das Konzept ist von seiner verknüpfenden Funktion geprägt. Es werden die südlichen Feldfluren mit dem nördlich angrenzenden Wald verbunden. Damit wird der Freiraum des Areals zu einem wertvollen Trittstein als aktive Erholungslandschaft. Auch die Grünsperre „Ost-West“ mit dem wertvollen Gehölzbestand wird weitestgehend von Baufeldern freigehalten. Es setzen sich jedoch behutsam eingelagerte Bebauungsstrukturen südlich der H-Gebäude.

Auch durch den weitestgehenden Erhalt der Bestandsgebäude (auch der östlichen H-Gebäude) wird sich ein eigenständiges Quartier als „Aurich-Kasernenstadt“ entwickeln.

In besonderer Weise wird das Konzept durch die sich ergebenden Freiraumqualitäten geprägt. Die gute Anbindung an die Stadt, das Sport- und Bewegungspotential und die Verzahnung mit Erholungslandschaft.

Die zusammenhängende Fläche ist als ökologisch wertvoll zu erachten, weil ein großflächiger Erhalt schützenswerter Grünstrukturen möglich ist und sich dies idealerweise mit Themen der Umweltbildung und Naturerziehung verknüpfen lässt. Diese Themen können zusammen mit Spiel- und Freizeitnutzungen (z.B. Abenteuerspielplatz, Streichelzoo, Freilichtbühne) auch an den Anfang der Quartierentwicklung als „erste Schritte“ gesetzt werden.

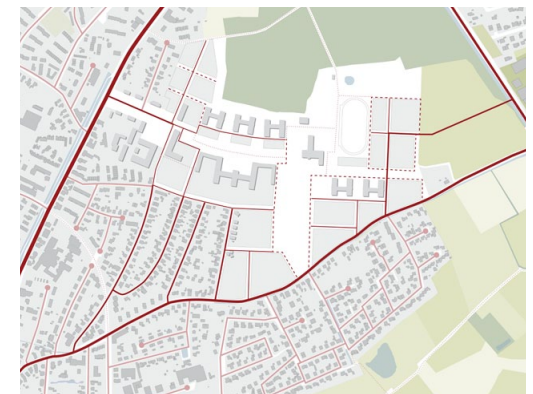
Das Turmhaus (ehemaliger Betreuungsbereich) rückt in dem Konzept an eine äußerst prominente Stelle. Durch diese exponierte Lage bedarf es einer besonderen Bespielung (Parkgastronomie, Kultur- und Vereinseinrichtungen usw.).



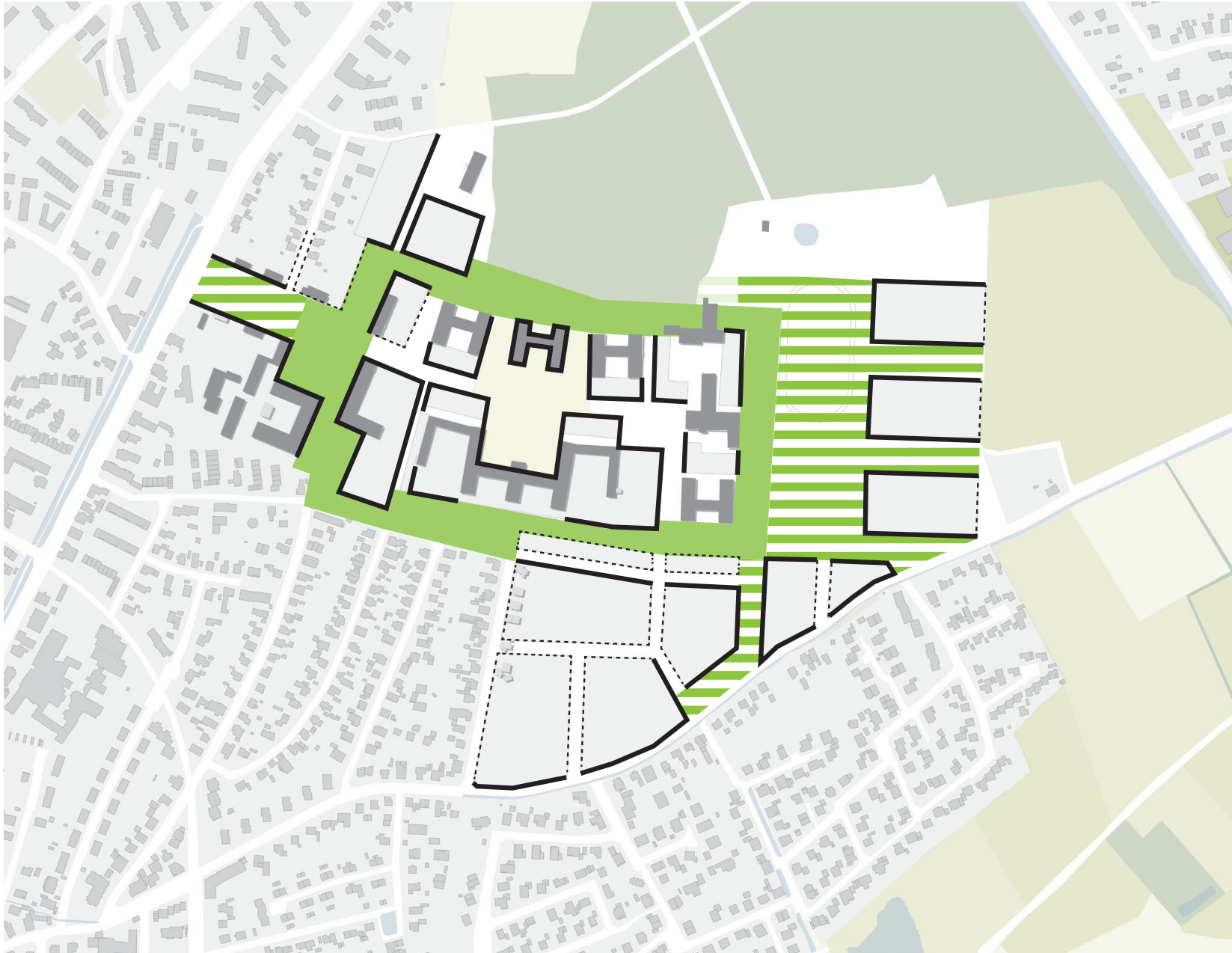
DER ZENTRALE PARK



Freiraumkonzept



Mobilitätskonzept



Das Konzept

SZENARIO 3 - DER GRÜNE RING



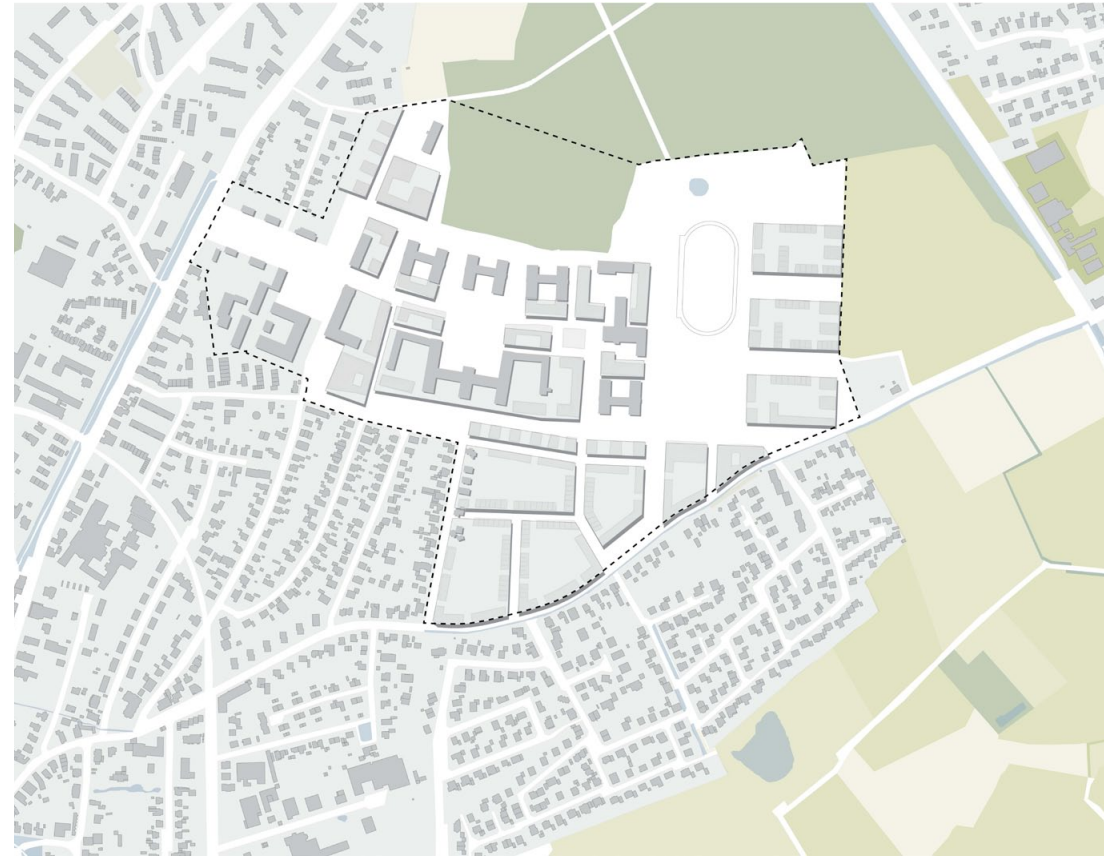
Freiraumkonzept



Mobilitätskonzept

„Der Ring“ verzahnt das Kasernengelände mit den umgebenden Nachbarschaften/Landschaften durch einen umlaufenden grünen Ring. Der Kernbereich mit dem Denkmalensemble weist eine verdichtete Bebauung auf, um im Gegenzug den ringförmigen Park zu ermöglichen.

Während in einigen Teilräumen die Bestandsgebäude durch neue Baukörper ergänzt werden, ist



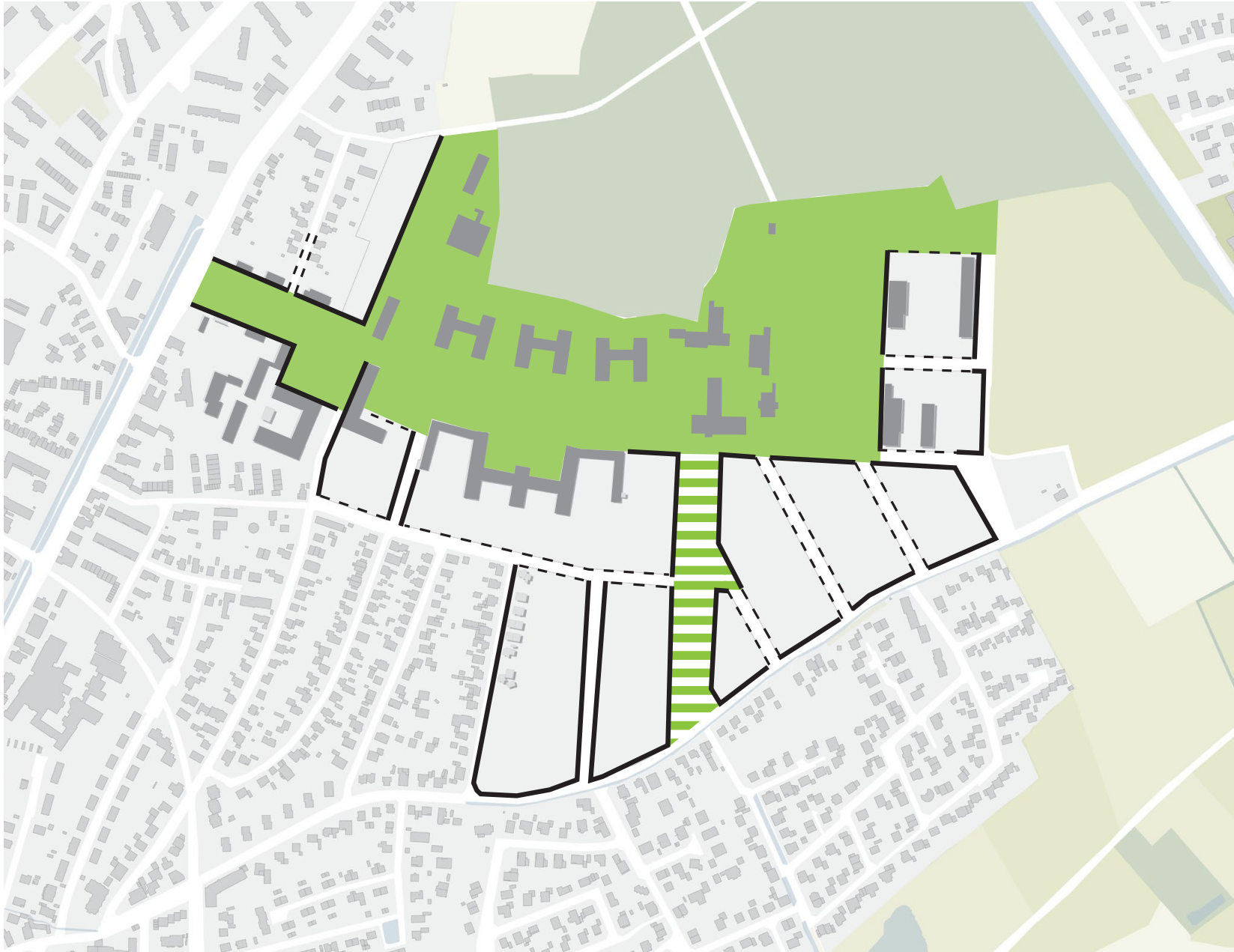
DER GRÜNE RING

der zentrale Raum vor dem Divisionsgebäude bewusst komplett freigehalten, um hier ungestört das historische Ensemble wahrnehmen zu können.

Der sogenannte „Ringpark“ verläuft in unterschiedlicher Breite um das Kasernengelände und fungiert als Bindeglied und Treffpunkt zu den angrenzenden Nachbarschaften. Differenzierte Freizeitnutzungen im Park beleben den Freiraum und fördern eine aktive Nachbarschaft.

Im Osten liegen drei Baufelder welche durch großzügige grüne Puffer gegliedert sind.

Im Süden, zwischen Kasernengebäude und Hohebergerweg wird die Bestandsstruktur durch mehrere Baufelder ergänzt und eine schmale grüne Fuge nach Süden ausgebildet.



Das Konzept

SZENARIO 4 - DER WALD- & SPORTPARK

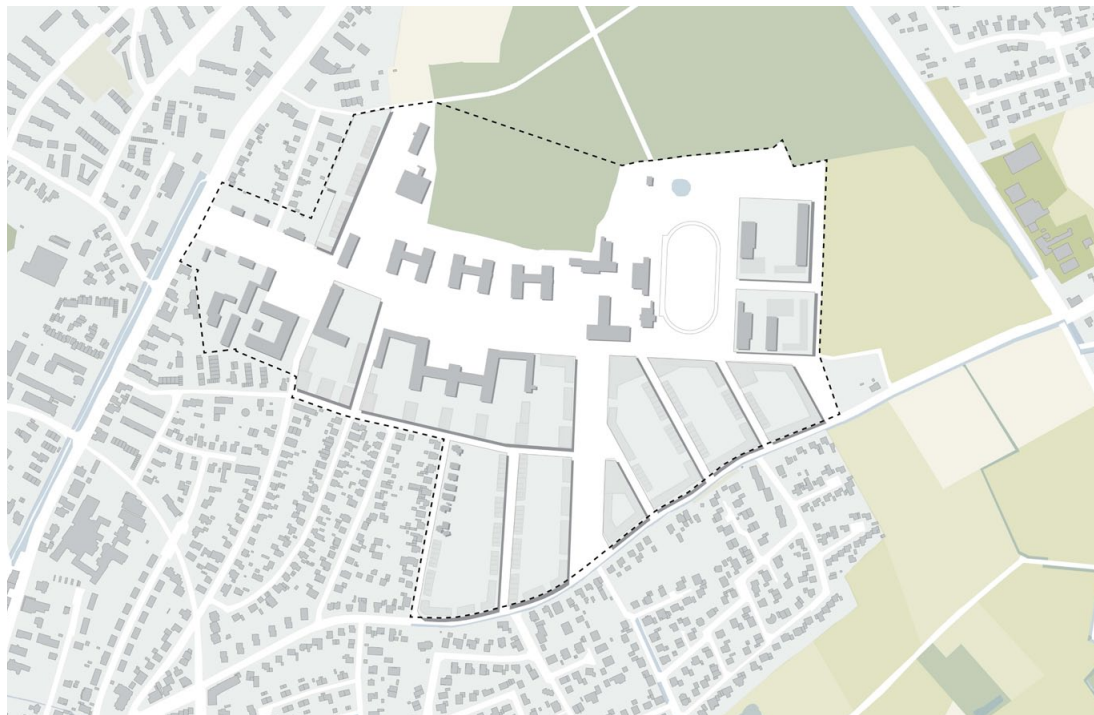
Das Szenario „Wald- und Sportpark“ zeichnet sich durch großzügig gestaltete Grün- und Freiflächen im nördlichen Bereich des Geländes aus. Die historischen Bestandsgebäude der ehemaligen Kaserne werden weitestgehend erhalten und behutsam in neu anzulegende Grün- und Freiraumstrukturen eingebettet. Hierbei findet der Waldrand im Norden besondere Berücksichtigung.

Ergänzt wird das Freiraumkonzept durch eine Grünspange, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und damit eine

Anbindung an den südlichen Landschaftsraum schafft. In der südlichen Hälfte des Geländes wird eine kompakte Bebauung angestrebt. Diese schafft eine urbane Kante zwischen Bebauung und Naturraum.

Das Gelände wird über die Skagerrakstraße, den Wasserwerksweg und den Hoheberger Weg verkehrlich an das Straßennetz angebunden. Eine Durchfahrt des Wald- und Sportparks von der Esenser Straße zum Hoheberger Weg wird ausgeschlossen, um Durchgangs- und Schleichverkehre zu vermeiden.

Für den Rad- und Fußverkehr wird das Gelände durchlässig gestaltet. Die Sport- und Freizeitnutzung wird deutlich abseits der Wohnnutzung platziert, um eventuelle Lärmbelastungen zu mindern oder gänzlich zu vermeiden.



WALD- UND SPORTPARK



Freiraumkonzept



Mobilitätskonzept



Vorstellung im Plenum

DIE PERSPEKTIVWERKSTATT

Am 24. August 2018 fand die 1. Perspektivwerkstatt auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne statt. Rund 150 Teilnehmende trafen sich in produktiver Atmosphäre mit Vertretern der Verwaltung, Bürgermeister Windhorst und dem Planerteam zur gemeinsamen Diskussion der erfolgten Arbeitsschritte und deren Ergebnisse. Ebenfalls ging es darum, dass Gelände besser kennenzulernen und die Expertise der Anwesenden in den Prozess einzubinden.

Nach der Begrüßung fasste Frau Krantz (Fachbereichsleiterin Planen und Bauen) in einem Rückblick die wichtigsten Rahmenbedingungen, vorvergangene Schritte und aktuelle Herausforderungen zusammen.

Es folgte die Möglichkeit, in Form eines gemeinsamen Spazierganges, sich ein eigenes Bild des Geländes zu machen. In Gruppen wurden verschiedene Orte, sowie drei Gebäude angelaufen. Dabei informierten Vertreterinnen und Vertreter des Planungsteams bzw. der Stadtverwaltung über

verschiedene Themen und wiesen auf besondere Orte und Fragestellungen hin. Während des Spaziergangs kam es zu intensiven Gesprächen zwischen Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowie Planerinnen und Planern.

Bevor es mit einem Vortrag des Planerteams weiter ging, wurden in einer gemeinsamen Kaffeepause die gesammelten Eindrücke noch einmal besprochen. Das Planerteam stellte acht Themen vor, welche später an Themenwänden mit den teilnehmenden Personen und jeweiligen Vertretern des Planungsteams bzw. der Stadtverwaltung intensiv besprochen wurden. Zu Beginn trafen sich Teilnehmende und Planer aus den vorhergegangenen Spaziergangsrunden an der jeweiligen Themenwand wieder. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit ihre Ideen, Anmerkungen und Bedenken in der Gruppe zu diskutieren und auf Karten aufzuschreiben. Nach 20 Minuten wurden die Teilnehmenden dazu aufgefordert sich an einer anderen Themenwand auszutauschen. In einer dritten Runde wurden abschließende Ideen ausgetauscht.

Während einer Imbisspause wurden die gesammelten Ideen zusammengefasst und im folgenden Plenum allen Teilnehmenden vorgestellt. Die Vertreter waren bemüht einen Gesamteindruck aller besprochenen Themen wiederzugeben. Folgend hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit die Beiträge durch Wortmeldungen zu ergänzen und weitere Fragen zu stellen.

Zum Abschluss gab Frau Krantz einen Ausblick auf das weitere Verfahren und die folgenden Schritte der Planung. Während die Veranstaltung langsam ausklang, wurden weitere Gespräche zwischen Bürgerinnen und Bürgern sowie dem Planerteam geführt. Diese Gespräche und die Möglichkeit die Veranstaltung auf einer separaten Stellwand zu bewerten, gab einen interessanten Überblick über die Wahrnehmung des Planungsprozesses.



Rundgang über das Areal



Gespräche beim gemeinsamen Rundgang



Gesprächsrunde an der Stelltafel

ERSTELLEN EINES SZENARISCHEN LEITBILDES

SZENARIO 1



SZENARIO 3



SZENARIO 2

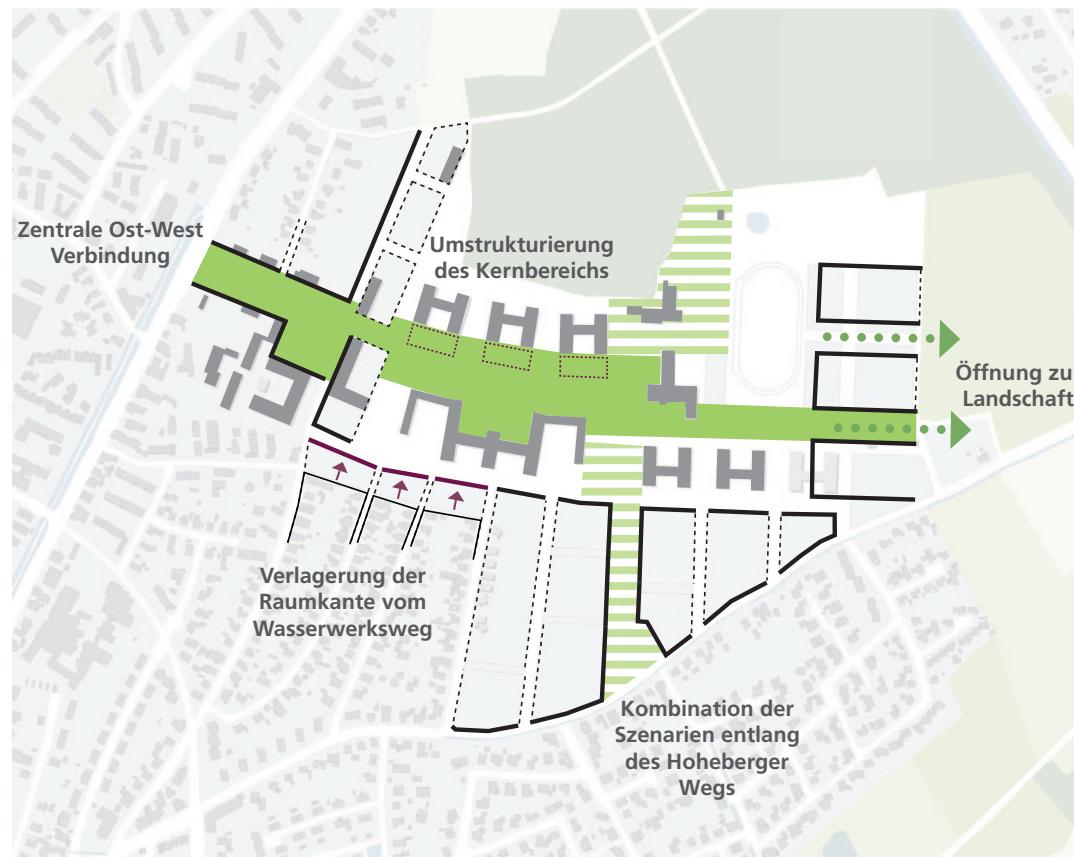


SZENARIO 4



ÜBERTRAGEN IN
EIN SZENARISCHES
LEITBILD

DAS SZENARISCHE LEITBILD



Während der Perspektivwerkstatt wurden die vier vorgestellten Szenarien intensiv auf ihre Vor- und Nachteile hin untersucht und darauf aufbauend Überarbeitungshinweise durch die Bürgerinnen und Bürger gegeben.

Mit Hilfe dieser Hinweise wurde vom Planerteam eine Zusammenführung der besonders guten As-

pekte der vier Szenarien erstellt. Das so entstandene szenarische Leitbild wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung abgestimmt und im Sanierungsausschuss (23.10.2018) vorgestellt.

Gleichzeitig dienen folgende Leitideen als Grundlage für die weitere Ausdifferenzierung des Entwurfes in unterschiedlichen Varianten.

LEITIDEEN:

- Eine starke Ost -West Grünverbindung als bestehendes und zukünftiges Hauptelement des Quartiers.
- Die behutsame Umstrukturierung des zentralen Raums durch einzelne Gebäude
- Die Ausbildung einer grünen Nord-Süd Verbindung
- Die Umgestaltung des Wasserwerkswegs
- Neue Verknüpfungsräume zwischen Alt und Neu
- Eine bauliche Öffnung zur Landschaft im Osten
- Eine bauliche Entwicklung im südlichen Bereich der Kaserne (Hoheberger Weg)



Variante 1

VARIANTE 1

Die Variante 1 stärkt den bestehenden zentralen Grünzug im zentralen Bereich der ehemaligen Kaserne. Zwischen den Bestandsgebäuden befindet sich der grüne, belebte Kern des neuen Quartiers. Seinen Charakter bekommt dieser Raum durch die angrenzenden Gebäude sowie dem alten Baumbestand.

Ein weiteres Merkmal dieser Variante ist die Offenlegung des großen Freiraumpotenzials, welches sich vom Hoheberger Weg bis zum Waldrand im Norden des Quartiers erstreckt. Dieses Potenzial wird durch eine breite Grünverbindung, welche intensiv als Sportpark genutzt wird ausgebildet. Neben dem bestehenden Sportplatz und der zugehörigen Sporthalle gibt es ein breites Angebot an sportlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Die grüne Verbindung verknüpft nicht nur den Wald und das südlich des Hoheberger Wegs befindliche Quartier, sondern integriert die ge-

schützte Magerrasenwiese in die Gestaltung der Freiräume.

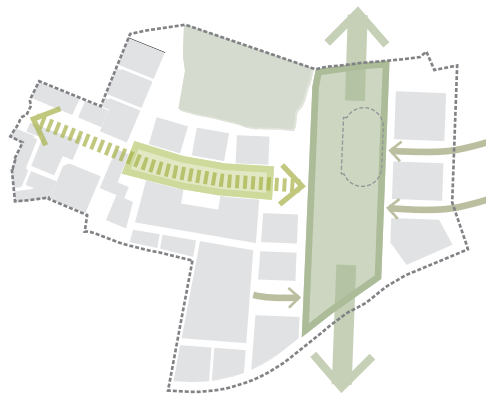
Den lockeren Übergang zwischen dem Sportband und der Landwirtschaft bilden die drei an der Landschaft liegenden Baufelder. Öffentliche Freiflächen stellen eine grüne Verbindung her. Die Bestandshallen in Kombination mit Stadtvillen bilden dabei die neue Stadtansicht der östlichen Kernstadt.

An wichtigen Räumen, wie dem Waldrand, entlang des Sportparks sowie am Hoheberger Weg werden Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die Mischung der Wohntypologien ist im gesamten Quartier zu finden. Durch diese angestrebte Mischung wird das Quartier vielfältig und lebendig. Neben der Wohnnutzung werden an einzelnen Stellen auch öffentliche Nutzungen vorgeschlagen. Das ehemalige Mannschaftsheim (Turmgebäude) nimmt in der Variante eine zen-

trale Position ein. Eine entsprechend öffentliche Nutzung ist an dieser Stelle von besonderer Bedeutung.

Das Quartier wird weiterhin über die Zufahrt der Skagerrakstraße erschlossen. Der nördliche Teil des Quartiers wird durch einen abzweigenden Wohnweg und einzelnen Stichstraßen erschlossen. Um den Charakter der grünen Mitte zu stärken wird in diesem Bereich keine Straße vorgesehen. Die Erschließungsstraße verläuft südlich des Divisionsgebäudes und schließt an den Ligusterweg an.

Die Gebäude südlich des Divisionsgebäudes werden von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen. Der Wasserwerksweg kann im Zuge dieser Entwicklung in Teilen als Fuß- und Radweg genutzt.



Konzeptidee



Mobilitätskonzept



Modellfoto



Variante 2

VARIANTE 2

Die Variante 2 besteht aus drei unterschiedlichen Räumen, welche durch Freiräume definiert werden. Dieses schaffen eine jeweilige differenzierte Raumqualität. Zum einen gibt es den bestehenden zentralen Raum. Er ist umgeben von Bestandsgebäuden und geprägt durch eine hohe Anzahl von großen Altbäumen.

Der südliche Bereich ist eine keilförmige grüne Figur, welche den Charakter eines Landschaftsparks hat. Hier gibt es offene Wiesenbereiche und kompakte Baumfelder. Rund um den bestehenden Sportplatz im Norden wird das Thema Sport im Freiraum durch weitere Sportanlagen vertiefend ausgebildet. Hier befinden sich Bereiche die zu verschiedenen aktiven Nutzungen einladen.

Dieser Dreiklang von freiräumlichen Nutzungen macht diese Variante zu ihrem Thema. Durch die große Nord-Süd wie auch Ost-West Freiraumverbindung ergibt sich ein Kreuzungspunkt an

welchem sich das ehemalige Mannschaftsheim (Turmgebäude) befindet. Dieses Gebäude nimmt eine sehr zentrale Rolle in dem Entwurf ein und ist durch eine passende öffentliche Nutzung zu aktivieren.

Die bestehende Magerrasenwiese im südlichen Teil des Quartiers wird teilweise durch neue Baufelder überplant. In diesem Fall wird es auf Flächen im nördlichen Teil ausgeglichen.

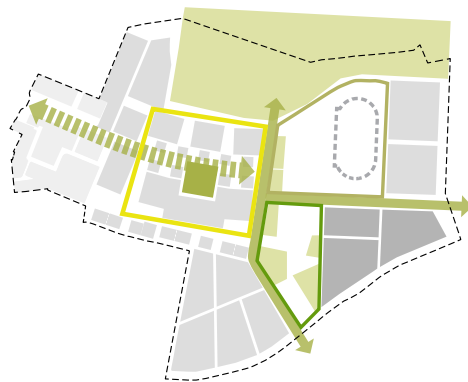
Im Osten gibt es eine Verbindung von Siedlung und Landschaft. Die breiten Fugen zwischen den Baufeldern lassen die Landschaft auf das Gelände diffundieren. Die im Versatz stehenden Stadtvillen ergeben ein aufgelockertes Bild zur Landschaft. Die Hoferschließung dieser Baufelder stelle gleichzeitig die gemeinschaftliche Fläche dar. Sie ist Treffpunkt und Spielfläche.

Um die anfallenden Regenwassermengen auf

dem Gelände aufzufangen, benötigt es verschiedene Regenrückhaltebecken. In der Variante 2 versetzen die Gebäude am Hoheberger Weg um Fläche für einen breiten Straßenbegleitendes Regenrückhaltebecken.

Auf den angrenzenden Baufeldern sind unterschiedliche Wohntypologien zu finden. Neben Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäusern gibt es entlang des Hoheberger Wegs auch kleine Geschosswohnungsbauten.

Die zentrale Grüne Mitte, zwischen den Bestandsgebäuden wird auch in dieser Variante von Autoverkehr freigehalten. Am westlichen Waldrand sind große Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen. Diese werden durch ein Regenrückhaltebecken vom Wald getrennt. Auch hier gibt es eine direkte Fuß- und Radverbindung zum Wald.



Konzeptidee



Mobilitätskonzept

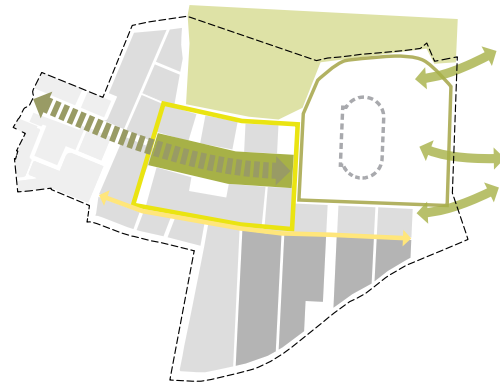


Modellfoto



Variante 3

VARIANTE 3



Konzeptidee

Bei der Variante 3 wird der zentrale Bereich zwischen den Bestandsgebäuden zu einer Parkspange, welche das neue Zentrum des Quartiers ausbildet. Die umgebenden Wohngebäude beleben diesen Bereich und nutzen ihn intensiv als Aufenthaltsort.

Die aktiven Nutzungen befinden sich im großen Freibereich im Osten des ehemaligen Kasernen Areals. Verbunden durch einen Rundweg erlebt man nicht nur verschiedene Sportnutzungen, sondern auch verschiedene Bereiche des Parks.

Die Eindrücke des naheliegenden Bestandswaldes werden durch einzelne neue Waldgruppen entlang des Loops verstärkt. Der Rundweg nimmt dabei immer wieder Bezug zu seiner Umgebung auf und knüpft an diese an.

Der Bereich im Nord-Westen wird für einen ge-



Mobilitätskonzept

werbliche Nutzungen vorgesehen. Hier können sich rund um einen kleinen Platz einzelne Büro- und Dienstleistungsunternehmen finden. Die Zentrierung dieser Nutzungen schafft optimale Bedingungen für einen Austausch. Im hinteren Bereich, als Puffer zum Wald, wird auch hier wieder ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Neben der großen öffentlichen Freifläche, welche sich von Westen bis an die Landschaft im Osten erstreckt, gibt es viele kleinräumliche Qualitäten. Die großen begrünten Innenhöfe gehören der Gemeinschaft und laden zum nachbarschaftlichen Nutzen ein. Der Bereich kann Spielfläche, Gartenbereich, Regenrückhaltefläche als auch Treffpunkt sein. Die nachbarschaftlichen Qualitäten stehen hier in besonderem Fokus.

Während sich der Sportpark komplett mit der Land-



Modellfoto

schaft verbindet und einen fließenden Übergang darstellt, ist die Verbindung nach Süden, zum bestehenden Quartier südlich des Hoheberger Wegs, in dieser Variante kleiner ausgestaltet. Eine schmale Verbindung mit einer doppelten Baumreihe knüpft durch eine zurückhaltende Geste an den Bestand an.

Eine besondere Wohnform stellt neben dem Wohnen in den Bestandsgebäuden, die Stadtvillen im Park dar. Sie bilden den Übergang vom bebauten südlichen Bereich über die Erschließungsstraße hinweg zum Landschaftsraum dar. Ihre Lage im Park gibt ihnen eine besondere Wohnqualität mit viel Bezug zum umgebenden Raum.



Gesprächsrunde am Skizzentisch

DIE PLANUNGSWERKSTATT

Zu der 2. Planungswerkstatt zum städtebaulichen Rahmenplan „Blücher-Kaserne, Aurich“ wurden die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger durch die Stadtbaurätin Frau Krantz begrüßt. Zuerst gab es für die 60 Teilnehmenden einen kleinen Rückblick auf die vergangene Perspektivwerkstatt. In dieser ging es um die analytische und szenarische Betrachtung des Quartiers und ihrer angrenzenden Teilräume. Zudem wurde über die erfolgten Schritte seit der Perspektivwerkstatt und die Einarbeitung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsformat informiert.

In drei kurzen Vorträgen stellten Vertreter ihre Erfahrungen aus verschiedenen Projekten in anderen Städten vor. Frau Sierp (Stadtverwaltung Osnabrück) berichtete über die Konversionsprozesse auf verschiedenen Kasernenflächen in der Stadt Osnabrück.

Diese Projekte, welche bereits vorangeschritten sind, zeigten auf, welche Entwicklungsschritte für die Blücher-Kaserne anstehen werden. Herr Wille (Büro Machleidt) berichtete über städtebauliche Themen des Projekts Jägerkaserne in Trier. Viele hierin auftauchende Aspekte wurden in den folgenden Arbeitsgruppen weiterbearbeitet. Abschließend stellte Herr Saß (Büro Sinai Landschaftsarchitekten) das Projekt Franklin Village in Mannheim vor. Hier zeigte er verschiedene Formen von Freiräumen, sowie die Entwicklungsmöglichkeiten bei der Konversion von Kasernenarealen.

Nach einem Informativen Vormittag wurden die Eindrücke bei einem gemeinsamen Mittagessen ausgetauscht. Anschließend wurden allen Akteuren drei Entwicklungsvarianten für die Blücher-Kaserne vorgestellt.

In den folgenden Gesprächsrunden bekamen alle Teilnehmenden die Möglichkeit sich mit den Planern und Vertretern der Stadtverwaltung an Arbeitstischen sowie anhand von Modellen auszutauschen. Die Anregungen und Ideen wurden in drei Arbeitsrunden gesammelt und dokumentiert.

Im Anschluss wurden die Ergebnisse gemeinsam von Teilnehmenden und Planern im Plenum vorgestellt. Bevor die Veranstaltung beendet wurde, gab Frau Krantz einen Ausblick auf folgende Planungsschritte sowie eine folgende gemeinsame Veranstaltung.





VARIANTE 1

- + Das Quartier am Waldrand hat einen klaren räumlichen Abschluss zum Wald. Dabei bilden die Stichstraßen und gemeinschaftlichen Hofbereiche nachbarschaftliche Räume aus.
- + Die H-Gebäude am Waldrand werden durch eine Strichstraße am Wald erschlossen. Somit wird der zentrale Parkbereich autofrei.
- + Die großen naturnahen Regenrückhaltebecken am Waldrand machen das Thema Regenwasser im Quartier erlebbar.



VARIANTE 2

- + Die Baufelder an der Landschaft, mit ihren verspringenden Gebäuden, geben der Stadtansicht ein neues aufgelockertes Bild.
- + Die großzügigen Freiräume zwischen den Baufeldern bilden eine grüne Verbindung vom Sport- und Wiesenpark zur Landschaft.
- + In die Struktur der Baufelder lassen sich bestehende Gebäude integrieren. Dadurch kann eine lebendige Mischung aus Neu und Alt sowie aus verschiedenen Nutzungen entstehen.



VARIANTE 3

- + Die Struktur der länglichen Baufelder am Hoheberger Weg wird bis zum Stadteingang fortgesetzt. Die Innenhofbereiche der Baufelder werden dabei gemeinschaftlich genutzt.
- + Der sich mittig befindende Freiraum ist eine großzügige Grünverbindung vom Wiesenpark zum bestehenden Quartier südlich des Hoheberger Wegs.
- + Den nördliche Abschluss der neuen Bebauung bilden freistehende Stadtvillen. Sie bilden den Übergang von bebauter Stadt hin zum offenen Wiesenpark.





Variante 1



STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die Fläche der ehemaligen Blücher-Kaserne grenzt unmittelbar an die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Kernstadt Aurichs an. Die Umgebung ist durch kleinteilige Gebäudestrukturen und landschaftliche Elemente geprägt. Im Kontrast dazu stehen die großmaßstäblichen Gebäude auf dem Kasernengelände. Die großen Strukturen bilden eine klar ablesbare Einheit im Stadtgefüge. Diese Struktur bildete die Grundlage für den vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan.

Ziel des Rahmenplans ist es, die Kaserne anhand seiner Bestände erkennbar weiterzuentwickeln. Dabei gilt es bestehende Strukturen, baulich wie auch freiräumlich, zu respektieren. Wichtige bauliche Strukturen sind unter anderem die Tor-situation an der Skagerrakstraße, das ehemalige Divisionsgebäude, die H-förmigen Gebäude am Waldrand sowie das Turmgebäude (ehemaliges Mannschaftsheim) am Ende des zentralen Bereiches. Die Gebäude bilden einen großen zusam-

menhängenden Kernbereich aus. Dieser verstand sich bereits in der Geschichte als zentraler Bereich der Kaserne. Dahingehend orientieren sich die Bestandsgebäude zu diesem Raum, welcher auch im Rahmenplan eine besondere Rolle spielt. Der identitätsstiftende Raum wird als besondere Freiraumkomponente inszeniert und durch punktuell ergänzende Neubauten verändert. Der Rahmenplan verfolgt nicht nur das Ziel bestehende Strukturen weiterzuentwickeln, sondern auch das Gelände der ehemaligen Kaserne mit der Stadtstruktur zu verbinden. Dazu gilt es Strukturen von unterschiedlichen Maßstäben, die großen Bestandgebäuden der Kaserne, die umgebenden Einfamilienhäuser sowie die Landschaft, zu verbinden. Dies geschieht über drei neue Teilbereiche (Leben am Waldrand, Wohnen am Hoheberger Weg und Stadteingang Nord-Ost). Sie bilden unterschiedliche Charaktere aus und nehmen jeweils einen eigenen Bezug zu den bestehenden Strukturen und verbinden Freiräumen auf.

Ein wichtiges Kriterium für die Langlebigkeit der städtebaulichen Struktur ist die klare Grundform, welche jedoch/ die gleichzeitig genügend Spielraum für spätere Anpassungen lässt. Die phasenweise Entwicklung der Kasernenfläche wird über einen längeren Zeitraum erfolgen. Daher werden Anpassung an neue Rahmenbedingungen unabdingbar sein. Von besonderer Bedeutung ist es (daher) ein robustes Netz zu entwickeln, in welches Änderungen integrierbar sind, ohne das Gesamtbild zu stark zu verändern. Dieser Grundsatz liegt dem vorliegenden Rahmenplan zu Grunde und macht ihn daher zu einer resilienten Struktur im Auricher Stadtgefüge.



1 - Eingangssituation West



2 - Der zentrale Raum



3 - Am Hoheberger Weg



4 - Stadtansicht Ost

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR



Nutzungen der Gebäude

1 - LEBEN AM WALDRAND

Dieser Bereich **ist/ war** bereits in der Geschichte die Adresse der Kaserne **gewesen**. Diese Adressfunktion soll auch zukünftig beibehalten werden und durch neue Nutzungen in das Quartier leiten. Der besondere Charakter der Skagerrakstraße, mit seiner doppelten Baumreihe, wird im zentralen Raum weiter ausgebaut. Die zwei Torgebäude verengen den Raum und bilden somit eine räumliche Eingangssituation. Ein ergänzender Neubau soll dies stärken. Nördlich angrenzend befindet sich das Quartier „Am Waldrand“. Neue Wohngebäude bilden einen klaren Abschluss zum Wald. Neben Geschosswohnungsbau befinden

sich kleinteilige Wohnformen entlang der Wohnstraßen.

2 - DER ZENTRALE RAUM

Der zentrale Bereich ist bereits durch die Bestandsgebäude räumlich gegliedert. Der zentrale Raum erstreckt sich vom Torgebäude zum Turmgebäude am Sportpark. Die Gebäude orientieren sich mit ihren Hauptfassaden und Adressen zum begrünten zentralen Raum. Unter dem Titel „Waldpark“ wird dieser Bereich Autofrei, mit vielen Bestandsbäumen und neuen Spiel- und Aufenthaltsorten, das grüne Zentrum des Quartiers sein. Das Turmgebäude nimmt dabei eine ganz

besondere Rolle ein. Es ist der Ort an dem sich Waldpark, Wiesenpark, Anger und Sportpark berühren. Seine umlenkende Funktion im Quartiersgefüge wird über eine öffentliche Nutzung, mit Bezug zum Außenraum, gestärkt.

3 - WOHNEN AM HOHEBERGER WEG

Der Bereich am Hoheberger Weg entwickelt die Figur der länglichen Baufelder weiter. Die bestehenden Baufelder bekommen einen nördlichen Abschluss, welcher den Übergang zur Kaserne bildet. Östlich an den Bestand angrenzend werden Baufelder mit kleinteiligen Wohnformen ergänzt. Die Blockinnenbereiche werden gemeinschaftlich begrünt und genutzt (Ausnahme Baufeld am Ligusterweg - Regenrückhaltebecken). Entlang des Hoheberger Wegs entsteht eine relativ geschlossene Bauflucht, während an den Stichstraßen kleinteilige Typologien vorzufinden sind. Nördlich der neuen Erschließungsstraße bilden freistehende Stadtvillen den Übergang zum Wiesenpark.

4 - STADTEINGANG NORD-OST

Für den Bereich zwischen Sportpark und Landschaft hat die BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), **/als** aktueller Eigentümer der Kasernenfläche, Bedarf für eine eigene Entwicklung angekündigt. Hier sollen Büroflächen für unterschiedliche Bundesbehörden entstehen. Da zum Zeitpunkt der Rahmenplanung keine konkreten Planungen vorliegen, werden hier schemenhafte Gebäude gezeigt, welche sich in den Rahmenplan integrieren. Der südliche Bereich, am Hoheberger Weg, bleibt ein gemischt genutztes Baufeld. Durch diese Gebäude wird der Stadteingang in die Kernstadt Aurich, als auch zum neuen Quartier, baulich betont.



1 - Der Waldpark



2 - Der Wiesenpark



3 - Der Anger



4 - Der Sportpark

ÖFFENTLICHE FREIRÄUME

1 - DER WALDPARK

Der Waldpark bildet das Herz des Kasernenareals. Hier befinden sich zahlreiche Bestandsbäume, welche erhalten werden sollen. Sie tragen dazu bei, dass das Gebiet seinen alten Charme beibehält. Der großzügige zentrale Raum wird baulich durch /die/ dominanten Kasernengebäude begrenzt. Der Park bildet einen atmosphärischen Kontrapunkt zur Strenge der bestehenden Gebäude aus. Das organische System aus Wegen und Pfaden, zusammen mit den bestehenden Baumgruppen, gibt dem Bereich des Waldparks eine entschleunigende Wirkung. Durch den Verzicht auf motorisierten Individualverkehr im zentralen Bereich wird diese Wahrnehmung weiter gestärkt.

2 - DER WIESEN-PARK

Der Wiesenpark besticht durch seine offene Gestaltung. Die großen exzessiv genutzten Wiesen bieten Platz für unterschiedlichste Nutzungen. Der Wiesenpark gliedert sich ganz selbstverständlich in das Netz der Freiraumelemente ein. Die durchgängige Grünverbindung erzeugt eine Durchlässigkeit der landschaftlichen Elemente bis tief in das Quartiersinnere. Dadurch werden die nachbarschaftlichen Freiräume auch im Quartier spürbar.

3 - DER ANGER

Der Anger hat eine verbindende Funktion. An ihm verweben sich alle Bereiche des neuen Freiraumgefüges, aber auch die südliche Nachbarschaft

des Quartiers. Gesäumt von begrenzenden Gebäuden, ist der Anger eine klar lesbare Einheit. Hier treffen Nachbarschaften aufeinander, /sowie/ Gemeinschaft gelebt und ein städtischer Naturraum genutzt. Seine schmale Figur, bildet einen verbindenden Raum aus, der gleichzeitig eine Verteilerfunktion in die weiteren Teilräume ist. Der Anger verwebt die städtischen wie auch freiräumlichen Teilbereiche zu einer Einheit.

4 - DER SPORT-PARK

Der Sportpark befindet sich rund um das bestehende Sportfeld im Nord-Osten des Quartiers. Der vorwiegend durch Vereine genutzte Platz

bekommt eine neue Sporthalle im Süden des Platzes. Weitere kleinere Sportfelder sollen das Angebot an Bewegungsmöglichkeiten ergänzen. Neben klassischen Volleyball und Basketballfeldern gibt es hier auch die Möglichkeit neue Sportformen zu integrieren. Der Zusammenklang von verschiedenen Bewegungsmöglichkeiten stellt einen großen Mehrwert für das Quartier aber auch die Gesamtstadt Aurich dar. Hier wird sich getroffen um gemeinsam Sport- und Bewegung zu erleben. Gleichzeitig ist der Sportpark das Bindeglied, zwischen Sandhorster Forst und Wiesenpark, im Freiraumgerüst.

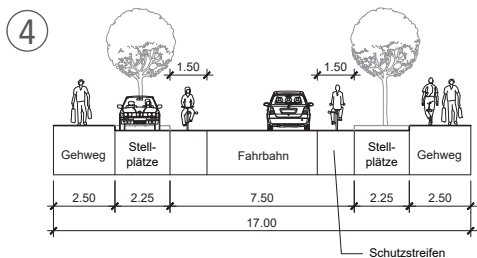
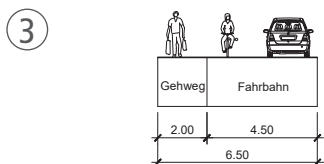
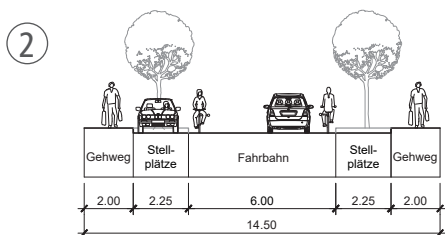
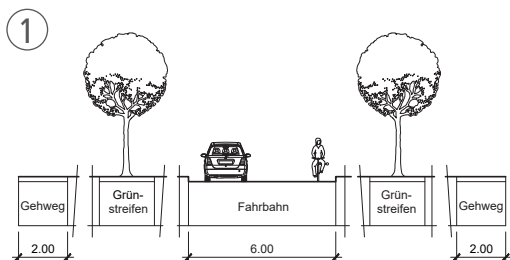


Teilräume des Freiraums

Mobilitätskonzept -
Mobilisierter Individualverkehr



MOBILITÄTSKONZEPT



Schemaschnitte

1 - SKAGARRAKSTRASSE

Die Skagerrakstraße ist die westliche Anbindung an das bestehende Straßennetz. Diese Straße hat durch ihre doppelte Baumallee einen ganz besonderen Charakter im Straßengefüge der Stadt. Dieser Bereich des Straßennetzes wird im Zuge des B-Plans 297 umgebaut. Der Anschlusspunkt Skagerrakstraße/ Esseneser Straße wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert werden.

2 - ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Erschließungsstraße bindet das Quartier an die Skagerrakstraße und den Hoheberger Weg an. Sie verläuft südlich des Divisionsgebäudes parallel zum Quartier „Am Hoheberger Weg“. Die Erschließungsstraße soll keine durchgehende Verbindung im Straßennetz darstellen. Daher gibt es immer wieder aufgepflasterte Bereiche. An diesen Bereichen hat der Fußgänger Vorrang. Diese Maßnahme soll den Verkehr verlangsamen und „Schleichverkehre“ durch Gebiet unterbinden. Die Erschließungsstraße ist gesäumt durch Alleebläume, welche der Straße einen besonderen Charakter geben. An der Erschließungsstraße befinden sich zwei Quartiersgaragen. Hier befinden sich die Stellplätze für die Bestandsgebäude. Sie sind durch die Erschließungsstraße gut angebunden und haben kurze Fußwege zu den zugehörigen Gebäuden.

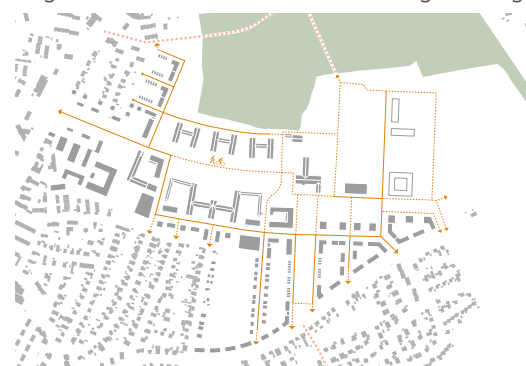
3 - WOHNSTRASSE

Die Wohnstraßen sind als Mischverkehrsfläche ausgestaltete Straßenräume. In diesen Bereichen teilen sich Fußgänger, Fahrradfahrer und Autos

eine gemeinsame Fahrbahn. Dies /Das führt zur Reduzierung der Geschwindigkeit und gibt die Möglichkeit, die Straße auch zum z.B. spielen zu nutzen. Durch das nicht anbinden /Nicht-Anbinden der Straßen (Sackgassen) ergeben sich keine Durchgangsverkehre, welche diese Nutzung stören würde. Fußgängern und Radfahren ist die Anbindung an die Haupteerschließungsstraßen hingegen möglich.

4 - HOHEBERGER WEG

Das neue Quartier wird an der südlichen Seite vom Hoheberger Weg, eine Haupteerschließungsstraßen der Stadt, begrenzt. Einer der bestehenden Anschlusspunkte der ehemaligen Kaserne liegt im östlichen Teil der Straße. Auch für das neue Quartier ist eine Anbindung an diese Straße unabdingbar. Alle weiteren Straßen im Quartier „Am Hoheberger Weg“ werden nur für den Fuß- und Radverkehr mit dem Hoheberger Weg verbunden. Der neue Anschlusspunkt (Höhe Thüringer Straße) muss durch eine Lichtsignalanlage



Mobilitätskonzept - Fuß- und Radwege



ÜBERSCHLÄGIGE KENNZAHLEN

1 - LEBEN AM WALDRAND

Grundstücksfläche	13.180 m²
Überbaute Grundstücksfläche	3.300 m²
Geschossigkeiten	II - III
Geschossflächen	10.470 m²
GFZ	0,8
GRZ	0,3
Wohneinheiten	76

2 - DER ZENTRALE RAUM*

Grundstücksfläche	38.500 m²
Überbaute Grundstücksfläche	21.800 m²
Geschossigkeiten	II - III
Geschossflächen (Neubau + Bestand)	54.200 m²
GFZ	1,4
GRZ	0,6
Wohneinheiten	172

*Inklusive Bestandsgebäude

3 - WOHNEN AM HOHEBERGER WEG

Grundstücksfläche	77.000 m²
Überbaute Grundstücksfläche	12.200 m²
Geschossigkeiten	I - III
Geschossflächen	29.900 m²
GFZ	0,4
GRZ	0,2
Wohneinheiten	260

4 - STADTEINGANG NORD-OST*

Grundstücksfläche	8.250 m²
Überbaute Grundstücksfläche	2.500 m²
Geschossigkeiten	I - III
Geschossflächen	7.400 m²
GFZ	0,9
GRZ	0,3
Wohneinheiten	74

*Ohne Vorbehaltsflächen der BImA.

GESAMTFLÄCHE

Grundstücksfläche	136.930 m²
Überbaute Grundstücksfläche	39.800 m²
Geschossigkeiten	I - III
Geschossflächen	101.970 m²
GFZ	0,7
GRZ	0,3
Wohneinheiten	582 WE

Die konkrete Ausgestaltung dieser möglichen Kennzahlen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.



Gespräche an der Stelltafel

DIE PLANUNGSWERKSTATT

Zu der 3. Planungswerkstatt, der Abschlusswerkstatt, zum städtebaulichen Rahmenplan „Blücher-Kaserne, Aurich“ waren alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Stadt Aurich eingeladen. Am 12.12.2019 durfte Frau Krantz (Stadtbaurätin der Stadt Aurich) rund 50 Bürgerinnen und Bürger begrüßen. Begonnen wurde die Veranstaltung mit einem umfangreichen Rückblick auf die bisherige Planung. Zudem wurde über die erfolgten Schritte seit der letzten Planungswerkstatt und die Einarbeitung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsformat informiert.

Nach dem Rückblick erläuterte Herr Wille vom Planungsbüro Machleidt, Teil des interdisziplinären Planungsteams (Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung, Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH und SHP Ingenieure GbR Verkehrsplanung) den finalen Rahmenplan.

Dabei wurde nochmal vertiefend die einzelnen Teilthemen Städtebau, Freiraum und Mobilität vorgestellt. Neben der Erläuterung der verschiedenen Themen ging es aber auch nochmal um die teilräumlichen Qualitäten des Rahmenplans. Die vier Teilbereiche haben jeweils eigenständige Charaktere und lassen sich unabhängig voneinander entwickeln.

Nach einer kurzen Kaffeepause waren die Teilnehmenden aufgefordert ihre Meinung zu einzelnen themenbezogenen Maßnahmen zu äußern. Grundlage ist ein Maßnahmenkatalog, welcher die einzelnen Schritte der weiteren Entwicklung umschreibt. Die Teilnehmenden konnten in Gesprächen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung und Vertreterinnen und Vertretern der Planungsbüros mehr zum Projekt und einzelnen Maßnahmen erfahren. Gleichzei-

tig konnten für besonders wichtige Maßnahmen Punkte vergeben werden. Jeder Teilnehmer hatte die Möglichkeit zu jedem Thema drei Punkte zu ihm wichtigen Maßnahmen zu kleben. Anschließend wurden in einer kurzen Zusammenfassung die Ergebnisse der Gesprächsrunde im Plenum erörtert.

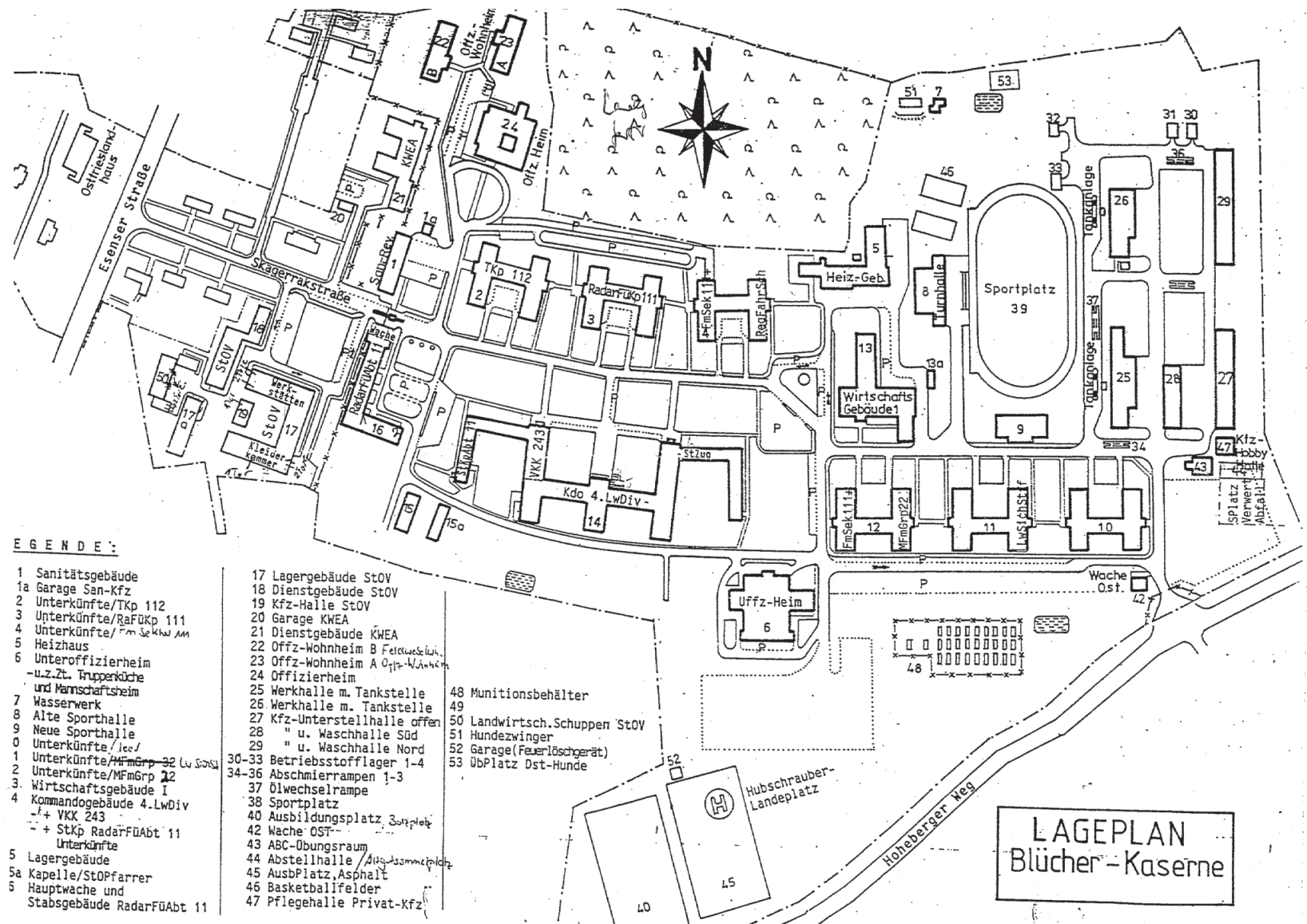
Das vorwiegend positive Feedback zum Planungsverfahren und dem Ergebnis bildet den Abschluss der Veranstaltung. Frau Krantz bedankte sich bei allen Teilnehmenden, die zum Teil über mehrere Veranstaltungen hinweg, den Weg der Rahmenplanung begleitet haben. Der intensive und konstruktive Austausch hat dem Projekt zu einem guten abschließenden Rahmenplan verholfen.



Gespräche zu den Maßnahmen



Stellwände mit Maßnahmen



Bestandsplan mit Nummerierung
der Gebäude

Maßnahmenübersicht (Städtebau)



Maßnahmenübersicht (Städtebau)

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
s.0	Zugänglichkeit der ehemaligen Kasernenfläche	Das aktuell ungenutzte Gelände soll zu einem Teil der Stadtstruktur werden. Dazu muss der abgrenzende Zaun rückgebaut werden. Das noch ungenutzte Gelände muss für die Auricher erlebbar werden. Diese Erlebbarkeit des Geländes stärkt die Identifikation mit der Entwicklung in der Stadt.	①	Nicht gesicherte Bereiche (Gebäude, Bunkieranlagen o.Ä.) müssen möglichst behoben, rückgebaut bzw. kleinräumig gesichert werden.
s.1	Entwicklung des Wohnquartiers am Waldrand	Der nördliche Bereich der ehemaligen Kaserne wird zu einem Wohnstandort entwickelt. Die Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung an die verlängerte Skagerrakstraße und abgehenden Wohnstraßen (Planstraße C, B und E). Die neuen Gebäude werden eine Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau sein. Sie gliedern sich an die bestehende Struktur (Admiral-Scheer-Straße) an und bilden eine Adresse zum Wald aus. Im südlichen Baufeld, an der Skagerrakstraße, wird in einem der Bestandsgebäude (Geb. 1) ein Kindergarten integriert. Als Orte nachbarschaftlicher Interaktion auf dem Baufeld sollen die Gemeinschaftsgärten fungieren.	3	Für die Entwicklung ist der Rückbau der abgängigen Gebäude (21-24) notwendig. Mit der Entwicklung der Baufelder und deren Erschließung muss das Regenrückhaltebecken West hergestellt werden. Die Stellplätze der neuen Wohneinheiten müssen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.
s.2	Umbau der Bestandsgebäude (2-4) zu ggf. Mehrfamilienhäuser mit privaten Außenbereichen	Die drei Unterkunftsgelände am Waldrand sind Teil des geschützten Ensembles. Ziel ist es sie zu sanieren und umzubauen. Die historische Struktur soll dabei weitestgehend erhalten bleiben. Dazu bekommen die Erdgeschosswohnungen einen privaten Außenraum. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Straße am Waldrand (Planstraße C) sowie die Fußwege im Waldpark. Ihre Adressen sollen die umgebauten Gebäude weiterhin zum Waldpark ausrichten. Durch ihre besondere Lage und Wohnformen wird ein geringerer Stellplatzschlüssel angewandt. Die Stellplätze werden in Quartiersgaragen nachgewiesen.	①	Durch ihren unterschiedlichen baulichen Zustand müssen die Gebäude als einzelne Baumaßnahmen betrachtet werden. Für den Nachweis der benötigten Stellplätze muss die Quartiersgarage in Zusammenhang mit dieser Maßnahme entwickelt werden.
s.3	Umbau des ehemaligen Divisionsgebäudes (Geb. 14) zu ggf. einem gewerblich genutzten Gebäude	Das ehemalige Divisionsgebäude ist eines der größten Gebäude (24.000 m² BGF) der Stadt Aurich. Das Gebäude wird über einen zentralen Eingangsbereich mit Hofsituation erschlossen. In dem Bereich befinden sich die repräsentativen Räume des Gebäudes. Die Seitenbereiche sind vorwiegend für Büronutzung genutzt worden. Eine Nutzung im Bereich Büro und Dienstleistung ist daher vorstellbar. Bei der Entwicklung dieses Gebäudes ist der Bezug zum angrenzenden Waldpark von besonderer Bedeutung. Die benötigten Stellplätze sind in den Quartiersgaragen West und Ost vorgesehen.	2	Das Gebäude ist Teil des Denkmalensembles und muss dahingehende Auflagen erfüllen. Zusammen mit weiteren Gebäuden um den Waldpark soll dieses Ensemble erlebbar werden. Der Umbau des Gebäudes muss auf die Umgestaltung des Waldparks abgestimmt sein. Die benötigten Stellplätze befinden sich in den Quartiersgaragen West und Ost, welche mit dieser Maßnahme zu entwickeln sind.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
s.4	Umstrukturierung und -bau des Eingangsgebäudes (Ehemalige Wache, Geb. 16)	Der Eingangsbereich an der Skagerrakstraße ist der repräsentative Zugang zur Kaserne. Die beiden Gebäude (16 und 1) verengen den Raum und bilden dadurch eine räumliche Eingangssituation. Während das Gebäude 1 gegebenenfalls als Kindergarten genutzt werden soll ist die Umnutzung bei dem südlichen Torgebäude noch unbestimmt. Vorstellbar ist hier ein repräsentativer Büro- und Dienstleistungsstandort. Das Gebäude ist ebenfalls Teil des Denkmalensembles rund um den zentralen Kasernenbereich.	1	Das Gebäude ist durch seine ehemalige Nutzung komplex strukturiert (Zellentrakt, Empfangsbereich usw.). Die innere Neustrukturierung muss im Einklang mit dem äußeren Erscheinungsbild sein (Denkmalschutz). Der Umbau des Gebäudes muss auf den angrenzenden Neubau abgestimmt sein bzw. zu einer Maßnahme vereint werden.
s.5	Erweiterung des ehemaligen Wachgebäudes (Geb. 16)	Um den Eingangsbereich rund um die ehemalige Wache räumlich stärker zu fassen wird der Bereich durch ein weiteres Gebäude ergänzt. Die Nutzung kann in engem Bezug zum Wachgebäude stehen. Die Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück oder in der Quartiersgarage nachgewiesen.	3	Der Neubau sollte in Abstimmung mit der Entwicklung des Wachgebäudes erfolgen. Eine gemeinsame Nutzung von Bestand und Neubau ist dabei von Vorteil.
s.6	Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes (Geb. 13)	Das Wirtschaftsgebäude mit dem Uhrenturm besitzt eine überquartierliche Ausstrahlung. Durch seine zentrale Lage, zwischen Wald-, Wiesen- und Sportpark, soll das Gebäude eine öffentliche Nutzung (mind. im EG) bekommen. Die Identifizierung der Anwohner mit dem baulichen Quartierszentrum ist von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Quartiers. Die Erschließung erfolgt über die Straße am Sportplatz (Planstraße D). Zwischen Sporthalle und Wirtschaftsgebäude ist ein gemeinsamer Parkplatz vorgesehen.	①	Falls keine permanente Nutzung gefunden werden kann, wird eine Zwischennutzung zur Aktivierung des Gebäudes vorgeschlagen. Die Erschließung muss, für die Ausgestaltung des autofreien Waldparks, über die Straße am Sportplatz (Planstraße D) erfolgen.
s.7	Neubau der Sporthalle	Die bestehende Sporthalle entspricht in Größe und Ausstattung nicht den aktuellen Anforderungen. Für die zukünftig verstärkte sportliche Nutzung des Geländes wird eine moderne Sporthalle benötigt. Diese soll sich, auf Grund der Lage/ Erschließung, südlich des Sportfeldes befinden.	①	Für die Zeit der Bauphase muss eine Ersatzsportfläche bereitgestellt werden.
s.8	Ergänzende Gebäude im Bereich des ehem. Divisionsgebäudes	Um die Planstraße A und die privaten Innenhöfe des Bestandsgebäudes besser zu fassen werden südlich des Bestandsgebäudes zwei Neubauten geplant. Sie können Nutzungen, welche nur im Neubau realisierbar sind, beinhalten und somit den Standort für weitere Nutzungen öffnen.	3	Die Entwicklung der Neubauten hängt unmittelbar mit der neuen Nutzung des ehemaligen Divisionsgebäudes zusammen.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
s.9	Wohnbebauung zwischen Wasserwerksweg und Planstraße A	Das bestehende Wohnquartier südlich des Wasserwerkswegs soll räumlich mit dem Quartier der ehemaligen Kaserne verbunden werden. Dazu werden zwischen Wasserwerksweg und Planstraße A Wohngebäude (Stadtvillen und Geschosswohnungsbau) geplant. Sie werden von der Planstraße A erschlossen. Die bestehenden Straßen (Liguster-, Schlehdorn- und Hohegaster Weg) werden über Fuß- und Radverbindungen an die Planstraße A angebunden.	2	Rückbau der abgängigen Gebäude 15 und 15a und dem bestehenden Löschwasserteich im Bereich vom Gebäude 6. Die Planstraße A wird für die Erschließung der Gebäude benötigt.
s.10	Entwicklung des Baufeldes am Ligusterweg	Die bestehenden Einfamilienhäuser am Ligusterweg werden durch weitere kleinteilige Wohnformen ergänzt. Hinter den privaten Parzellen wird das Regenrückhaltebecken Süd errichtet. Auf dem Baufeld werden im Bereich Hoheberger Weg größere Gebäude geplant. Im nördlichen Bereich (an der Planstraße A) ist die Quartiersgarage Ost vorgesehen.	2	Der Bau des Regenrückhaltebeckens muss in mit der baulichen Entwicklung der privaten Grundstücke einhergehen. Während der gesamten Bauzeit (und folgend) muss das Regenrückhaltebecken zugänglich bleibt. Es ist auf den Schutz der bestehenden Vegetation (z.B. Wallhecke) zu achten.
s.11	Entwicklung des Bereiches nördlich des Hoheberger Wegs	Nördlich des Hoheberger Wegs sollen weitere drei Baufelder mit gemischter Wohntypologie entstehen. Neben Wohnnutzung soll sich dort auch ein zweiter Kindergarten integrieren (an der Planstraße A). Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Als Orte nachbarschaftlicher Interaktion sollen Gemeinschaftsgärten fungieren.	2	Die Entwicklung sollte baufeldweise erfolgen. Die Baufelder um den Anger sind dabei möglichst simultan zu entwickeln (möglichst vollständige Raumkante).
s.12	Westliche Ergänzung des Ensembles durch ein Solitärgebäude	Um den das Bestandsensemble im Westen zu begrenzen, wird dort ein Solitärgebäude errichtet. Dieses muss mit dem Außenraum (Wald- und Wiesenpark) interagieren (Adressierung). Im Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung (Kantine, Café o.ä.) zu integrieren.	3	Das Gebäude muss sich in das Ensemble integrieren und es durch die Vorteile eines Neubaus sinnvoll ergänzen.
s.13	Stadtvillen im Wiesenpark (nördlich der Planstraße A)	Der Wiesenpark wird durch Stadtvillen ergänzt. Die Typologie "Stadtvilla" besteht mit ihrer Durchlässigkeit. Die offenen Räume zwischen den Gebäuden bieten neben Blickbeziehungen auch die Verknüpfung des Teilgebiets „Wohnen am Anger“ mit dem Park. Die Gebäude orientieren sich zu allen Richtungen und interagieren mit der Umgebung.	3	Wichtig ist die Integration in den umgebenden Wiesenpark. Die Gebäude müssen sich als Teil dessen verstehen. Eine zu starke Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum ist zu vermeiden.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
s.14	Stadteingang Ost am Hoheberger Weg	Der Stadteingang Ost wird durch ein Baufeld mit gemischter Nutzung eingeleitet. Die Gebäude bilden den südlichen Übergang zwischen Quartier und Landschaft. Westlich des Baufeldes erschließt die Planstraße A, vom Hoheberger Weg abgehend, das neue Quartier auf dem ehemaligen Kasernengelände.	2	Das Baufeld grenzt direkt an den Hoheberger Weg und die Zufahrtssituation zum Quartier. Das Baufeld kann unabhängig von anderen Entwicklungen direkt an der Landschaft entwickelt werden.
s.15	Zwischennutzung der Gebäude	Die Bestandsgebäude auf dem Gelände werden aktuell zum Teil zwischengenutzt. Dies kann in der Zeit der Umgestaltung des Geländes durch kreative Zwischennutzungen weiter aktiviert werden. Die Zwischennutzung der Gebäude stärkt die Wahrnehmung und Akzeptanz der Entwicklung.	2	Das Gelände muss öffentlich zugänglich sein (s.1) und die Gebäude sowie deren direktes Umfeld in einem baulich gesicherten Zustand. Die Vermietung der Flächen muss auf einen abgestimmten maximalen Zeitraum festgelegt sein. Im Falle einer deutlichen Etablierung der Nutzung sind diese ggf. in die weitere Entwicklung einzubeziehen.

Maßnahmenübersicht (Freiraum)



- f.1 Freiräumliche Maßnahmen
- f.5 Initial- bzw. Leuchtturmprojekte
- Priorität 1
- Priorität 2
- Priorität 3

Maßnahmenübersicht (Freiraum)

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
f.1	Bau des Regenrückhaltebeckens (RRB) West	Aufgrund des Anstiegs des Versiegelungsgrads im Gebiet müssen Rückhaltebecken angelegt werden um kurzfristig in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern und daraufhin verlangsamt zurück in den Boden zu leiten. Die Lage und Größe des Beckens ist auf Grund der Topografie und der versiegelten Fläche innerhalb einer Objektplanung zu bestimmen. Das Regenrückhaltebecken West ist möglichst naturnah und zugänglich zu gestalten.	1	Zuvor müssen die bestehenden Gebäude rückgebaut werden. Die Zugänglichkeit/ Betrieb des Beckens ist über das öffentliche Wegesystem zu sichern, indem ein mind. 5m breiter Revisionsstreifen vorgehalten werden muss. Das RRB wird in Kombination mit der Anlage eines Mulden- und Grabensystems, das in das RRB entwässert, angelegt.
f.2	Umbau des zentralen Bereiches zum Waldpark	Die Umlenkung des MIV ermöglicht die Neudefinition der asphaltierten Bestandsstraße als zentrale, ausschließlich dem Rad- und Fußweg vorbehaltene Wegeachse. Sie wird durch ein kleinteiliges Wegenetz ergänzt, sodass zusammen mit dem großen Altbaumbestand ein Waldparkcharakter entsteht. Durch den Park hinweg sind somit die Umgebungsbauten fußläufig vernetzt. Spiel- und Aufenthaltsinseln laden zum Verweilen ein.	①	Zuvor ist die Erschließung der umgebenden Bestandsgebäude durch die abgewandten Seiten sicherzustellen. Ebenso ist auf der Skagerrakstraße die Umlenkung des MIV in Richtung Süden Voraussetzung.
f.3	Bau des Wiesenparks	Der Wiesenpark wird durch eine offene Grünfläche zur individuellen Aneignung durch die Anwohner charakterisiert. Gehölzgruppen schaffen einen Mix aus schattigen Bereichen und Lichtungen. Der Wiesenpark fungiert als Vermittler zwischen den angrenzenden Freiraumtypologien des Waldparks, Angers und Sportpark und führt die Freiraumverbindung von West nach Ost weiter.	2	Rückbau der Gebäude 10-12. Integration der Stadtvillen im Wiesenpark (nördlich der Planstraße A).
f.4	Bau der Freiraumfuge/ Anger (Nord-Süd)	Der Anger verbindet das bestehende Quartier südlich des Hoheberger Wegs über den Wiesen- und Sportpark mit dem Wald. Der grüne Anger lockert die Baustruktur am Hoheberger Weg auf und gibt dem Quartier eine öffentliche Mitte. Er integriert Callistainis-Inseln und einen großen Spielplatz, die unter neu gepflanzten Baumgruppen Schatten finden. Topographisch gegeneinander verschobene Erdschollen nehmen anfallendes Erdmaterial aus dem Planungsgebiet auf und bilden wichtige Habitatstrukturen aus. Gliedernde Wege verbinden die angrenzenden Bebauungen durch den Anger hindurch.	3	Für die räumliche Erlebbarkeit des Angers benötigt es die angrenzenden Gebäude. In der Zeit vor der Bebauung dieser Flächen kann dieser Bereich als offene grüne Fläche zwischengenutzt werden.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
f.5	Bau Regenrückhaltebecken Ost	Aufgrund des Anstiegs des Versiegelungsgrads im Gebiet müssen Rückhaltebecken angelegt werden um kurzfristig in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern und daraufhin verlangsamt zurück in den Boden zu leiten. Die Lage und Größe des Beckens ist auf Grund der Topografie und der versiegelten Fläche zu bestimmen. Das Regenrückhaltebecken Ost ist als technisches Becken auszuführen.	3	Die Biotopstruktur am Waldrand muss bei der Errichtung des Beckens berücksichtigt und geschützt werden. Ein Revisionsweg muss vorgehalten und das RRB in Kombination mit der Anlage eines Mulden- und Grabensystems zur Entwässerung der Bebauungsgebiete angelegt werden.
f.6	Bau Regenrückhaltebecken Süd	Aufgrund des Anstiegs des Versiegelungsgrads im Gebiet müssen Rückhaltebecken angelegt werden um kurzfristig in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern und daraufhin verlangsamt zurück in den Boden zu leiten. Die Lage und Größe des Beckens ist auf Grund der Topografie und der versiegelten Fläche zu bestimmen. Das Regenrückhaltebecken Süd befindet sich auf einem Bau Feld. Es muss sichergestellt werden, dass das Becken öffentlich zugänglich ist (Instandhaltungsmaßnahmen). Der angrenzende Weg mündet in einer Aufenthaltsplattform mit direktem Bezug zum Wasser.	2	Der Bau des RRB muss in Abstimmung mit dem Bau der umliegenden Grundstücke erfolgen. Ein Revisionsweg muss vorgehalten und das RRB in Kombination mit der Anlage eines Mulden- und Grabensystems zur Entwässerung der Bebauungsgebiete angelegt werden.
f.7	Ausgleichmaßnahmen für das Biotop „Trockenrasenwiese“	Die in die Gestaltung des Ost-West-Grünzugs integrierten Habitatstrukturen werden als Ausgleichsmaßnahme für die Trockenrasenwiese angelegt. Eine quartiersinterne Ausgleichsmaßnahme wird angestrebt.	2	Die Flächen sind als Trockenstandorte zu entwickeln und einer extensiven Nutzung zuzuführen. Die Flächengröße entspricht den Vorgaben des GOP.
f.8	Umbau des Sportplatzes	Der bestehende Sportplatz soll das Herz des neuen Sportparks werden. Der Neubau ist hinsichtlich der programmatischen, funktionalen und ökologischen Zielsetzungen neu herzustellen.	2	Die Realisierung ist zeitlich so zu definieren, dass der Spielbetrieb weitestgehend aufrechterhalten werden kann. Es sind Ersatzstandorte für den Vereinssport zu bestimmen.

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
f.9	Bau des Sportparks mit Ausbau des Anschlusspunktes zum Wald	Um das Sportangebot zu ergänzen, werden weitere Felder im Sportpark installiert und zu einem durchgehenden Sportband bis zur Waldkante hin entwickelt. Das neue Angebot ist eng aufeinander und auf das bestehende Angebot in Aurich abgestimmt. Mit Gräsern bepflanzte Aufschüttungen rahmen die leicht abgesenkten Felder und bilden einen sensiblen Saum zur Bestandsvegetation aus. Leisere Funktionen wie Yogawiesen schließen den Randbereich an Wald- und Grabenstrukturen ab. Neben den neuen Sportangeboten dient dieser Bereich der Zugänglichkeit des Waldes, indem der bestehende Waldweg an das Wegenetz angeschlossen wird. Die Ergänzung durch einen Waldspielplatz und eine Stegverbindung an den Biotopstrukturen vorbei aktiviert die Waldrandzone.	2	Rückbau der Gebäude 8, Funkturm, Nördlicher Teil von Geb. 5 und Gebäude 9 (Sporthalle). Einrichtung von Fledermaushabitaten.
Der Bebauungsplan wird fachlich mit den landschaftsplanerischen Inhalten des Grünordnungsplanes aufgeladen. Dieser kann bis zur Festsetzung des B-Planes iterativ durch die Ergebnisse der Freianlagenplanung fortgeschrieben werden. Im Rahmen der Freianlagenplanung sind die Maßnahmen auch in ihren Phasierungen in den Abgleich mit funktionalen und wirtschaftlichen Abhängigkeiten zu stellen.				

Maßnahmenübersicht (Verkehr)



Maßnahmenübersicht (Verkehr)

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
v.1	Bau der Erschließung für das Quartiers „Wohnen am Waldrand“ sowie der Straße am Waldrand (Planstraße C)	Die Wohnwege (Planstraße B und E) für das Quartier „Wohnen am Waldrand“ müssen vollständig neu angelegt werden. Sie binden den neuen Teilbereich an die Verlängerte Skagerrakstraße (Planstraße A) an. Der zukünftige Waldpark (zentraler Bereich der ehem. Kaserne) soll autofrei gestaltet sein. Daher benötigen die bestehenden „H-Gebäude“ eine waldseitige Erschließung (Planstraße C). Die Stellplätze der Bestandsgebäude werden in Quartiersgaragen nachgewiesen. Bei den Neubauten sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen	1	Vor Beginn der Maßnahme müssen die bestehenden Gebäude rückgebaut sein. Für die bestehenden „H-Gebäude“ wird eine Quartiersgarage (siehe v.3 und v.7) benötigt.
v.2	Ausbau der Erschließungsstraße (Planstraße A) + Fuß- und Radwegeverbindung zum Wasserwerksweg/ Hohegaster Weg	Die Erschließung des neuen Stadtteils erfolgt hauptsächlich über die neue Erschließungsstraße (Planstraße A). Sie bindet an die Skagerrakstraße sowie den Hoheberger Weg an. Damit die neue Verbindung nicht als Durchfahrtsstraße genutzt wird, sind in verschiedenen Bereichen im Quartier verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen. Partiiell wird der Einbau von Begegnungszonen nach dem Shared Space Prinzip empfohlen. Die grundsätzliche Aufrechterhaltung der Linearität des Straßenraums ist dabei zu erhalten. Die maximale Geschwindigkeit liegt bei 30 km/h. Die Planstraße A wird über Fuß- und Radwege mit dem Wasserwerksweg verbunden. Der Zufahrtbereich ist entsprechend zu gestalten.	1	Für den Bau der Planstraße müssen die Gebäude 15, 15a und 6 zurück gebaut werden. Die Planstraße A sollte in einer Maßnahme gebaut werden, damit zumindest die Baustellenzufahrt von Beginn an aus beiden Richtungen möglich ist. Dabei ist teilweise ein Ausbau als Baustraße zunächst ausreichend.
v.3	Bau der Quartiersgarage West	Mit dem Bau der Quartiersgarage West werden für die Nutzer der Bestandsgebäude 2-4 sowie 14 Stellplätze bereitgestellt. Die Quartiersgarage wird durch eine weitere (Quartiersgarage Ost) ergänzt. Mit beiden Quartiersgaragen zusammen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 (pro WE bzw. Büro) in einer max. Entfernung von 300m zum Gebäude erfüllt.	①	Das Betreiberkonzept der Quartiersgaragen ist abhängig davon, wer und wie das Gebiet bzw. die einzelnen Gebäude entwickelt werden. Entsprechend dieser Strukturen ist ein geeignetes Betreiberkonzept zu erarbeiten.
v.4	Ausbau der Anschlussstelle „Hoheberger Weg“	Der neue Anschlusspunkt Hoheberger Weg/ Thüringer Straße/ Planstraße A muss ausgebaut werden. Empfohlen wird die Steuerung über eine Lichtsignalanlage. Der Ausbau zu einem Kreisverkehr ist ebenfalls möglich (siehe Variante 1).	2	Für den Ausbau der Anschlussstelle muss der Hoheberger Weg umgebaut werden. Dies stellt eine Chance für einen größeren Umbau des Hoheberger Wegs dar, vor allem in Bezug auf die Radverkehrsführung (Markierung von Schutzstreifen).

Ziffer	Maßnahme	Beschreibung	Priorität	Abhängigkeiten
v.5	Bau der Wohnwege (Planstraßen F, G, H und I) zwischen Hoheberger Weg und Planstraße A	Parallel zum Ligusterweg werden weitere Wohnwege als Stichstraßen mit Wendeanlagen angelegt. Sie sind an die Planstraße A angebunden und erschließen die angrenzenden Baufelder. Eine Anbindung für den MIV an den Hoheberger Weg ist nicht vorgesehen. Die Durchbindung für Fuß- und Radverkehr ist jedoch notwendig.	2	Rückbau des Gebäudes 6. Ausgleich der Biotopsfläche (Magerrasenwiese).
v.6	Umbau des Wasserwerkswegs (Bereich Ligusterweg bis Hohegaster Weg) zum Fuß- und Radweg	Für die Attraktivitätssteigerung und Reduzierung des Durchgangsverkehrs wird ein Teil des Wasserwerksweg als Fuß- und Radverbindung umgebaut. Die nördlich angrenzenden neuen Gebäude werden von der Planstraße A aus erschlossen.	2	Der Umbau des Wasserwerkswegs kann erst erfolgen, wenn die Planstraße A fertig gestellt und an beiden Zufahrten angebunden ist.
v.7	Bau der Quartiersgarage Ost	Mit dem Bau der Quartiersgarage Ost wird die Quartiersgarage West ergänzt. Auch diese ist für die Nutzer der Bestandsgebäude 2-4 und 14 vorgesehen. Damit wird der Stellplatzbedarf der beschriebenen Gebäude (1,0 Stellplätze pro Wohneinheit bzw. Büro in einer max. Entfernung von 300m zum Gebäude) erfüllt.	2	Siehe v.3
v.8	Bau des Wohnwegs (Planstraße J) entlang des Sportplatzes	Für die Erschließung des Sportplatzes, der Sporthalle und sowie weiterer außerhalb des Planbereichs gelegener Baufelder muss ein neuer Verkehrsweg (Planstraße J) westlich der Sportanlage entstehen. Dieser schließt an den östlichen Teil der Planstraße A an. Vom der neuen Planstraße D geht ein weiter Weg zum Wirtschaftsgebäude und dem Parkplatz für die Sporthalle ab. Der neue Wohnweg kann in zwei Abschnitten realisiert werden. Für die Nutzung der Sportanlagen und des Wirtschaftsgebäudes ist eine frühzeitige Erschließung notwendig (Abschnitt 1).	3	Rückbau des Gebäudes 10, Anschlusspunkt an die Planstraße A.
v.9	ÖPNV - Anbindung	Im Rahmen der Entwicklung des Gebietes ist die Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs sicherzustellen. Eine Führung über die Erschließungsstraße (Planstraße A) ist anzustreben, Haltestellen sind im Gebiet vorzusehen.	2	Entwicklung des Anruf- bzw. Stadtbuskonzeptes in Aurich
v.10	Maßnahmen des Mobilitätsmanagements	Weitere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dazu gehören bspw.: Carsharing-Angebote, Lastenräder usw.	3	

