

Landeshauptstadt Kiel

## Vorbereitende Untersuchungen MFG 5-Areal, Kiel-Holtenau

21. Februar 2012



S•T•E•R•N

Stadt • Land • Fluss

Wallmann Landschaftsarchitekten

FGS Stadt und Verkehr

# BÜROVORSTELLUNG

## WER WIR SIND...

**S.T.E.R.N.**

Projektkoordination

**Stadt • Land • Fluss**

Stadtplanung / Städtebau

**Stefan Wallmann**

Landschaftsplanung

**FGS**

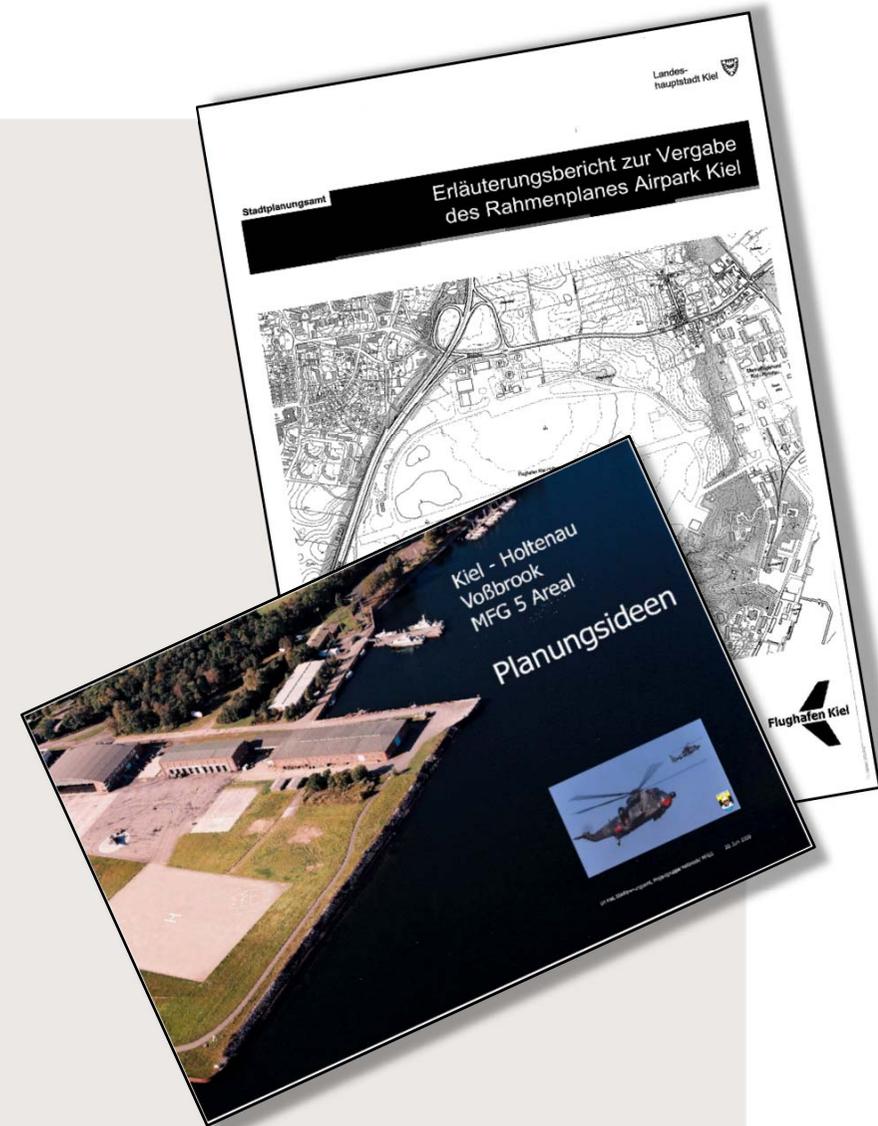
Verkehr und technische Infrastruktur

**Mohn**

Besondere Ingenieurbauwerke

# DER GEMEINSAME ENTWICKLUNGSRAHMEN

- Beschluss zur Standortschließung / Verlagerung MFG 5
- Entwicklung von Planungsideen 2008 LHK
- Strategie Workshop 7. Juni 2010
- Airpark Kiel – Ratsbeschluss 22. November 2010
- VU Aufstellungsbeschluss vom 17. Februar 2011
- Beauftragung Machbarkeitsstudie Offshore 2011
- Beauftragung VU MFG5 2011
- Beauftragung Rahmenplan Airpark 2011
- Beauftragung Rahmenplan Holtenau/ Friedrichsort 2011



**„ Ziel ist die Entwicklung eines vitalen, mischgenutzten Quartiers mit Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Segeln, Tourismus, Sport und Gemeinbedarfsflächen.“**

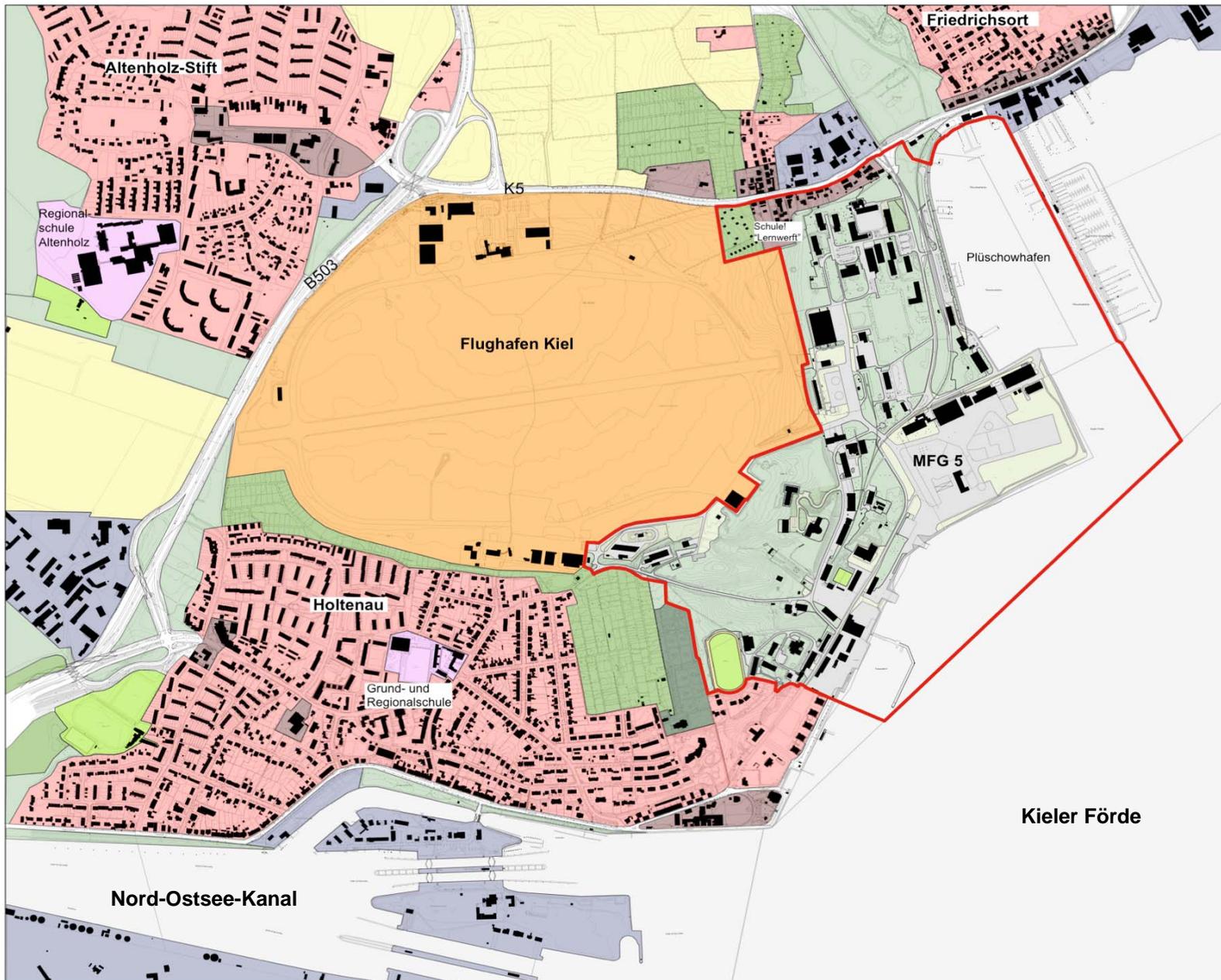
- Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung einer Gebietskulisse nach besonderem Städtebaurecht gemäß § 141 BauGB
- Prüfung der Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets bzw. einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Standortanalyse, Marktanalyse, Nutzungsszenarien, Konzeptentwicklung in Varianten
- frühzeitiger förmlicher Beteiligungsprozess (Bürger und Behörden)
- konsensorientierter, kooperativer Planungs- und Entwicklungsprozess



- Ortstermine MFG 5
- Vor-Ort Gespräche mit relevanten Akteuren, z.B.
  - Kiel Marketing, KiWi, Gesundheitstourismus, WTSH
  - Wohnungsunternehmen (z.B. Wankendorfer BauGen., IMETAS)
- Telefoninterviews
- Abstimmungsrunden mit Auftraggeber
- Abstimmungsgespräche mit Fachämtern
- Abstimmungsgespräch mit Eigentümer
- Einbindung Machbarkeitsstudie Windenergie



# LAGE DES UNTERSUCHUNGSBEREICHS



# NUTZUNGSANFORDERUNGEN

## ÜBERGEORDNETE LEITGEDANKEN

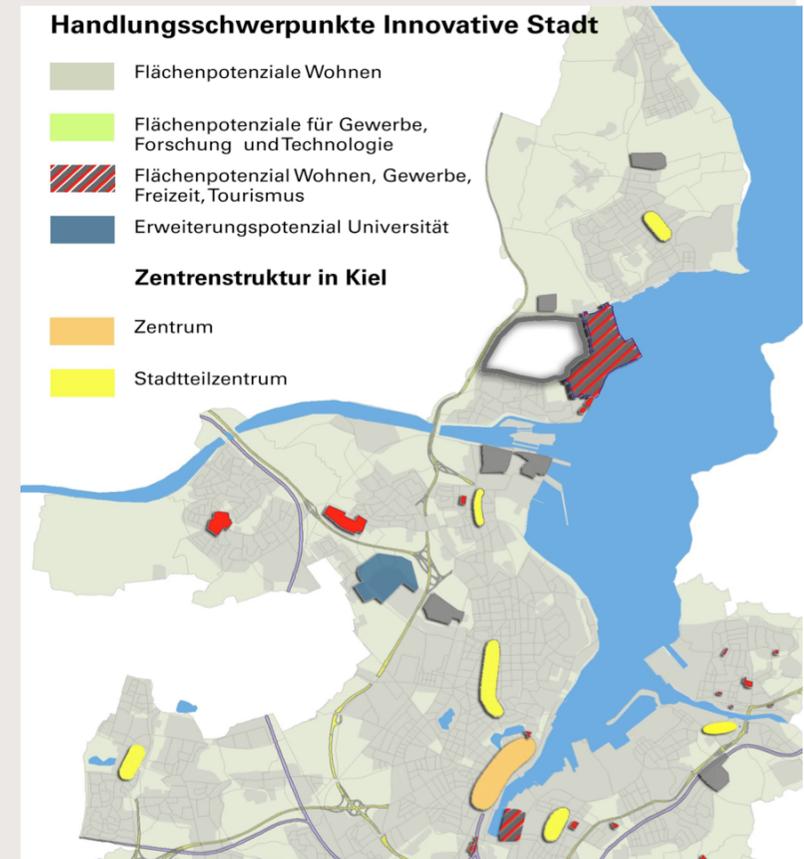


- Gewerbe- und Industrieband
- Gemischtes maritimes Quartier
- Verbindung der Stadtteile
- Zugang zur Förde
- Koexistenz mit dem Flughafen
- Verträgliche Verkehrsabwicklung

# ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND GUTACHTEN

## ANALYSE > UNTERSCHIEDLICHE RÄUMLICHE UND SEKTORALE EBENEN

- Landesentwicklungsplan SH - LEP 2010
- Kiel 2030
- Rahmenplan Kieler Förde
- INSEKK 2010
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Verkehrsentwicklungsplan Kiel
- Gewerbeflächenbedarfsanalyse
- Hotelmarktstudien
- Struktur- und Entwicklungskonzept für den Wirtschaftsstandort Kiel
- Wohnungsmarktstudie
- Tourismuskonzepte



INSEKK 2010

# ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

## KERNAUSSAGEN FÜR DAS MFG5

1. *“... Inwertsetzung der Meereslage und der durch Konversion verfügbaren Flächen für eine „komplette“ und vitale Stadt sowie Durchmischung von Wohnen, Arbeit und Freizeitmöglichkeiten bei Erhaltung und Entwicklung der Umwelt und Landschaftsqualität.“ (Kiel 2030)*
2. *Einbeziehung von Konversionsflächen in Wege- und Freiraumnetze für Naherholungsmöglichkeiten*
3. *Potenzial zur Entwicklung neuer, attraktiver Wohnungsangebote in Fördelagen (Rahmenplan Kieler Förde)*
4. *Flächenpotenzial MFG 5:  
Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Tourismus (INSEKK 2010)*

# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE



Landeshauptstadt Kiel  
Stadtplanungsamt



Vorbereitende Untersuchungen  
gemäß §141 BauGB  
MFG 5 Areal, Kiel - Holtenau

### Teilbereiche:

- TI MFG 5 - Sport und Verwaltung
- TII WSV/ WSA - Tonnenhof
- TIII MFG 5 - Büros, Werkstätten, Infrastruktur
- TIV MFG 5 - Verwaltung und Repräsentanz
- TV MFG 5 - techn. Infrastruktur Flugbetrieb
- TVI MFG 5 - Hallen, Flugbetriebsbereich
- TVII MFG 5 - Halle, Bahnhof, Freiflächen
- TVIII MFG 5 - Wohnen, Arbeiten, Bildung, Sport
- TIX MFG 5 - Gleisanlagen, Zoll, Segelvereine
- TX Kleingärten, Wohnen, Bildung
- TXI MFG 5 - Grün (Wald, Freiflächen)

### Gebietsgrößen:

Boelkestraße	ca. 41.000 qm
MFG 5	ca. 740.430 qm
Tonnenhof	ca. 23.000 qm
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 804.430 qm</b>



M 1 : 2.500 i.O

### Cluster und Teilbereiche

**S.T.E.R.N**  
Relaxante Stadterneuerung

**STADT • LAND • FLUSS**  
Büro für Städtebau und Stadtplanung

STEFAN WALLMANN  
Landschaftsarchitekten BDA

**FAS** Forschungs- und Planungsgruppe  
Stadt und Verkehr

# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE I+II, am Südtor



Unteroffiziersheim



Tonnenhof

# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE III + IV

Feuerwache



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE III + IV

Offiziersheim/Kasino



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE III + IV



Offiziersheim/Kasino



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VI, zentrale Fläche

Fördekanten / Flugbetriebsbereiche



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VI, zentrale Fläche

Fördekanten / Flugbetriebsbereiche



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VI, zentrale Fläche

Fördekannten / Flugbetriebsbereiche



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VI, zentrale Fläche

Fördekanten / Flugbetriebsbereiche



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE VII UND XI, Wartungsbereich Hubschrauber



Hubschrauberhalle



Bodenlauffläche

# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE VII UND XI, Wartungsbereich Hubschrauber

Hubschrauberhalle



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICHE VII UND XI, Wartungsbereich Hubschrauber

Bodenlauffläche



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VIII UND IX, Nordbereich Plüschowhafen und Kasernenhof



Plüschowhafen



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VIII UND IX, Nordbereich Plüschowhafen und Kasernenhof



Halle 97



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VIII UND IX, Nordbereich Plüschowhafen und Kasernenhof



Kasernenhof



# RUNDGANG DURCHS GEBIET

## TEILBEREICH VIII UND IX, Nordbereich Plüschowhafen und Kasernenhof

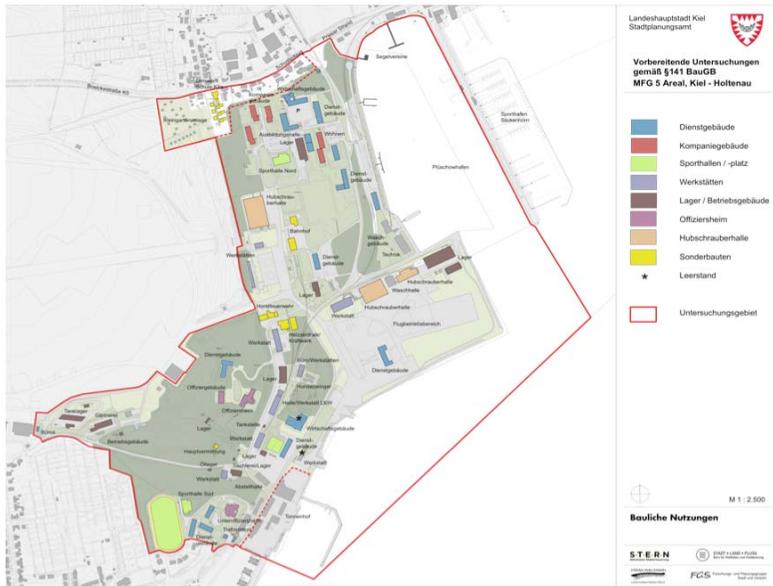


### Kasernenhof



# ÖRTLICHE BESTANDSERHEBUNG

## BAULICHE NUTZUNGEN



## DENKMALSCHUTZ



## GRÜN- UND FREIFLÄCHEN BINDUNGEN UND POTENZIALE



## ALTLASTEN



# ÖRTLICHE BESTANDSERHEBUNG

## ERSCHLIESSUNG UND ERREICHBARKEIT



# ÖRTLICHE BESTANDSERHEBUNG

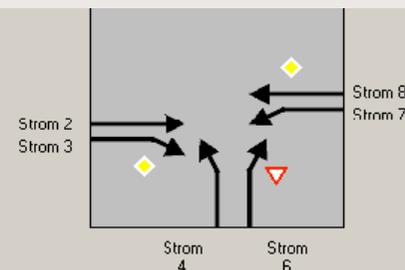
## ERSCHLIESSUNG UND ERREICHBARKEIT



Fahrzeuganzahl und pauschale Umrechnung in Pkw-E

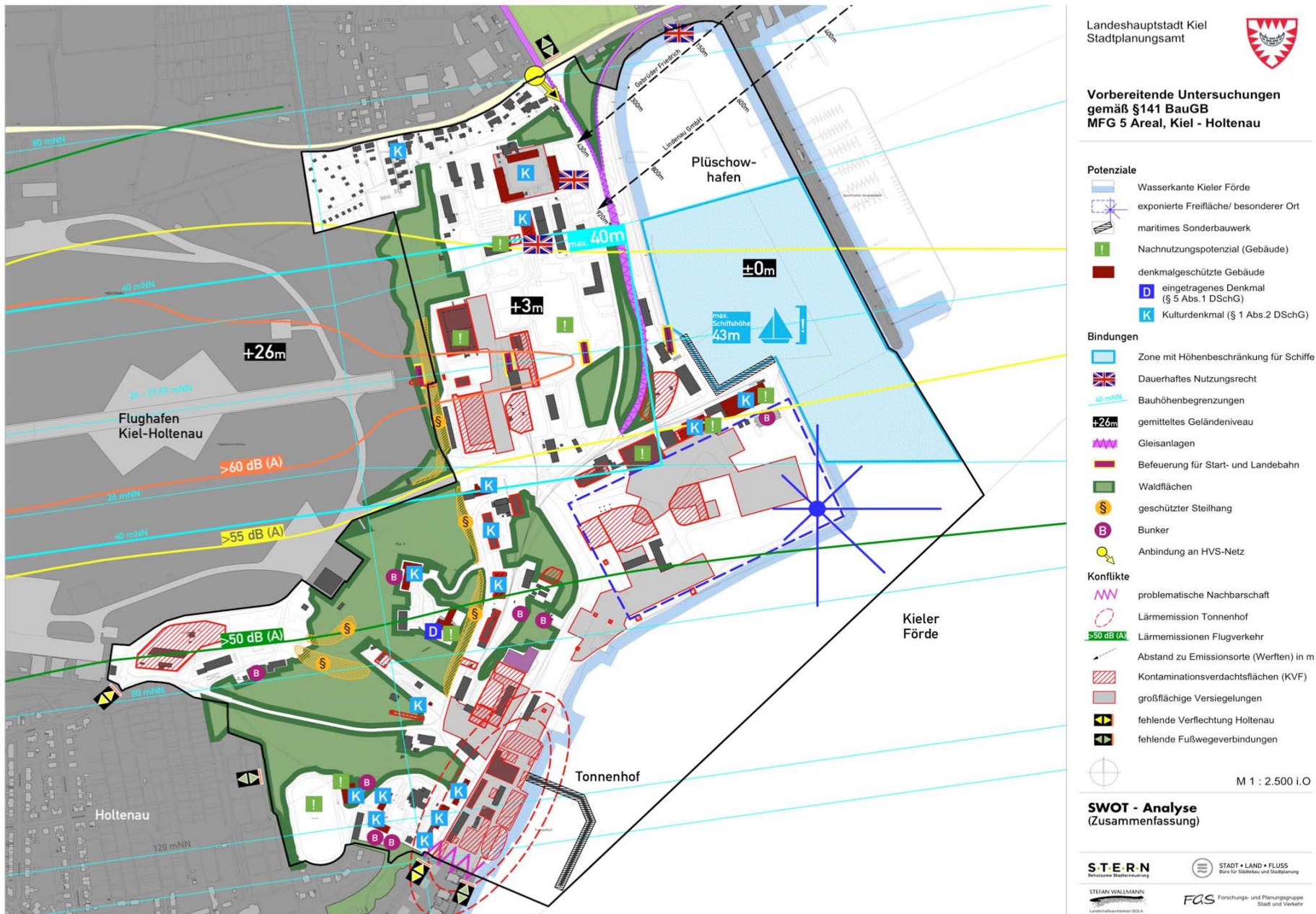
Pauschaler Umrechnungsfaktor Fz -> PkwE

	Pkw (Fz/h)	Lkw (Fz/h)	Lz (Fz/h)	Krad (Fz/h)	Rad (Fz/h)	Fz allg. (Fz/h)
Strom 1	0	0	0	0	0	0
Strom 2	0	0	0	0	0	780
Strom 3	0	0	0	0	0	175
Strom 4	0	0	0	0	0	175
Strom 5	0	0	0	0	0	0
Strom 6	0	0	0	0	0	75
Strom 7	0	0	0	0	0	75
Strom 8	0	0	0	0	0	780



# ÖRTLICHE BESTANDSERHEBUNG

## SWOT GESAMT



# SEKTORALE SWOT - NUTZUNGSOPTIONEN

## PERSPEKTIVWECHSEL



... von der räumlichen Ebene MFG 5 zur sektoralen Betrachtung Gesamtstadt und Region ...

### Chancen und Potenziale

- Ausbau und Vernetzung kultureller, touristischer und maritimer Angebote
- der Standort an der Förde eignet sich zum Aufbau des touristischen Segments für die Zielgruppe von neuen Familien (Strand, Indoorangebot, familienfreundliche Beherbergung)
- relativ hohe Arbeitsplatzeffekte durch Hotellerie und Restaurants, Strandbars etc.
- Ergänzung des Kieler Hotelangebotes



### Chancen und Potenziale

- Ausbau eines umfassenden Gesundheitsstandortes möglich (Hotel, Akademie, medizinische Versorgung, Wellness-Gesundheitsurlaub, Bewegungsangebote, Erholung), Anknüpfung an die Bedeutung der Gesundheitswirtschaft in Kiel
- Bedarf in SH für Themen Bewegung, Ernährung, Burn-Out-Prävention
- Bedarf an medizinischen Spezialangeboten (insb. Hauterkrankungen, Diabetes) auch für Skandinavien und Angebote für Nachversorgung/Angehörigenbetreuung



### Chancen und Potenziale

- Bedarf der ansässigen Sportvereine zur Nutzung der Sportflächen/-hallen
- Hallen eignen sich für Trendsportarten (insb. für Indoor-Skaterangebot und Badminton u.ä.)
- Anlage eines neuen öffentlichen Strandes für die Kieler möglich
- Möglichkeiten für die Anlage eines Seglerhafens
- Bessere Vernetzung der Sport- und Freizeitangebote durch neue Grün- und Wegeverbindungen



### Chancen und Potenziale

- 2-4% Zuwachs an Bevölkerung/Jahr in Kiel (ca. 10T Einwohner zusätzlich bis 2025) – Angebot in der Innenstadt ist gering
- Standort für seniorenrechte und barrierefreie Wohnungen (steigende Nachfrage)
- geeigneter Standort für familiengerechten Miet- und Eigentumswohnungsbau mit Verbindung an die benachbarten Stadtteile



### Chancen und Potenziale

- gute überregionale verkehrliche Anbindung (Straße, Schiene, Luft und Wasser)
- Nähe zu Schiffs- und Bootsbau, -wartung (Werften)
- ‚Clustering‘ von maritimem Gewerbe und Logistik
- Kaikante mit direktem Wasserzugang für Offshore orientiertes Gewerbe der Windindustrie



### „VERNETZTE STADTEILE AN DER FÖRDE“



### „GEWERBE / INDUSTRIE“



# NUTZUNGSKONZEPTE

## KONZEPT 1 – „Vernetzte Stadtteile an der Förde“ – Maritimes Quartier

**Nutzungsmischung aus öffentlich eingebundenen maritimen Gewerbebereichen mit Schwerpunkt auf Forschung und Entwicklung sowie Gesundheits- und Freizeitwirtschaft ergänzt durch Wohnen**

**Maritimes Gewerbe  
(Offshore, F+E, Freizeit Plüschowhafen):**  
Bruttobauland ca. 22,5 ha

**Gesundheitscampus**  
Bruttobauland ca. 8 ha

**Sport / Freizeit / Kultur**  
ca. 5 ha

**Wohnen**  
ca. 400-500 WE

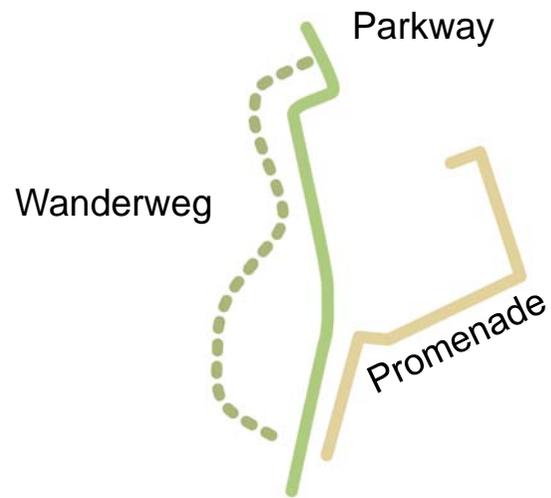


# NUTZUNGSKONZEPTE

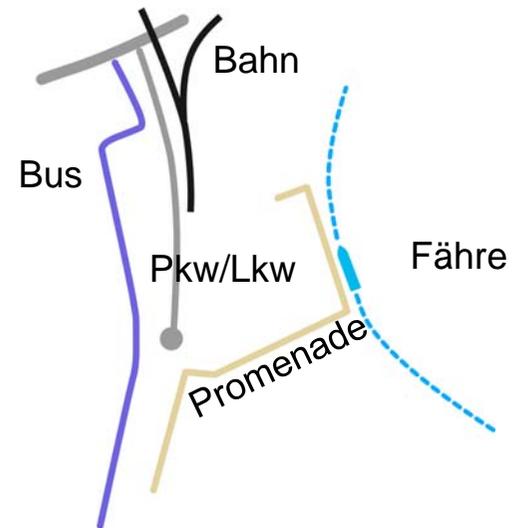
## KONZEPT 1 – „Vernetzte Stadtteile an der Förde“

Konzeptbausteine:

„Schöne Wege“



Mobilität



# NUTZUNGSKONZEPTE

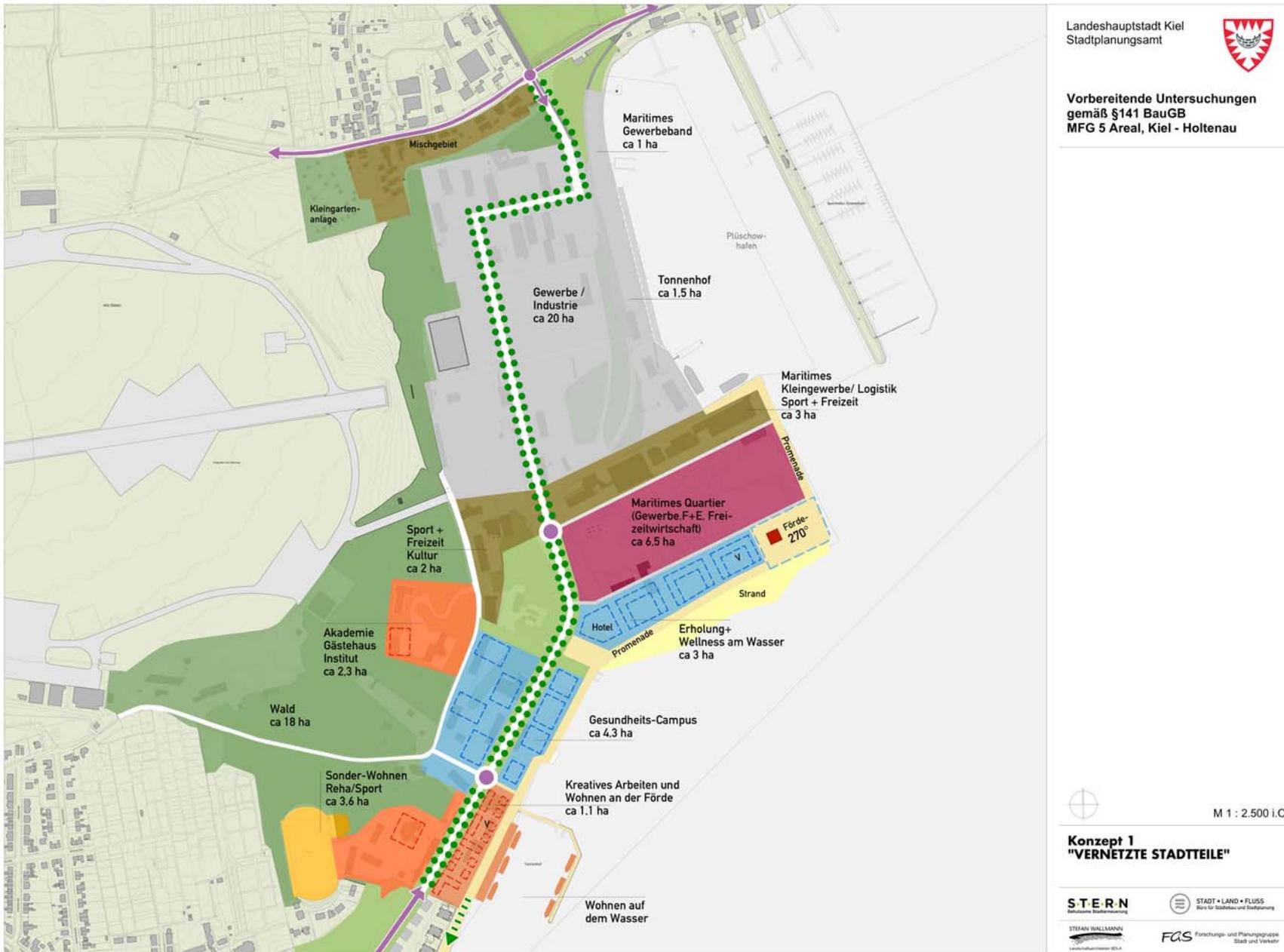
## KONZEPT 1 – „Vernetzte Stadtteile an der Förde“

### Konzeptbaustein: Nutzungen



# NUTZUNGSKONZEPTE

## KONZEPT 1 – „Vernetzte Stadtteile an der Förde“



# NUTZUNGSKONZEPTE

## KONZEPT 2 – „GEWERBE / INDUSTRIE“

### Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes am Plüschowhafen im Verbund mit Airpark + Werften + Technologiebetrieben Friedrichsort

Angebote für breite Nutzungspalette mit differenzierten Störgraden und gewerblicher Intensität (Offshore, Eco Industrial, Green Business)

Modellprojekt von Produktion, Forschung, Entwicklung, Bildung und Fortbildung (Netzwerkbildung und Kooperation im Schwerpunktbereich

Windenergie/ regenerative Energien)

Ziel: klimaneutraler Gewerbestandort

#### Offshore:

Bruttobauland ca. 13,4 ha

#### Eco-Industrial:

Bruttobauland ca. 10,0 ha

#### Green-Business:

Bruttobauland ca. 8,3 ha

#### Förde-Büros:

Bruttobauland ca. 1 ha

Geschossigkeit: IV bis V

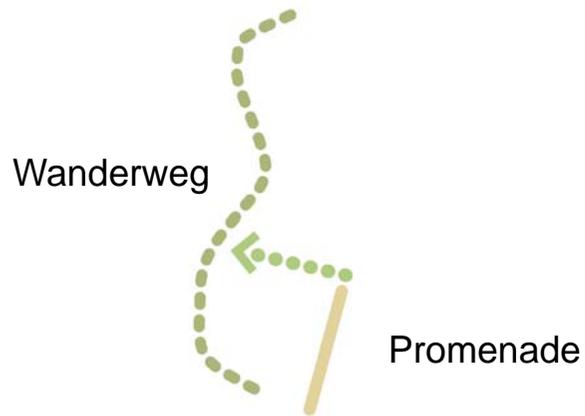


# NUTZUNGSKONZEPTE

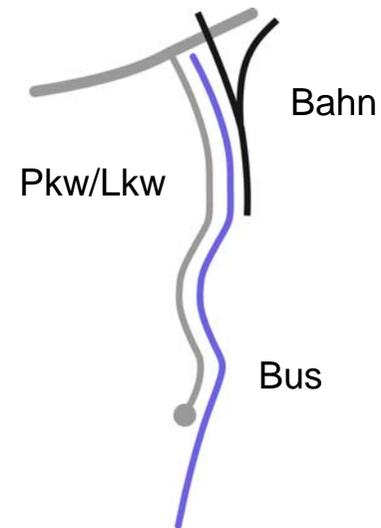
## KONZEPT 2 – „GEWERBE / INDUSTRIE“

Konzeptbausteine:

„Wege“



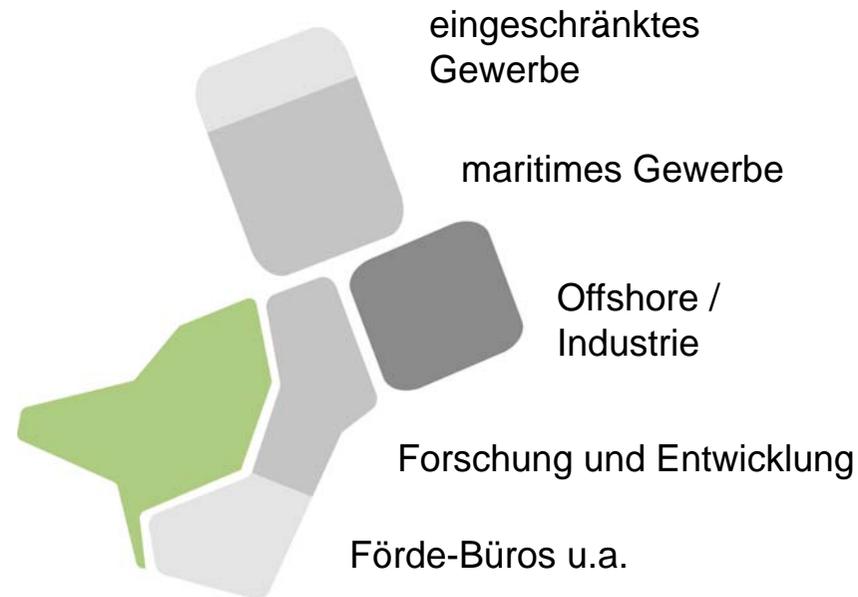
Mobilität



# NUTZUNGSKONZEPTE

## KONZEPT 2 – „GEWERBE / INDUSTRIE“

### Konzeptbaustein: Nutzungen



# NUTZUNGSKONZEPTE

## KONZEPT 2 – „GEWERBE / INDUSTRIE“



- Zwischenfazit
- Diskussion und Variantenbewertung
- Prozess der Entscheidungsfindung
- Beteiligungen / Öffentlichkeit



Vielen Dank!

... und Leinen los!

