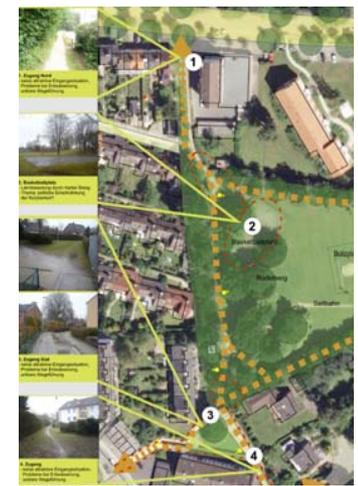
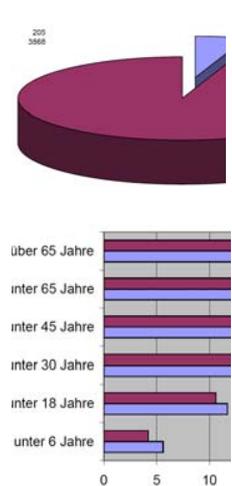


# Stadt Bad Segeberg

## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“



Ausschuss für Bauen und Umwelt

11.09.2013

Projektgemeinschaft

gefördert durch:



## Themen / Inhaltsverzeichnis

**Teil A**     **bisheriger Beteiligungsprozess und Aufbau**

**Teil B**     **Fazit Bestandsanalyse**

**Teil C**     **Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge**

**Teil D**     **vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht**

**Teil E**     **die nächsten Schritte**

# Themen / Inhaltsverzeichnis

**Teil A      bisheriger Beteiligungsprozess und Aufbau**

# Beteiligungsverfahren

- Es erfolgt ein umfangreiches Beteiligungsverfahren in der Südstadt, alle ca. 50 Anregungen wurden bewertet bzw. sind in Konzeptfindung eingeflossen



Stadt Bad Segeberg  
Programm Soziale Stadt

Programm:  
Vorstellung der Arbeitsergebnisse der  
Vorhergehenden Untersuchungen und  
Einsätze in Initiativen in der Südstadt

Ort:  
Projektarbeiten, Raum Begrüßungs-  
halle, Rathaus-Campus-Platz 4

**Informationsveranstaltung**  
Fr. 27.09.2013 18:00

*Passiert was in der Südstadt?*

Einladung an alle Bewohnerinnen der Südstadt und interessierte  
Bewohnerinnen von Bad Segeberg

## Beteiligungsverfahren

- Weitere Abstimmungen sind u.a. mit der Wankendorfer Baugenossenschaft, Jugendlichen aus der Südstadt sowie Eigentümern vorgesehen



## Lokale Akteure

- In der Südstadt besteht eine Vielzahl an Einrichtungen (Soziales, Bildung). Ziel ist eine bessere Vernetzung der lokalen Akteure – es gibt bereits neue Kooperationen.



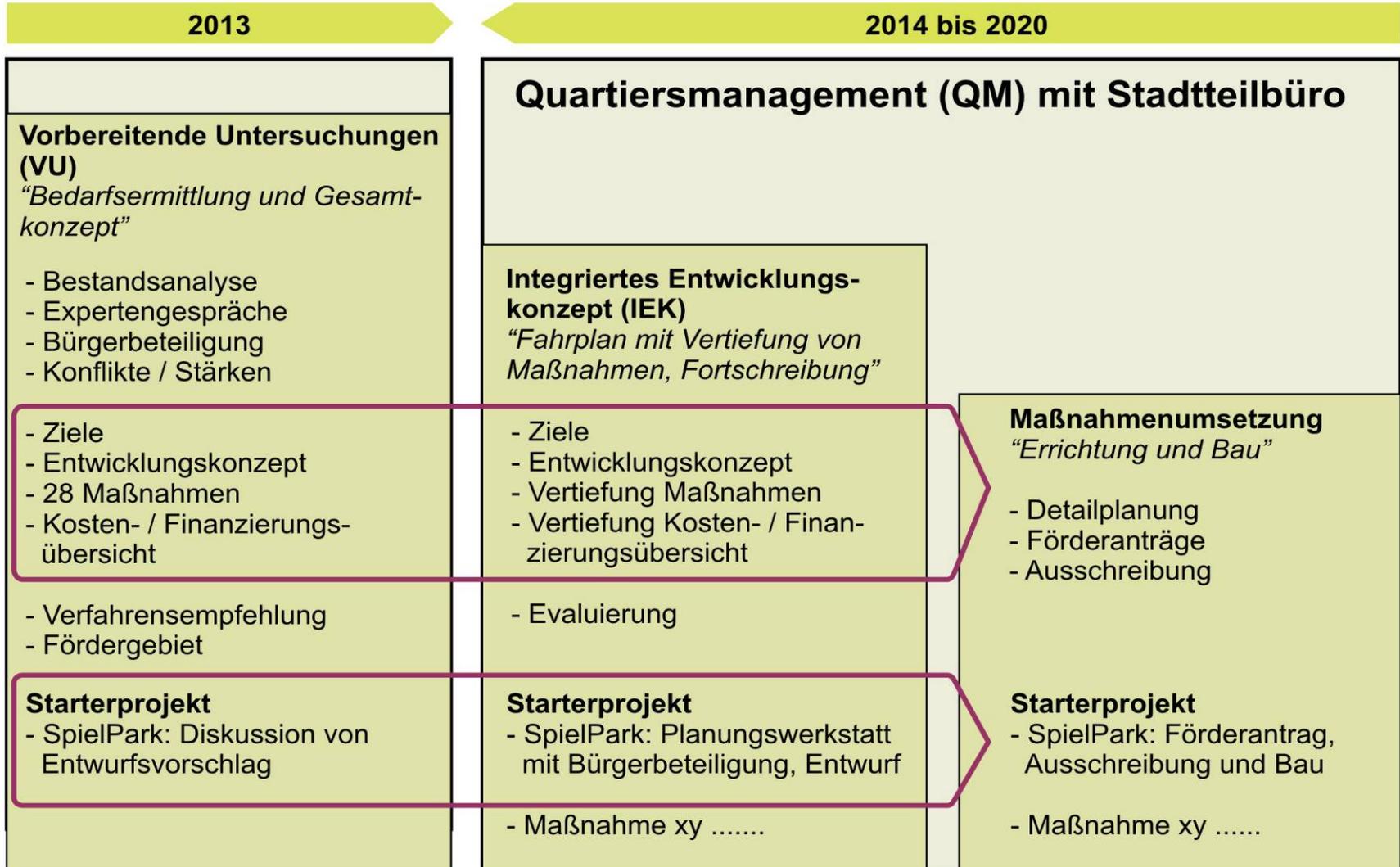
## Projektideen / Initiativen

- Fotowettbewerb „Südstadt erleben“ (Segeberger-Zeitung)
- Kaffee-Rösterei / Finanzierungsidee für Stadtteilfest (in Bearbeitung)
- Stadtteilcafé (in Bearbeitung, Finanzierung noch offen)



# Langfristiger Entwicklungsprozess

- Die VU ist die Grundlage für einen langfristigen Entwicklungsprozess



# Themen / Inhaltsverzeichnis

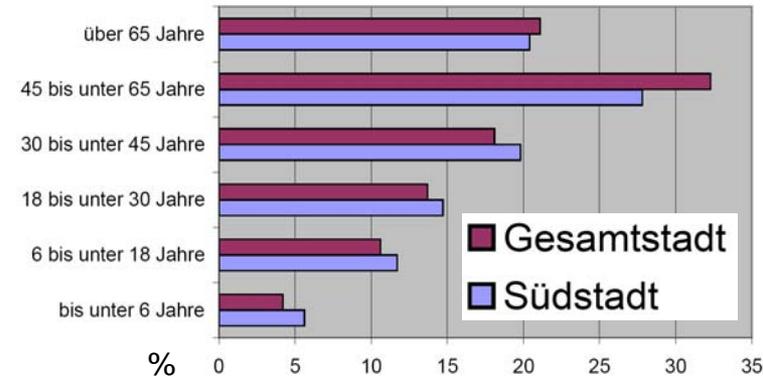
**Teil B    Fazit Bestandsanalyse**

## Analyse Bevölkerung

### Bevölkerungsentwicklung

	Einwohner	
	Südstadt	Gesamtstadt
2010	3.701	15.767
2011	3.460	15.713 (16.592 Zensus 2011)
2012	3.527	15.766

### Altersgruppenverteilung 2012



-> ca. **22%** der EinwohnerInnen von Bad Segeberg leben in der Südstadt

-> leichter Rückgang der BewohnerInnen in der Gesamtstadt seit 2000; Prognose bis 2025 mit -1% stabil

-> **ausgeglichene Altersstruktur**, gegenüber der Gesamtstadt jünger

-> **Anteil an MigrantInnen insgesamt gering**, in der Südstadt mit 5,3% leicht höher als in der Gesamtstadt mit 4,4%

-> **Altersgruppen der MigrantInnen in der Südstadt eher jünger**

-> In der Südstadt wohnen im Verhältnis zur Gesamtstadt mehr **Empfänger von Wohngeld (+ 0,5%)** und **SGB XII (+ 0,7%)**. Der Unterschied ist jedoch nicht erheblich.

**Fazit: In der Südstadt statistisch vergleichbare Bevölkerungsstruktur zur Gesamtstadt**

## Analyse Bildungseinrichtungen / Freizeit

	Plätze gesamt
	ca. 4.100
<b>Kindertagesstätten / Kinderbetreuung</b>	
Ev. Kindergarten "Südstadt" *	100
Lebenshilfe Bad Segeberg**	50 - 60
<b>Schulen</b>	
Theodor-Storm-Schule, Grundschule	204
Franz-Claudius-Schule, Grundschule	285
Gemeinschaftsschule im Schulzentrum	758
Berufsbildungszentrum Bad Segeberg	ca. 2.500
Lehranstalt für Forstwirtschaft***	41
Imkerschule	keine festen Plätze
Landwirtschaftsschule	69
<b>Förderzentren</b>	
Traveschule Bad Segeberg, Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Geistige Entwicklung	94
Franz-Claudius-Schule, Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen	39



Theodor-Storm-Schule



Franz-Claudius-Schule



Gemeinschaftsschule im  
Schulzentrum

-> mit ca. **4.100 Plätzen** besteht ein **umfangreiches und vielseitiges Bildungsangebot** für Kinder / Jugendliche für die Stadt / Region

-> es erfolgt bereits ein **kontinuierlicher Ausbau des Bildungs- / Betreuungsangebotes** (z.B. Haus für Kinder, Jugendzentrum, Hort, Erweiterung Angebot OGS, Streetworker)

-> **es fehlen offene Freizeit- / Aktivitätsangebote, insbesondere im Freien, für Jugendliche**

-> hoher Betreuungsaufwand für Kinder und Jugendliche aus sozial schwachen Familien

**Fazit: Die Südstadt ist ein wichtiger Bildungsstandort. Benachteiligte Kinder und Jugendliche sind weiterhin zu fördern und das offene Freizeitangebot ist zu stärken.**

## Analyse Gebäudebestand



40 %  
Einfamilienhäuser



24 %  
Doppel- / Reihenhäuser



20 %  
Geschosswohnungsbau



-> insgesamt hat die Südstadt 385 Hauptgebäude und eine gemischte Baustruktur mit **3 Bereichen für Geschosswohnungsbau**, Anteil an Wohngebäuden in der Südstadt 85%

-> **Sanierungsstand ist überwiegend gut, Modernisierungsbedarf** besteht in Einzelbereichen Ostlandstr. , Theodor-Storm-Str. und Gorch-Fock-Str.

-> teilweise **ungenutzte Ladenlokale** an der Theodor-Storm-Str.

**Fazit: Überwiegend kleinteilige Wohngebäude (für ca. 30% Bewohner). Mit ca. 70% wohnen die meisten BewohnerInnen im Geschosswohnungsbau. Insgesamt nur geringer Leerstand.**

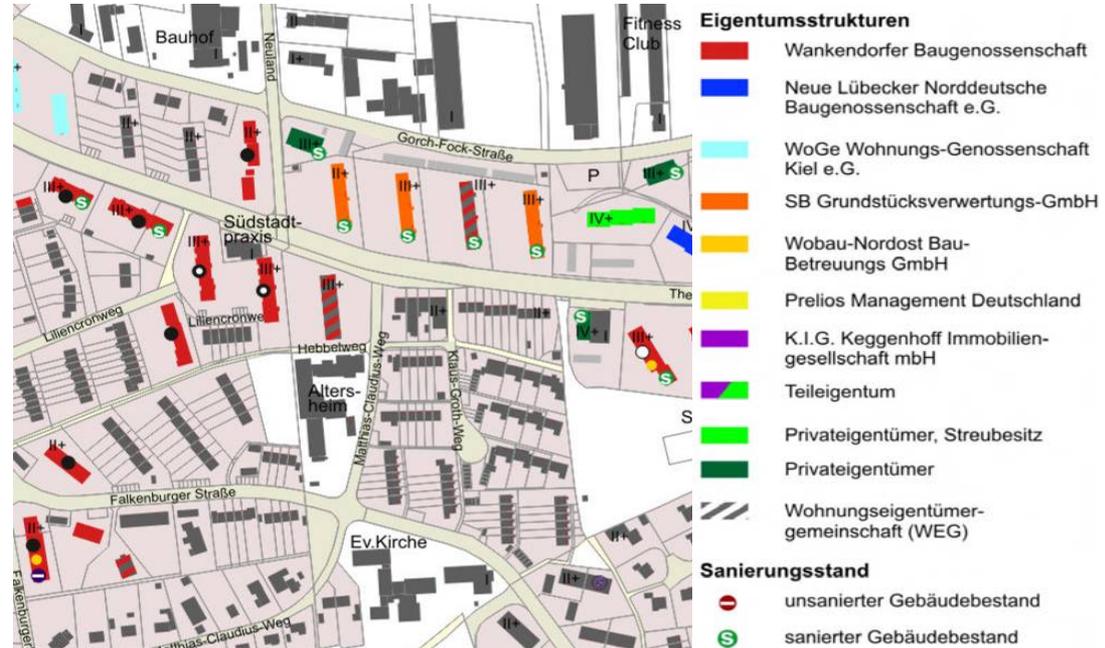
## Analyse Wohnungsbestand



Wohngebäude in der Gorch-Fock-Str.



ERP-Siedlung



- > **ca.1.010 WE in Geschößwohnungsbau**, größter Eigentümer: wankendorfer mit 408 WE
- > **sehr gemischte Eigentümerstrukturen**, dadurch unterschiedliche Angebote
- > **nur geringer Leerstand, Bestände überwiegend modernisiert** (Ausnahme ERP-Siedlung)
- > **Auslaufen von Belegungsbindungen 2018** (158 WE) und ab 2038 (65 WE)
- > **keine barrierefreien Mietwohnungen**

**Fazit: Südstadt ist ein Wohnstandort mit vielseitigen Angebot, u.a. preisgünstigen Wohnraum für sozial Schwache. Vereinzelter Modernisierungsbedarf.**

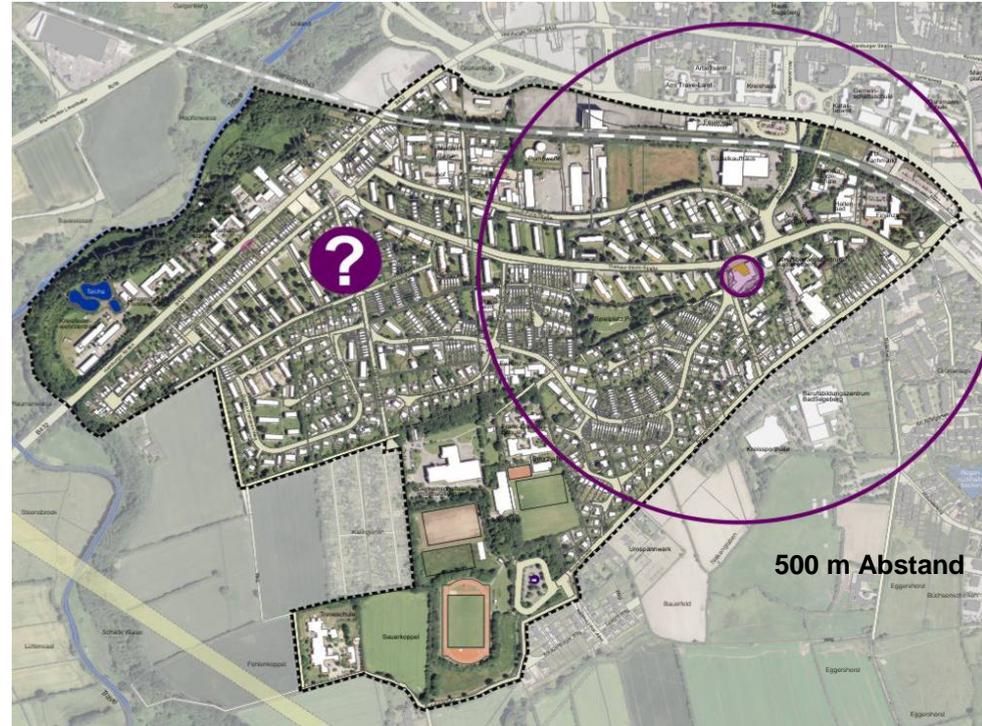
## Analyse Versorgung / Gewerbe



Supermarkt im Nahversorgungszentrum



Leerstand Theodor-Storm-Str. / Hamburger Str.



-> **das Nahversorgungsangebot nimmt kontinuierlich ab** (nur noch ein Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Kiosk) – Versorgungsdefizite für Personen mit Mobilitätseinschränkungen

-> mit 165 Unternehmen besteht eine **umfangreiche Gewerbestruktur mit einer großen Bandbreite** (Parketthandel, Handschellenproduktion, Busunternehmen, Finanzberatung, Fahrschule, Schwimmbad, Karatestudio ..... )

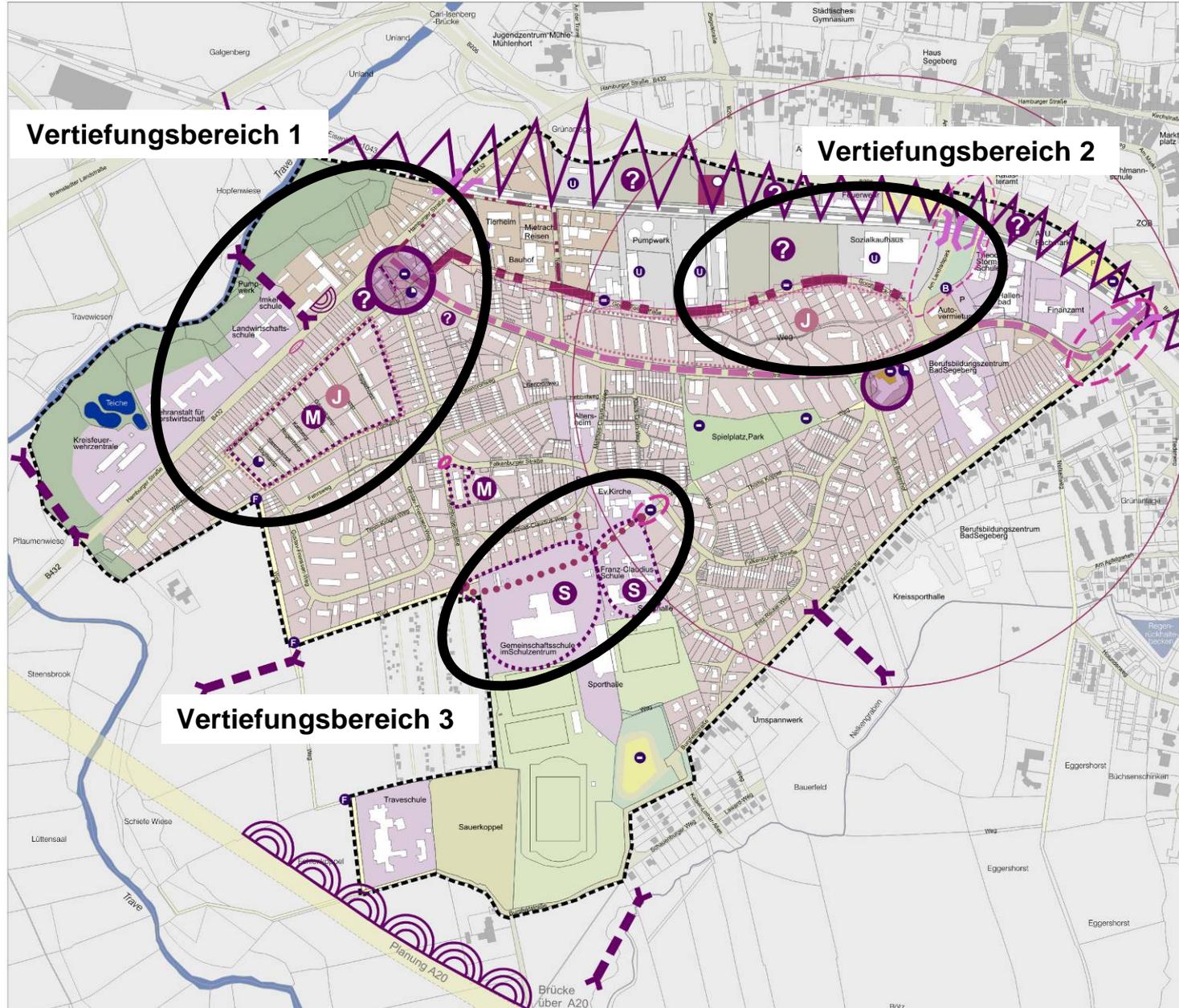
**Fazit: Das Nahversorgungsangebot ist zu stärken und gezielt zu ergänzen. Standort für kleinteilige Unternehmen**

## Stärken und Potenziale



- > Schulen bieten ein **breites Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche**
- > **umfangreiches Betreuungsangebot für Kinder bis 12 Jahre** (insbesondere durch kontinuierlich ausgebautes OGS an mittlerweile allen Schulen in der Südstadt)
- > **durchgrüntes Stadtbild und überwiegend sanierter Gebäudebestand**, ruhige Wohnlage
- > **Nähe zum Stadtzentrum** sowie Bahnhaltepunkt und ZOB
- > **Sportanlagen in direkter Nähe** (Sportvereine, Schulsport, Schwimmbad)
- > **umfangreiche kleinteilige Unternehmensstrukturen**
- > **BewohnerInnen identifizieren sich mit der Südstadt** und wollen den Wohnstandort „lebenswerter“ machen

# Städtebauliche, funktionale Mängel und Konflikte



- Modernisierungsbedarf Gebäude
- Aufwertungsbedarf Schulhof
- in Teilbereichen erhöhter sozialer Betreuungsbedarf für Jugendliche, Familien
- städtebaulich mangelhafte Eintréewirkung, unzureichende Versorgungsstruktur, geringe Aufenthaltsqualität
- Brachflächen
- Gestaltungsbedarf Freiraum / Straßenraum
- Gebäudeleerstand teilweise
- Gebäudeleerstand komplett
- untergenutzte Flächen
- fehlende Beleuchtung öffentlicher Raum
- fehlende Sitzmöglichkeiten an Fußwegeverbindungen
- fehlende Fußwegverbindung
- Aufwertungsbedarf Fußwegeverknüpfung
- Verwahrlung öffentlicher Raum, Schäden und Nutzungseinschränkung Bürgersteig
- ungeordnetes Parken Pkw / Lkw, hoher Parkdruck
- Durchgangsverkehr im Wohngebiet
- Staubildung
- unattraktive Gestaltung Eingangsbereich / Unterführung
- Ausbaubedarf für Verkehrssicherheit
- Lärmmission
- Barrierewirkung, Lärmmission
- Höhendominante
- Eingangsbereich
- Radius Versorgungseinrichtung: 500 m

**Stadt Bad Segeberg**  
Programm Soziale Stadt

**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“**

**Städtebauliche, funktionale Mängel und Konflikte**

August 2013 Plan 4

M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DRES & SOMMER** Drees & Sommer Info-Center und Entwicklungsmanagement GmbH  
Am Sandstr. 68  
20457 Hamburg

Federführung:

**Planungsgruppe 4**  
Architekten & Stadtplaner  
Ludwig-Heinrich-Str. 2/3 • D-20711 Berlin  
Telefon: +49 30 818 83 83 • Fax: +49 30 310 18 88  
info@planungsgruppe4.de www.planungsgruppe4.de

# Vertiefungsbereich 1: Mängel / Konflikte und Handlungsbedarf

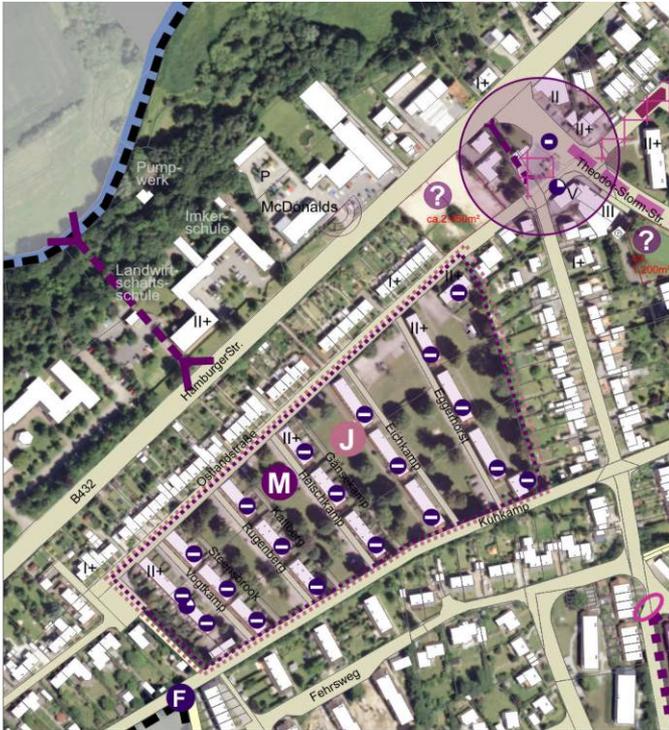
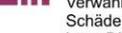


Foto: Gerhard Küffner

## Vertiefungsbereich 1: westlicher Stadteingang / ERP-Siedlung

-  Modernisierungsbedarf Gebäude in Teilbereichen erhöhter sozialer Betreuungsbedarf für Jugendliche, Familien
-  städtebaulich mangelhafte Entrée-wirkung, unzureichende Versorgungs-struktur, geringe Aufenthaltsqualität
-  Brachflächen
-  Gestaltungsbedarf Freiraum / Straßenraum
-  fehlende Sitzmöglichkeiten an Fußwegeverbindung
-  fehlende Fußwegverbindung
-  Verwahrlosung öffentlicher Raum, Schäden und Nutzungseinschränkung Bürgersteig
-  ungeordnetes Parken Pkw / Lkw, hoher Parkdruck
-  Durchgangsverkehr im Wohngebiet

- > zukünftiger Modernisierungsbedarf ERP-Siedlung
- > Erweiterung Betreuungsangebot für Jugendliche / Familien
- > städtebauliche und funktionale Aufwertung vom westlichen Stadteingang / Brachflächenentwicklung

## Vertiefungsbereich 2: Mängel / Konflikte und Handlungsbedarf



### Vertiefungsbereich 2: Sozialkaufhaus / Versorgungszentrum

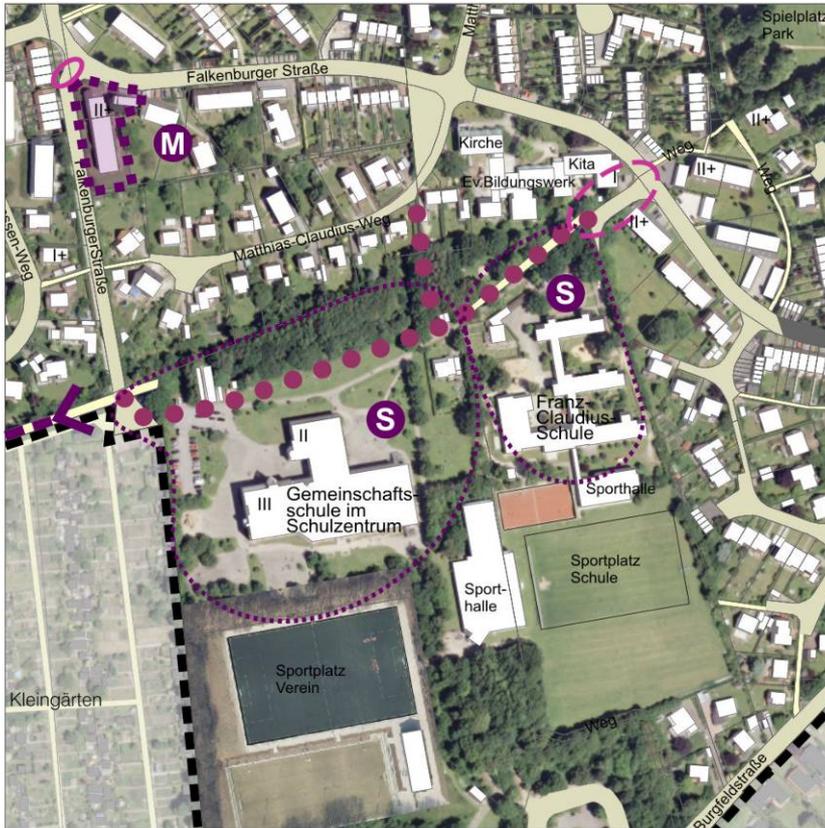
- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | in Teilbereichen erhöhter sozialer<br>Betreuungsbedarf für Jugendliche,<br>Familien                               |  | Verfallrosung öffentlicher Raum,<br>Schäden und Nutzungseinschrän-<br>kung Bürgersteig |
|  | städtebaulich mangelhafte Entrée-<br>wirkung, unzureichende Versorgungs-<br>struktur, geringe Aufenthaltsqualität |  | ungeordnetes Parken Pkw / Lkw,<br>hoher Parkdruck                                      |
|  | Gestaltungsbedarf Freiraum /<br>Straßenraum   |  | Durchgangsverkehr im Wohngebiet  |
|  | teilweise Gebäudeleerstand  |  | unattraktive Gestaltung Eingangs-<br>bereich / Unterführung / Brücke                   |
|  | fehlende Beleuchtung öffentlicher<br>Raum   |  | Barrierewirkung, Lärmemission  |
|  | sanierte Gebäude  |  | Eingangsbereich  |
|  | Brachflächen  |   |  |

-> Stabilisierung und Aufwertung  
Nahversorgungszentrum Theodor-Storm-Str.

-> Stärkung Standort Sozialkaufhaus mit  
Umfeld, Brachflächenentwicklung

-> Aufwertung Gorch-Fock-Str. und Zugang  
zur Fußgängerbrücke (Vermeidung von  
Angsträumen)

## Vertiefungsbereich 3: Mängel / Konflikte und Handlungsbedarf



### Städtebauliche, funktionale Mängel und Konflikte

Vertiefungsbereich 3: Schulcampus

-  Modernisierungsbedarf Gebäude
-  Aufwertungsbedarf Schulhof
-  fehlende Fußwegverbindung
-  Aufwertungsbedarf Fußwegeverknüpfung
-  unattraktive Gestaltung Eingangsbereich / Unterführung
-  Ausbaubedarf für Verkehrssicherheit

-> Freiraumgestaltung der Gemeinschaftsschule (Doppelfunktion öffentlicher Freiraum für Stadtteil und Schulhof)

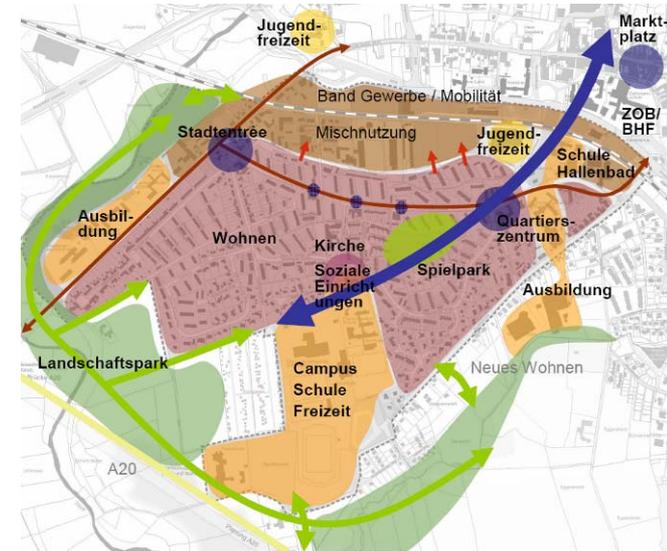
-> Zusammenhängende Wegeverbindung, verstärkte Kooperationen (Idee Schulcampus)

# Themen / Inhaltsverzeichnis

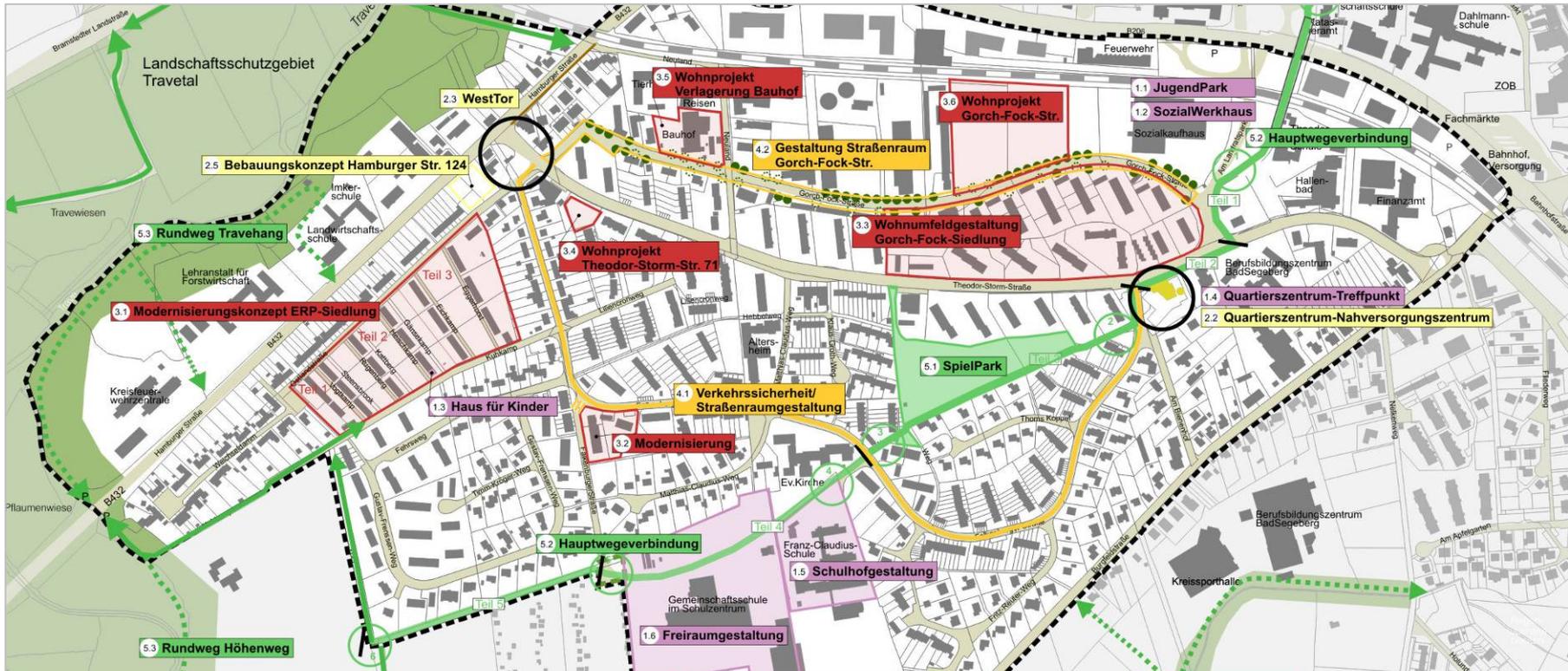
## Teil C    Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge

## Entwicklungskonzept

- Grundlage für die Quartiersentwicklung ist **städtebauliches und funktionales Leitbild**
- Einteilung der Entwicklungsziele und Maßnahmen in **7 Handlungsfelder**
  1. Soziale Infrastruktur und Bildung
  2. Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild
  3. Wohnen und Wohnumfeld
  4. Verkehr und Mobilität
  5. Naherholungsangebot und Landschaftsräume
  6. Lokale Ökonomie und Arbeit
  7. nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadteilimage
- Insgesamt werden **28 Maßnahmen** vorgeschlagen, davon
  - kurzfristig: 4
  - kurz- / mittelfristig: 11
  - mittelfristig: 2
  - mittel- / langfristig: 7
  - langfristig: 4



# Maßnahmenübersicht



## Entwicklungsziele (Zusammenfassung)

- > Aufwertung Stadtteilimage und Ausbau der Kooperationen lokaler Akteure
- > Fortführung der aktiven Bürgerbeteiligung
- > Ergänzung Freizeitangebot für Jugendliche
- > attraktive Gestaltung von zentralen Freiräumen (Treffpunkte)
- > Fortführung der Modernisierung des Wohnungsbestandes, ergänzende Wohnprojekte (Brachflächenentwicklung)
- > Vernetzung mit Umgebung (Landschaftsraum, Erweiterungsgebiet Burgfelde)

# Maßnahmenvorschläge

## 1. Soziale Infrastruktur und Bildung

1.1: Jugendpark - Errichtung einer Skateranlage und ergänzende Sport- und Freizeitanlagen

1.2: SozialWerkhaus

1.3: Haus für Kinder - Offenes Angebot der Kinder- und Jugendbetreuung

1.4: Quartierszentrum - Teilmaßnahme Mehrgenerationen Treffpunkt

1.5: Schulhofgestaltung Franz-Claudius-Schule

1.6: Gestaltung Freiraum Schulzentrum

## 2. Versorgung, Infrastruktur und Stadtbild

2.1: Südstadtläden - Kleinteilige Versorgung im Quartier

2.2: Quartierszentrum - Teilmaßnahme Aufwertung Nahversorgungs

2.3: WestTor - ein neuer Eingang zur Südstadt

2.4: Bebauungskonzept Hamburger Str. 124

## 3. Wohnen und Wohnumfeld

3.1: Modernisierungskonzept ERP-Siedlung

3.2: Modernisierung Falkenburger Str. 52-58

3.3: Wohnumfeldgestaltung Gorch-Fock-Siedlung

3.5: Wohnprojekt Gorch-Fock-Str. / Verlagerung Bauhof

3.6: Wohnprojekt Gorch-Fock-Str. / Brachflächenentwicklung

## 4. Verkehr und Mobilität

4.1: Konzept Verkehrssicherheit

4.2: Gestaltung Straßenraum Gorch-Fock-Str.

4.3: ÖPNV-Angebot am Abend

## 5. Naherholungsangebot und Landschaftsräume

5.1: SpielPark

5.2: Hauptwegeverbindung - das Rückgrat der Südstadt

5.3: Rundwege - Ergänzung und Gestaltung von Spazierwegen

## 6. Lokale Ökonomie und Arbeit

6.1: Aufbau eines Netzwerkes für Qualifikation und Beschäftigung

## 7. nachbarschaftliches Zusammenleben, Quartiersmanagement und Stadtteilimage

7.1: Quartiersmanagement

7.2: Kooperationsnetzwerk: Raum- / Beschäftigungsbörse

7.3: Stadtteilstoff / Veranstaltungen in der Südstadt

7.5: Südstadtlogo

### Beispiel für vernetzte Maßnahmen



-> Für Grundstücke Sozialkaufhaus und Nahversorgungszentrum sind weitere Gespräche mit den Eigentümern zu führen.

# Entwicklungskonzept



**Massnahmen**

- Wohnprojekte**
- Wohngebiete**

**Schlüsselmaßnahmen**  
**Ergänzungsmaßnahmen**

**Nutzungen**

- Wohnen
- Mischung
- Gewerbe
- Gemeinbedarf (Schulen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen)
- Versorgungsstandorte für Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie

**Gebäude**

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung (schematische Darstellung)

**Freiräume / Landschaftselemente / Wegenetz**

- Plätze
- Bäume Bestand / Planung
- öffentliche Grünflächen
- Sport- / Freizeitanlagen
- Landwirtschaft
- Microplatz / Sitzgruppen, Spielplatz
- Hauptwegeverbindung mit Eingangsbereichen
- Wegenetz

**Verkehr**

- Haupt- / Nebenstraßennetz
- T30 Tempo 30 Zone
- L Lärmschutzmaßnahmen
- B Bushaltestellen
- P Bahntrasse
- P Parkplatz
- Grenze Untersuchungsgebiet

**Stadt Bad Segeberg**  
 Programm Soziale Stadt

**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB „Südstadt“**

**Entwicklungskonzept**

August 2013 Plan 6

M. 1:3.000 (A1) / 1:6.000 (A3)

**DRES & SOMMER**  
 Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH  
 Am Sandberg 68  
 20457 Hamburg

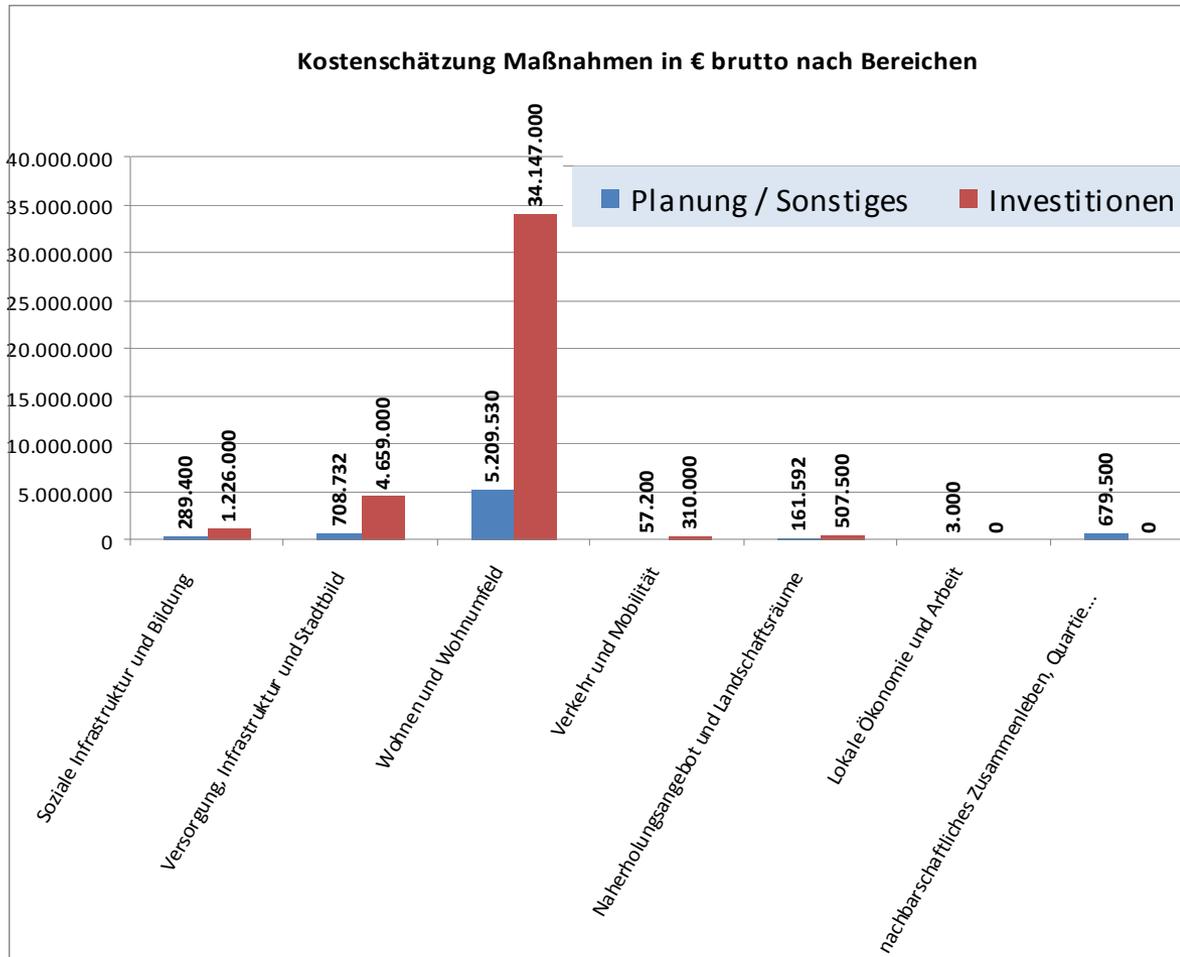
Federführung:

**Planungsgruppe 4**  
 Architekten & Stadtplaner  
 Schiller-Platz 20-20/21a ST-10 10713 Berlin  
 Telefon +49 30 919 9193 - Fax +49 30 919 919 18  
 info@planungsgruppe4.de www.planungsgruppe4.de

## Themen / Inhaltsverzeichnis

**Teil D      vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht**

## Vorläufige Grobkostenschätzung



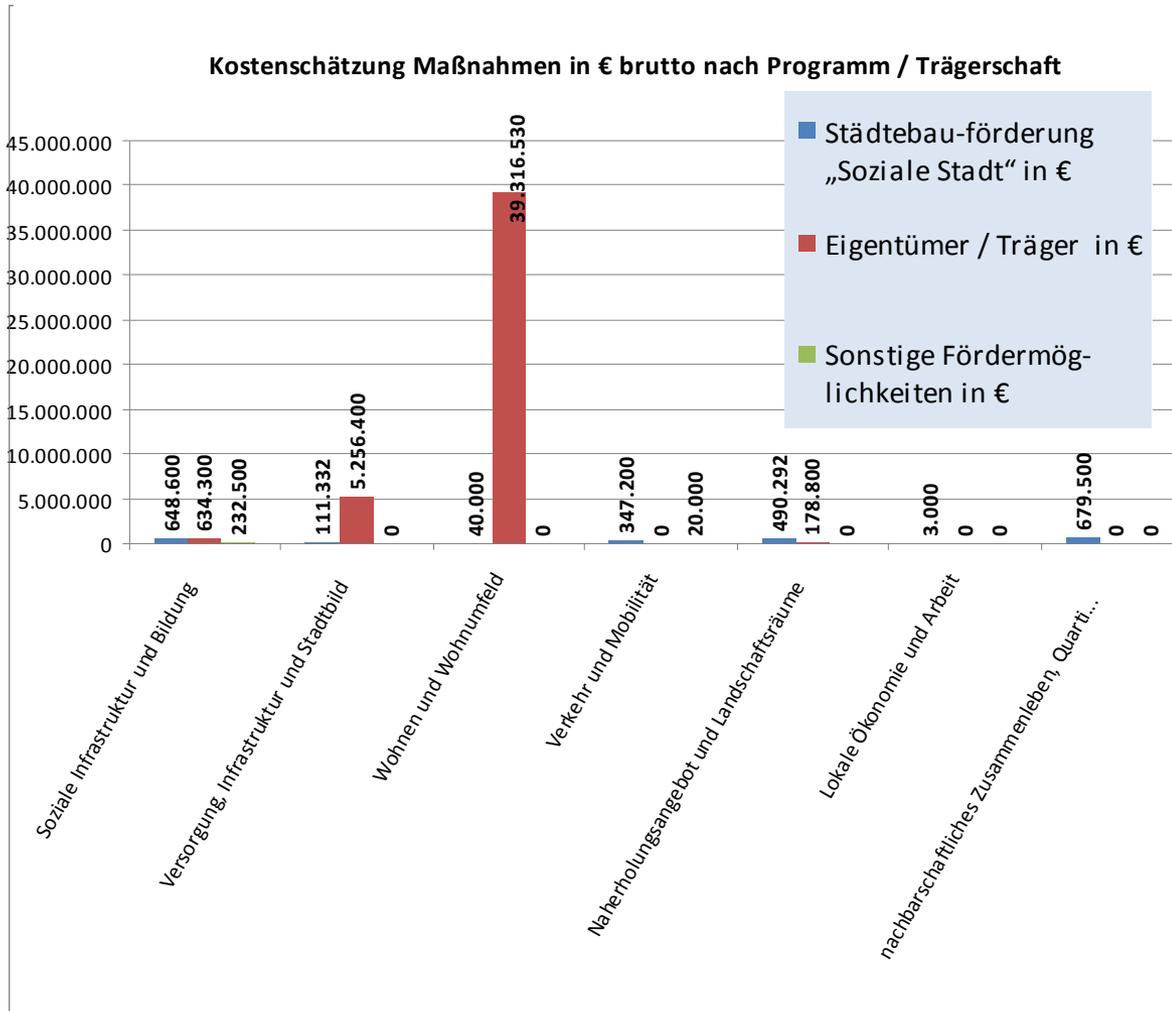
## Summen

Planung/Sonstiges: ca. 6,9 Mio€  
Investitionen: ca. 40,6 Mio€

-> überwiegende Kostenteil sind **langfristige Investitionen für Neubauvorhaben** (Brachflächenentwicklung) und Modernisierungsmaßnahmen von **privaten Eigentümern / Trägern**

-> eine „**Verpflichtung**“ zur **Grundstücksentwicklung besteht nicht** – Ziel ist eine qualifizierte Entwicklung des Stadtteils mit positiven Auswirkungen auch auf die Standorte

# Vorläufige Grobkostenschätzung



## Summen

„Soziale Stadt“ ca. 1,9 Mio€  
 Eigentümer/Träger: ca. 45,3 Mio€

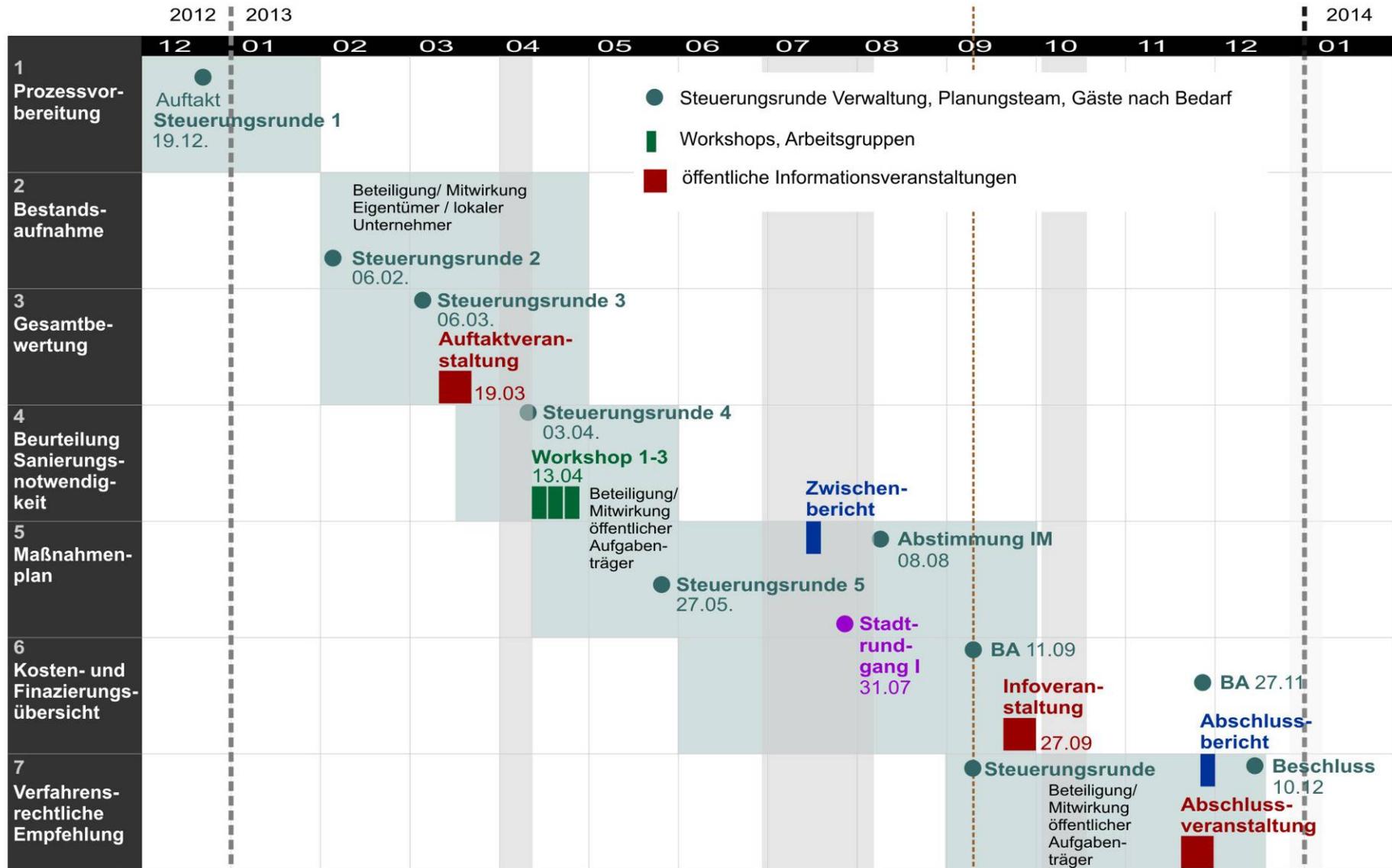
Sonstige Förderungen sind im weiteren Planungsprozess noch zu ermitteln

-> bei Drittelung der Fördermittel jährliche Anteil von ca. 94T€ für Stadt Bad Segeberg (bis 2020)

# Themen / Inhaltsverzeichnis

**Teil E    die nächsten Schritte**

# Geplanter Verfahrensablauf



## Informationsveranstaltung 27.09.2013

### 1.) Öffentliche Informationsveranstaltung, 27.09, 18:00 im Probsteialtenheim

#### Vorstellung Arbeitsstand VU

- Erläuterung Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge
- wo stehen wir, was ist für 2013 vorgesehen

#### Vertiefung Maßnahmenvorschlag

- "SpielPark" / Starterprojekt
- Erläuterung und Diskussion der vorgeschlagenen Maßnahme

#### Initiativen in der Südstadt

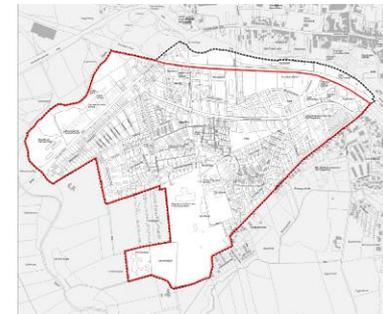
- Vorstellung von ersten Projektansätzen

### 2.) Weitere Expertengespräche

### 3.) Erstellung Endbericht Vorbereitende Untersuchungen

### 4.) Vorstellung Bauausschuss und Stadtvertretung Ende 2013

### 5.) Beschluss Fördergebiet „Südstadt“ Programm Soziale Stadt



# Starterprojekt „SpielPark“: Verbesserungsbedarf



# Starterprojekt „SpielPark“: Maßnahmenvorschläge für Diskussion

**Gestaltungs- / Funktionsprinzipien**

- "SpielPark" ist der zentrale Freiraum und Treffpunkt für Jung & Alt
- Neugestaltung des Bereiches von Sandkasten / Spielgeräten
- Durchgehende Beleuchtung und barrierefreie Gestaltung der Wege
- Betonung der Zugangsbereiche, Ausbesserung der Wege

**1. Zugang Nord**  
 - klare Wegegestaltung (z.B. Asphalt)  
 - Markierung durch beleuchtete Stele

**2. Basketballplatz**  
 - Schallreduzierung durch neuen Kunststoffbelag

**3. Zugang Süd**  
 - klare Wegegestaltung (z.B. Asphalt)  
 - Markierung durch beleuchtete Stele

**5. Ausstattung / Möblierung**  
 - einheitliche Ausstattung  
 - angepasste Gestaltung

Massstab  
 0 10m 20m

**6. Zugang Ost**  
 - klare Wegegestaltung (z.B. Asphalt)  
 - Markierung durch beleuchtete Stele

**7. Spielgeräte / Sandkasten**  
 - Erneuerung von einzelnen Spielgeräten  
 - Ergänzung von Sitzgruppen  
 - Neugestaltung / Einfließen des Spielplatzbereiches

PA Planungsgesellschaft mbH | Sept. 2013  
 gefördert durch:

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

# SpielPark“: Verbesserungsbedarf



**3. Zugang Süd**  
 - keine attraktive Eingangssituation,  
 Probleme bei Entwässerung,  
 unklare Wegeführung



**4. Zugang**  
 - keine attraktive Eingangssituation,  
 Probleme bei Entwässerung,  
 unklare Wegeführung



**7. Spielgeräte / Sandkasten**

- Erneuerung von einzelnen Spielgeräten
- Ergänzung von Sitzgruppen
- Neugestaltung / Einfassung des Spielplatzbereiches

