BUCHHOLZ, 2025plus

Beratung über eine Vorzugsvariante für den städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

11. März 2020

MACHLEIDT
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH

SHP Ingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rückblick
Bisherige Plaungsschritte
(Ausgangslage, Szenarien, Strukturkonzepte)

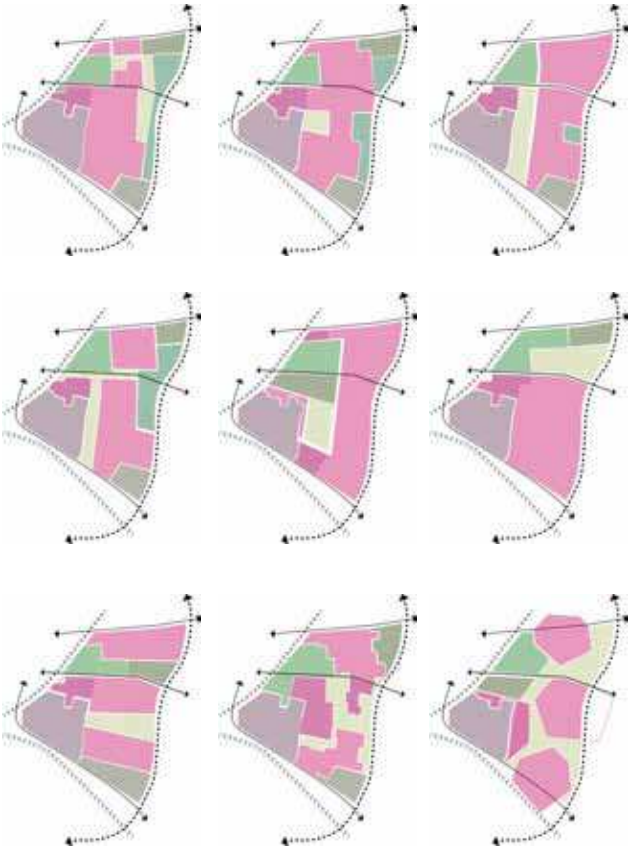
2. Differenzierte Strukturkonzepte (A, B, C)
Bewertung der Strukturkonzepte
(Planungswerkstatt, Online-Beteiligung, TÖB-Runde)

3. Vorzugsvariante Strukturkonzept D
Vorstellung der Konsenslösung
(Strukturkonzept, Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept, Nutzungen)

RÜCKBLICK

Bisherige Plaungsschritte
(Ausgangslage, Szenarien, Strukturkonzepte)

BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE



Strukturkonzept D
(Vorzugsvariante)

Ausgangslage – – – – – – – – – – – → Neun Szenarien – – – – – – – – – – → Drei Strukturkonzepte – – – – → Vorzugsvariante

STRUKTURKONZEPTE

STRUKTURKONZEPT A

GRÜNER SAUM

STRUKTURKONZEPT B

GRÜNE MITTE

STRUKTURKONZEPT C

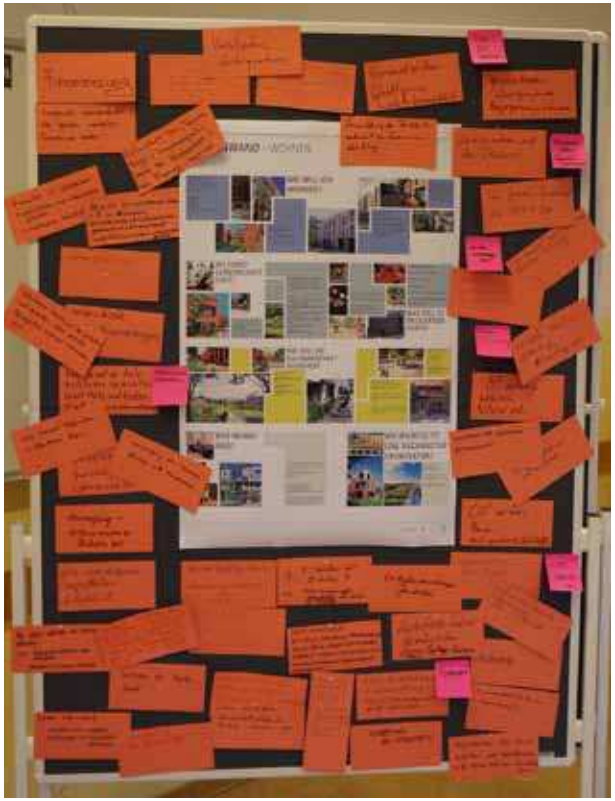
GRÜNES NETZ

DIFFERENZIERTE STRUKTURKONZEPTE (A, B, C)

Bewertung der Strukturkonzepte
(Planungswerkstatt, Online-Beteiligung, TÖB-Runde)

PLANUNGSWERKSTATT

THEMENWÄNDE



WOHNEN

FREIRAUMFUNKTIONEN

MOBILITÄTSVERHALTEN

SYNERGIEN ZUR GESAMTSTADT

Die Ideen für das neue Viertel lesen sich ja schön, aber ich hoffe sehr, dass auch an das vorhandene Buchholz gedacht wird. Letztendlich ist vieles ja auch eine Frage des Geldes, und ich frage mich, wie da einzelne Maßnahmen gestemmt werden können [...]

Gunda

BETEILIGUNG

Ich finde, alleine die Möglichkeit in den Kommentaren und nur noch bis morgen, etwas beitragen zu können, reicht einfach nicht aus! Da muss für jeden einfach eine reelle Chance sein, auch ohne explizit nach Buchholz25plus zu recherchieren, von diesem Projekt in der Öffentlichkeit zu erfahren und damit auch die Chance geboten zu bekommen, mit eigenen Ideen zu der für die Allgemeinheit bestmöglichen Umsetzung beitragen zu können.

Goodlife

INNOVATION

Auf jeden Fall muss die Architektur nachhaltig sein, anderes ist nicht zukunftsweisend. Aber selbstverständlich auch preiswert. Luxuswohnungen gibt es schon genug. Irgendwo müssen schließlich auch Klein- und Mittelverdiener leben können. [...]

Dörte B.

VERGABE

[...] Die Stadt Buchholz sollte den extremen Zuzug als Chance begreifen um die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung zu stellen. Schließlich gibt es genug Nachfrage um die Ansprüche an die Investoren und Anwohner nach oben zu korrigieren.

Anja L.

NACHHALTIGKEIT:

Hallo, ich bin Pascal und gerade 21 Jahre alt. Ich werde vielleicht in eine der neuen Wohnungen ziehen, wenn sie gebaut sind. [...]. Des Weiteren sollte eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB Silber angestrebt werden. [...] So könnte das Projekt ein Pilotprojekt für weitere Stadtteile werden.

Pascal S.

GESTALTUNG

[...] Zusätzlich erhoffe ich mir eine naturnahe Gestaltung der Freiräume. Grünflächen die nicht „unordentlich" seien dürfen reduzieren erheblich die Vorteile für Tier- und Pflanzenwelt.

Maren F.

ONLINE BETEILIGUNG THEMENWÄNDE

1. NACHHALTIGKEIT:
In allen Bereichen der Planung

2. INNOVATION:
Verkehr, Klima, Gebäudetechnik, Natur in der Stadt, Wohnformen

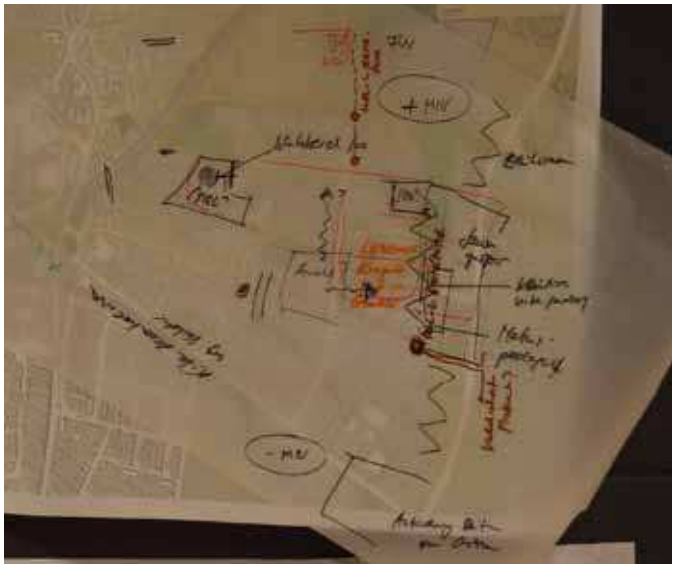
3. VERGABE VON GRUNDSTÜCKEN:
Günstig, mutig, innovativ und nachhaltig

4. SYNERGIEN ZUR GESAMTSTADT:
Verkehr, Freiraum, Soziale Infrastruktur usw.

5. GESTALTUNG:
Straßenführung, Naturnähe, Gemeinschaftsflächen

6. ART DER BETEILIGUNG:
Mehr Möglichkeiten, Teilhabe, Informationen

STRUKTURKONZEPTE



GRÜNER SAUM

POSITIV

- Gliederung in drei Teilbereiche
- Grüner Saum als Abschluss des Quartiers

ZU PRÜFEN

- Die Breite des Grünen Abschlusses
- Die Lage der Schule am Finanzamt

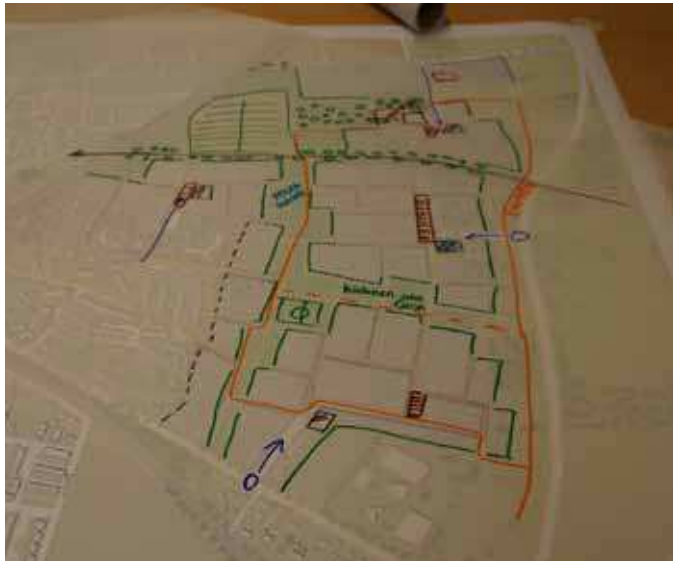
GRÜNE MITTE

POSITIV

- Grüne Mitte im Übergang zum Bestand
- Grünes und Befestigtes Rückgrad
- Lage der Schule
- Dritter Anschluss an die Kreisstraße
- Verkehre werden am Anfang mit QGs abgefangen
- Bündelung besonderer Nutzungen (Schule, Nahversorger, ...)

ZU PRÜFEN

- Geradlinigkeit der Räume
- Einbindung Teich, Verbindung Grüne Mitte und Landschaft
- Radverbindung entlang der Bahn



GRÜNES NETZ

POSITIV

- Freiraum als Verbindungselement
- Spannungsvolle Räume
- Teilbereiche
- Kreuzungsfreie Führung der Radverbindungen

ZU PRÜFEN

- Lage der Schule
- Größe des Freiraums
- Einbindung Teich
- Anzahl der Quartiersplätze
- Dezentralisierung der Sonderfunktionen

ONLINE BETEILIGUNG STRUKTURKONZEPTE

STRUKTURKONZEPT A:

Allgemein gültige Planung, wenig Ortsspezifisch

STRUKTURKONZEPT B:

Geschickt weitergebaut, Gefühl von Schnelligkeit

STRUKTURKONZEPT C:

Verzahnung des Grüngürtels, differenzierte Freiräume, Alleinstellungsmerkmale, Identifikationsräume

AUSWERTUNG RUNDER TISCH

Fachdienst Stadtplanung 40.2 6.12.2019

Buchholz 2025plus: Runder Tisch Träger Öffentlicher Belange am 18.11.2019 in der Kantine des Rathauses

hier: **Ergebnisprotokoll**

Teilnehmer: siehe beigefügte Anwesenheitsliste

Stadtbaurat Niemöller begrüßt die Anwesenden und gibt einen Überblick über das bisherige Verfahren. In dieser Veranstaltung sollen wesentliche Träger Öffentlicher Belange frühzeitig über dieses Städtebauprojekt informiert werden, um die entsprechenden Belange so früh wie möglich erfassen und in die weitere Planung einstellen zu können.

Herr Wille vom beauftragten Planungsbüro Machleidt GmbH, Berlin stellt anschließend die Herangehensweise an diese Planung mit einem umfassenden Analyseteil vor und präsentiert drei sog. Strukturkonzepte, die bereits im Rahmen einer Planungswerkstatt mit dem Rat der Stadt, Vertretern der örtlichen Verbände sowie ca. 50 Bürgerinnen und Bürgern diskutiert wurden. Frau Janssen von beteiligten Verkehrsplanungsbüro SHP

Diese drei Strukturkonzepte bilden die Diskussionsbasis für eine Vorzugsvariante, welche die Grundlage für einen Städtebaulich-freiraumplanerischen Rahmenplan darstellen soll. Vorzugsvariante und Rahmenplan werden nach entsprechender Durcharbeitung dann Gegenstand weiterer politischer Beratungen und Beteiligungen der Träger und der Öffentlichkeit sein.

Im Anschluß an die Präsentation werden einzelne Wortbeiträge der Anwesenden diskutiert.

Herr Wenzel (Naturfreunde Nordheide) stellt heraus, dass einzig die Schaffung bezahlbaren Wohnraums das Hauptmotiv für eine derart große Planung sein kann. Dies sei angesichts der aktuellen Marktentwicklung jedoch kaum darstellbar. **Herr Loginowski (Verwaltung, Stadtplanung)** bestätigt diese Zielsetzung und ergänzt, dass im Rahmen der politischen Diskussion stets deutlich gemacht wurde, dass „bezahlbarer" Wohnraum nicht mit der Bereitstellung geförderten Wohnraums enden dürfe, sondern für die immer größer werdenden Teile der Bevölkerung ohne Wohnberechtigungsscheine und gleichzeitig eher niedrigen Einkommen ebenfalls bezahlbarer Wohnraum jenseits der Sozialförderungen bereitgestellt werden müsse.

Herr Wolde (BUND) begrüßt die Form der demokratischen Beteiligung an diesem Prozess, aber es wird naturgemäß nicht ohne weitere Verluste an Naturraum bzw. weiterer Belastungen für das Klima gehen können. Er plädiert für eine möglichst ressourcenschonende Planung, die weitgehend energieneutral ausgerichtet werden sollte. Man solle Versiegelungen auf das Mindestmaß reduzieren bzw. Entsiegelungen an anderer Stelle anstreben. Insgesamt wünsche er sich ein moderates Wachstum in dieser Stadt.

Frau Schulz (Landwirtschaftskammer NDS) begrüßt die frühzeitige Beteiligung am Planungsprozess, die u.a. helfen wird, den betroffenen Landwirten Planungssicherheit zu vermitteln und ihnen somit Zeit gibt, die zu ersetzenden Flächenverluste an landwirtschaftlichen Flächen kompensieren zu können. Den Reiterhof betreffend wird empfohlen, ausreichende Weideflächen bereit zu halten.

Herr Waldhaus (Polizeiinspektion Buchholz) macht auf das Thema „Gewalt-Prävention" in der Stadtplanung aufmerksam und bietet eine Beratung durch das Landeskriminalamt an. Eine gute städtebauliche und architektonische Planung kann helfen, Straftaten zu verhindern, in dem Pflanzbeete und öffentliche Flächen, die Beleuchtung und Ausstattung sowie das soziale Wohnumfeld nach aktuellen Erkenntnissen ausgerichtet werden.

Herr Wolde macht auf die vorhandene Mülldeponie-Ablagerung entlang des Ironsdörfer Weges – im Bereich des tiefen Knicks in der Trasse – aufmerksam.

Herr Ziel (Landkreis Harburg, u.a. Raumordnung) begrüßt die Aktivitäten der Stadt, als größtes Mittelzentrum der erhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen. Er empfiehlt angesichts des rasch stärker werdenden demographischen Wandels vor allem auch ältere Menschen zu berücksichtigen. Angesichts der Gebietsgröße werden Bauabschnitte zu bilden sein, die bestenfalls konzeptionell vorgedacht werden sollten, um die angebotenen verschiedenen Wohnformen auch in den Einzelabschnitten bedarfsgerecht anbieten zu können.

Aus der Sicht des Straßenbaulastträgers Landkreis Harburg wird der vorgesehene dritte Anschluss an die geplante Ortsumfahrung kritisch gesehen, damit die Leistungsfähigkeit einer Ortsumfahrung nicht eingeschränkt wird.

Aus der Sicht von **Herrn Ziel** sollte der Standort der Nahversorgung eher an die geplante Buchholzer gelegt werden und nicht vorzugsweise an die dritte Gebietsanbindung zur Ortsumfahrung. Aus der Sicht der Verwaltung wird gebilligt, dass die im neuen Quartier zu erwartenden ca. 2.500 bis 3.000 Einwohner für einen typischen Einzelhandel (Vollsortimenter/Discounter) zu gering wären und daher die benachbarten bestehenden Siedlungsräume ebenso angesprochen werden sollen. Die Frage nach dem richtigen Standort für den Einzelhandel werde im weiteren Planungsprozess zu prüfen sein.

Zur Veloroute empfiehlt **Herr Ziel**, den Rad- und Fussverkehr zu trennen und von vorn herein auf eine ausreichende Breite zu achten (> 5,00m).

Herr Bernstein (ADFC) begrüßt die guten Planungsansätze im Sinne der geplanten Separierung von MIV und sonstigen Verkehrsteilnehmern. Die geplante Veloroute werde dem Fahrradverkehr aus den Neubaugebieten eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bieten können.

Herr Wenzel schlägt einen größeren Parkplatz im Bereich des Teichs „Am langen Sal" vor, um MIV in Richtung Innenstadt zu reduzieren und denkt, dass die Bereitstellung von großen Einkaufswagen in diesem Bereich diese Zielsetzung unterstützen würde. Aus der Sicht der Piangeler wird entgegnet, dass für genau diese sensible Stelle im Verlauf der Veloroute in die Innenstadt kein MIV erwünscht sei. Vielmehr liegt genau dort der Vorzugsraum für eine autoarme Siedlung.

Herr Kankowski (Forstamt Sellhorn) erinnert daran, dass sich etwaige Waldumwandlungen mit erforderlicher Wohnraumbereitstellung gut begründen lassen, mit Folgenutzungen wie Grünflächen oder Parks hingegen nicht.

Herr Wiesmeier (NaBu) fragt, ob Planungsalternativen geprüft wurden, z.B. die Rückgerfläche. Hier liegen im Sinne des Positionspapiers der Bürgerinitiative Ostring (BIO) gute Argumente vor. **Herr Kaufhold (Verwaltung, Stadtentwicklung)** erinnert daran, dass die Rückgerflächen bereits Bestandteil des Projektes „Buchholz 2025plus" war und im Rahmen eines möglichen 2. Planungsabschnitts untersucht werden soll. Allerdings sei auch die Rückgerfläche von der fehlenden äußeren Erschließung abhängig, die daher zunächst umzusetzen sei.

Herr Wenzel spricht den Kleingartenverein Abendfrieden an, der eine Erweiterung erhalten soll. Er ergänzt, dass es bei einer kompletten Aufsiedlung zu einem Ansturm auf die Kleingartenflächen kommen wird und regt an, mit dem Verein Regelungen zu treffen, die eine weitest gehende Öffnung für die Allgemeinheit sicherstellen.

Herr Wolde ergänzt, dass der Verein zur Zeit offenbar nur eine 2-Jahrespacht von der Stadt erhält, das sei zu wenig, um wirkliche Planungssicherheit und langfristige Vorsorgepolitik machen zu können. Er regt an, entsprechende Regelungen durch B-Plan oder Verträge zu verhandeln.

Frau Wesemberg (Landkreis Harburg, UNB) sieht angesichts der Gebietsgröße enorme Bedarfe nach Ausgleichsflächen. Diesbezüglich wird vorgeschlagen, seitens der Stadt rechtzeitig eigene Ausgleichsflächen zu beschaffen und konzeptionell zu planen. Auch eine abschnittsweise Realisierung kann helfen, die Flächenbedarfe über die Jahre zu strecken.

Herr Wolde geht davon aus, dass die Bewerbung ganz oder teilweise vor dem Bau einer Ortsumfahrung erfolgen wird und empfiehlt eine sorgfältige Prüfung des Modal Split.

Herr Waldhaus ergänzt zum Thema Verkehrsentwicklung, dass selbst die Aktivierung einzelner Teil-Bauabschnitte zu einer Verschärfung der Überlastungserscheinungen in der Innenstadt führen wird. **Herr Kaufhold** erklärt, dass zur Realisierung einzelner Bauabschnitte Bebauungspläne einschließlich Verkehrsgutachten zu erstellen sind, welche die verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen haben.

Herr Waldhaus gibt hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zu bedenken, dass Stellplatzanlagen ohne Stellplätze erfahrungsgemäß nicht funktionieren. In der Praxis werden Fahrzeuge dann trotzdem im Straßenraum bzw. auf allen denkbaren Flächen geparkt. Die Buerude könne mit versenkbaren Pollern reguliert werden. Um die Einsätze der Feuerwehr nicht zu gefährden, müsse aus der Sicht von **Herrn Waldhaus** die zweite Ausfahrt nach Süden erhalten bleiben, solange keine Ortsumfahrung realisiert sei.

Herr Wolde wünscht sich für die Planung eine moderate Versiegelung bzw. einer Entsiegelungen und gibt von Regenrückhaltebecken aus, die innerhalb des Gebietes liegen. **Herr Ziel** ergänzt, dass im Rahmen der Entwässerungsplanung vorhandene Trockentäler beachtet werden, die bei Starkregenereignissen große Mengen an Regenwasser abführen.

Die Veranstaltung endet um 14:35 Uhr. **Herr Niemöller** bedankt sich für die Teilnahme und den ergiebigen inhaltlichen Austausch. Den Teilnehmer wird bis zum **4.12.2019** Gelegenheit gegeben, zur Planung auch eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Aufgestellt:
Fachdienst Stadtplanung, 40.2

Loginowski

RUNDER TISCH

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Einzelne besprochene Themen:

- Ein Ziel muss bezahlbarer Wohnraum sein
- Die Anbindung an die Ortsumfahrung
- Ressourcenschonende Planung
- Gewaltprävention im Städtebau
- Bauabschnitte
- Ort des Nahversorgers im Gesamten prüfen
- Veloroute in die Innenstadt bringt viele Vorteile
- Ausgleichsflächen frühzeitig mitplanen

AUSWERTUNG

GRÜNER SAUM

Positiv bewertet/
Vorteile der Variante

Kontorvers diskutiert

Negativ bewertet/
Nachteile der Variante

AUSWERTUNG

GRÜNE MITTE

Positiv bewertet/
Vorteile der Variante

Kontorvers diskutiert

Negativ bewertet/
Nachteile der Variante

AUSWERTUNG

GRÜNES NETZ

Positiv bewertet/
Vorteile der Variante

Kontorvers diskutiert

Negativ bewertet/
Nachteile der Variante

AUSWERTUNG

STRUKTURKONZEPT A
GRÜNER SAUM

+ Die breiten Fugen
+ Teilbereiche

- Breite des Grünen Abschlusses
- Lage der Schule

STRUKTURKONZEPT B
GRÜNE MITTE

+ Grüne Mitte / Quartiersmitte
+ Flexibilität der Baufelder

- Geradlinigkeit
- Verbindung Grüne Mitte / Landschaft

STRUKTURKONZEPT C
GRÜNES NETZ

+ Verspringende Raumkanten
+ Vielfältige Wohnlagen an der Landschaft

- Dezentralisierung der Sonderfunktionen
- Größe des Freiraums

STRUKTURKONZEPT A

GRÜNER SAUM

STRUKTURKONZEPT B

GRÜNE MITTE

STRUKTURKONZEPT C

GRÜNES NETZ

VORZUGSVARIANTE

VORZUGSVARIANTE STRUKTURKONZEPT D

Vorstellung der Konsenslösung

(Strukturkonzept, Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept, Nutzungen)

STRUKTURKONZEPT

VORZUGSVARIANTE

STRUKTURKONZEPT

VORZUGSVARIANTE

(1.200 WE)

STRUKTURKONZEPT

GRÜNRAUM

Alle öffentlichen Freiflächen (Grünräume)

STRUKTURKONZEPT

FREIRAUMKONZEPT

- Zentraler Freiraum
- Landschaftsraum
- Quartiersmitte
- Platz
- Kleingartenanlage
- Reiterhof
- Veloroute

STRUKTURKONZEPT

FREIRAUMKONZEPT

IMPRESSIONEN

STRUKTURKONZEPT

MOBILITÄT

RADWEGE + BUSVERBINDUNG

Fahrradwegenetz

Buslinie

Bushaltestellen

STRUKTURKONZEPT

MOBILITÄTSKONZEPT

STRAßENKATEGORIEN

- Haupterschließung
- Erschließungsstraße
- Wohnstraße
- Wohnweg
- Befahrbare Promenade
- Quartiersgarage

STRUKTURKONZEPT

MOBILITÄTSKONZEPT

STRAßENKATEGORIEN

ERSCHLIESSUNGSSTRAßE

WOHNWEGE

WOHNSTRAßE

BEFAHRBARE
PROMENADE

STRUKTURKONZEPT

SCHWARZPLAN

BAUSTRUKTUREN

Bestehende Gebäude

Geplante Gebäude

STRUKTURKONZEPT

NUTZUNGSKONZEPT

- Geschosswohnungsbau
- Stadtvilla
- Reihenhaus
- Einfamilienhaus
- Co-Working
- Gewerbliche EG Nutzung
- Schule
- Quartiersgarage

STRUKTURKONZEPT

QUARTIER 1:

Behutsame Arrondierung im Bereich des Bestandsgebietes „Rund um das Finanzamt“

STRUKTURKONZEPT

QUARTIER 2:

Nördliches Quartier mit einer Zufahrt von der Bendestorfer Straße

STRUKTURKONZEPT

QUARTIER 3:

Südliches Quartier mit einer Zufahrt zur Lüneburger Straße

STRUKTURKONZEPT

QUARTIER 4:

Mittleres Quartier mit einer Zufahrt zur geplanten östlichen Umfahrung

VIELEN DANK

Fotos und Abbildungen: Machleidt GmbH, Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH und Stadt Buchholz i.d.N.

MACHLEIDT
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH

SHP Ingenieure