



HANSESTADT
BUXTEHUDE

DISKUTIEREN, PLANEN, BAUEN.

ZUKUNFT
WOHNGEBIET
GISELBERG
STRASSE

DAS
RAUMBUCH



Informelle Öffentlichkeitsbeteiligung zur Zukunft Wohngebiet Giselbertstraße

- Das Raumbuch

Im Internet: www.zukunft-giselbertstrasse.de

BEARBEITUNG

dieraumplaner

slapa & die raumplaner gmbh
kaiser-friedrich-straße 90
10585 berlin

fon (030) 375 927 21
fax (030) 375 927 22

info@die-raumplaner.de
www.die-raumplaner.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Sabine Slapa
Dipl.-Ing. Stefanie Burgstaller

AUFTRAGGEBER



HANSESTADT
BUXTEHUDE

Hansestadt Buxtehude
Bahnhofstraße 7
21614 Buxtehude

T 04161/501-6112/-6121
F 04161/501-76199

fg61@stadt.buxtehude.de
post@zukunft-giselbertstrasse.de
www.buxtehude.de

Berlin, August 2016

Inhalt

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Hintergrund | 5 |
| 1.1 | Das Gebiet – Lage und Herausforderungen | 5 |
| 2 | Der Prozess im Überblick | 7 |
| 2.1 | Online-Dialog: Phase 1 „Meine Vision“ | 9 |
| 2.2 | Februar 2016: Infostand im Rathausfoyer | 9 |
| 2.3 | März 2016: Auftaktveranstaltung in der hochschule 21 | 12 |
| 2.4 | März 2016: Interner Verwaltungsworkshop | 17 |
| 2.5 | April 2016: Politik-Workshop im Stadthaus | 19 |
| 2.6 | April 2016: Beteiligung von Schüler_innen | 20 |
| 2.7 | April 2016: Zukunftswerkstatt im Stadthaus und Online-Dialog Phase 2 „Meine Ziele“ | 21 |
| 2.8 | Mai 2016: Raumwerkstatt I in der ehem. Malerschule | 23 |
| 2.9 | Online-Dialog: Phase 3 „Mein Plan“ | 25 |
| 2.10 | Juni 2016: Raumwerkstatt II in der ehem. Malerschule | 27 |
| 2.11 | Online-Dialog: Phase 4 „Unser Plan“ | 29 |
| 3 | Das Raumbuch | 30 |
| 3.1 | Städtebau und Lebensqualität | 30 |
| | Rahmen & Leitlinien | 30 |
| | Positionen aus der Diskussion | 31 |
| | Ergebnisse für den weiteren Prozess | 41 |
| 3.2 | Mobilität | 44 |
| | Rahmen und Leitlinien | 44 |
| | Positionen aus der Diskussion | 44 |
| | Ergebnisse für den weiteren Prozess | 46 |
| 3.3 | Grün- und Freiraum | 48 |
| | Rahmen & Leitlinien | 48 |
| | Positionen aus der Diskussion | 48 |
| | Ergebnisse für den weiteren Prozess | 49 |
| 3.4 | Soziale Infrastruktur & Versorgung | 51 |
| | Rahmen und Leitlinien | 51 |
| | Positionen aus der Diskussion | 51 |

| | |
|---|----|
| Ergebnisse für den weiteren Prozess..... | 53 |
| 3.5 Energie..... | 54 |
| Rahmen und Leitlinien..... | 54 |
| Positionen aus der Diskussion | 54 |
| Ergebnisse für den weiteren Prozess..... | 54 |
| 3.6 Entwurf Konsensplan..... | 55 |
| 4 Ausblick und Empfehlungen | 57 |
| 5 Anhang..... | 58 |
| | |
| 1 Protokoll des Verwaltungsworkshops am 08.03.2016, 10:00 – 14:00 Uhr | 1 |
| 2 Protokoll des Politik-Workshops am 14.04.2016, 18:00 – 20:00 Uhr | 7 |
| 3 Entwürfe und Plakate der 7 Arbeitsgruppen der Klasse 8.4 der IGS Buxtehude..... | 16 |
| 4 Protokoll der Zukunftswerkstatt am 30.04.2016, 10:00 – 16:00 Uhr..... | 25 |
| 5 Protokoll zu den Präsentationen der Arbeitsgruppen in der Raumwerkstatt I am 28. Mai 2016 in der ehem. Malerschule (Hafenbrücke 1)..... | 35 |
| 6 Protokoll zu der Präsentation der Aufbereitung der Ergebnisse aus der Raumwerkstatt I am 18. Juni 2016 in der ehem. Malerschule (Hafenbrücke 1) | 45 |
| 7 Online Dialog Äußerungen zu Schematischen Entwürfen..... | 48 |
| 8 Presseartikel..... | 51 |

1 HINTERGRUND

Die Hansestadt Buxtehude ist ein dynamisches Zentrum westlich von Hamburg gelegen. Als Hauptsitz vieler Unternehmen ist sie in der Metropolregion Hamburg ein wichtiger Arbeits- und Wirtschaftsstandort, was sich auch in der demografischen Entwicklung der Hansestadt niederschlägt. Bis 2011 wuchs die Bevölkerung stetig, seither stagniert sie, doch die Zahl der Haushalte stieg weiterhin. Der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt erhöhte sich, so dass die Mieten sowie die Neupreisquote stetig wuchsen. Vor allem für Personen mit geringem Einkommen wurde es zunehmend schwierig in Buxtehude geeigneten Wohnraum zu finden. Zudem altert die Buxtehuder Stadtbevölkerung und auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte wächst. Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept, das im Jahr 2015/16 erarbeitet worden ist, bekräftigt die jährlichen Neubauvorhaben der Hansestadt von durchschnittlich 170 Wohneinheiten (WE) und empfiehlt diese entsprechend fortzuführen. Die Flächenreserven der Stadt sind jedoch knapp und müssen daher zügig und dem Bedarf entsprechend entwickelt werden.¹ Eine dieser Flächen liegt am westlichen Stadtrand an der Giselbertstraße.

Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche ausgewiesen und seit 2011 besteht für diese ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.111. Um das Bauleitplanverfahren konsensorientiert und zügig durchführen zu können, wurde seitens der Stadt eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung dem formellen Verfahren vorgeschaltet. Dieser Prozess wurde zusammen mit dem Berliner Büro die raumplaner konzipiert und wurde in den Monaten Februar bis Juli 2016 durchgeführt. Ziel dieses Prozesses war es, gemeinsam mit der Bürgerschaft und weiteren Akteur_innen die Entwicklungsleitlinien für die Fläche diskursiv zu erarbeiten, die im Weiteren handlungsleitend für das Bebauungsplanverfahren sein sollten. Zudem sollten durch diesen Diskussionsprozess Widerstände abgebaut sowie eine Akzeptanz für das Vorhaben, insbesondere bei den Anwohner_innen, geschaffen werden.

1.1 DAS GEBIET – LAGE UND HERAUSFORDERUNGEN

Das zu entwickelnde Baugebiet Giselbertstraße befindet sich am westlichen Stadtrand. Es ist im Süden von der Giselbertstraße und im Osten vom Königsdamm eingefasst. Die Fläche wurde bereits 1999 als Wohnbauerwartungsland in den Flächennutzungsplan Buxtehude aufgenommen. Sie umfasst rd. 9,5 ha und soll künftig vorrangig als Wohnstandort genutzt werden.

¹ Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2016): Wohnraumversorgungskonzept Buxtehude.

Abbildung 1 Lageplan des Wohnbaugebiets (Quelle: Hansestadt Buxtehude)



Alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen sind im Norden von Buxtehude vorhanden und der Abstand der Plangebietsmitte bis zum Bahnhof beträgt rd. 800 m. Nach derzeitigen Schätzungen können hier rd. 300 Wohneinheiten entstehen, eine konkretere Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich jedoch erst aus der weiteren Planbearbeitung.

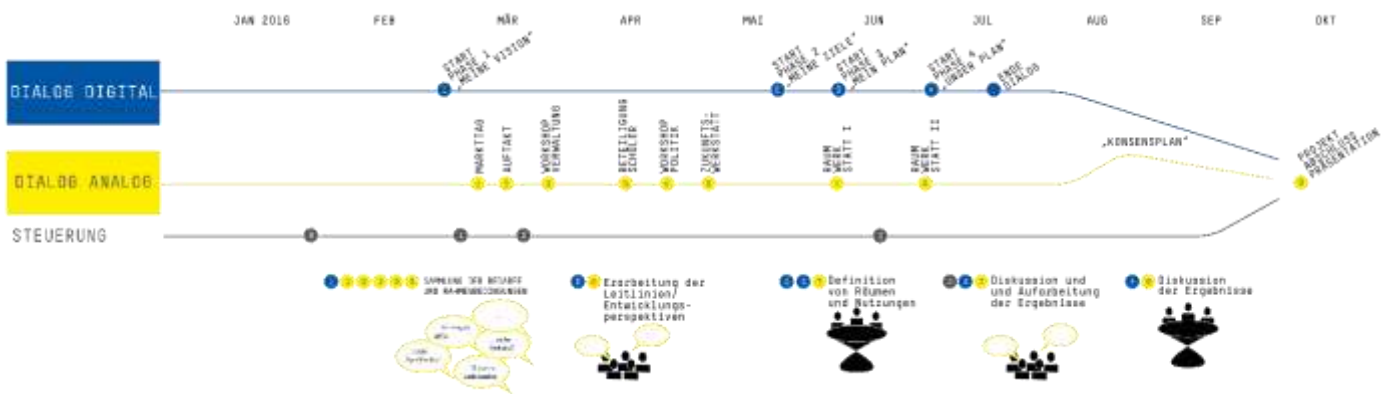
Die äußere Haupteerschließung ist über die Giselbertstraße gesichert, an der die innere Erschließung des Gebietes anbinden soll. Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop, das in den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Aufgrund der nahe gelegenen Bahnlinie Harburg-Cuxhaven ist zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung im Verfahren ein Schallgutachten zu erstellen.

Die zu bebauende Fläche an der Giselbertstraße ist zu zwei Dritteln im Eigentum der Hansestadt Buxtehude und zu einem Drittel im Eigentum der Hausbau-Immobilien-Gesellschaft mbH (HBI) mit Sitz in Nottensdorf. Beide Eigentümer entwickeln die Fläche partnerschaftlich. Dabei werden die Ergebnisse aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren, die politischen Zielsetzungen und die sich aus der formellen Bauleitplanungsverfahren ergebenden Vorgaben berücksichtigt. Die HBI tritt hier als Grundstückseigentümerin an der Seite der Hansestadt Buxtehude auf.

2 DER PROZESS IM ÜBERBLICK

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Sinne einer Dialogwerkstatt konzipiert. Das bedeutet, es wurden aufeinander aufbauende Formate in geschlossener und offener Form angeboten. Darüber hinaus wurde ein Online-Dialog unter www.zukunft-giselbertstrasse.de aktiviert.² In diesem konnte man sich parallel zu den analogen Veranstaltungsformaten digital beteiligen und Diskussionen online weiterführen. Der Prozess wurde zielgruppenspezifisch gestaltet und umgesetzt, so dass die breite Bürgerschaft, die Verwaltung sowie die Politik Teil dieser Diskussion sein konnten.

Abb. 1 Dialog auf zwei Spuren (Grafik: die raumplaner)



Entsprechende Öffentlichkeitsarbeit in Form von Pressearbeit und Werbemitteln (Postkarten und Plakate) begleiteten den Prozess. Die Transparenz und Offenheit des Diskussionsprozesses war jederzeit sicherzustellen und stellte oberste Priorität dar. So konnten sowohl in der Presse, als auch ausführlicher auf der Website jederzeit die Ergebnisse eingesehen werden. Das vorliegende Raumbuch wurde von Anfang an stetig fortgeschrieben und online veröffentlicht. Die vorliegende Fassung ist die letzte und wird in das förmliche Verfahren der Bauleitplanung überführt.

Seitens der Stadtverwaltung bzw. den Flächeneigentümern wurden im Verlauf der ersten Phase Rahmenbedingungen formuliert, welche Diskussionen an falschen Stellen vermeiden sollten. Diese stellten die grundsätzlichen Anforderungen an das Projekt dar und waren nur eingeschränkt diskutierbar. Die Rahmenbedingungen sind in Kapitel 3 „Das Raumbuch“ (siehe Rahmen und Leitlinien im jeweiligen Unterkapitel) aufgeführt.

² Die Mitmach-Formate waren aktiv vom 22.02.-03.07.2016. Es konnten im gesamten Zeitraum rund 70 Diskussionsbeiträge, sowie 252 Abstimmungen erreicht werden.

Folgende Diskussionsformate wurden in vier Phasen durchgeführt:

Teilnahme
Infostand: rd. 120 Personen
Auftaktveranstaltung:
rd. 80 Personen
Ämterrunde: 15 Personen
Politik-Workshop: 14 Personen
Zukunftswerkstatt: 23 Personen
Raumwerkstatt I: 50 Personen
Raumwerkstatt II: 30 Personen

PHASE I „Meine Vision“

In dieser ersten Phase galt es zunächst über das Vorhaben zu informieren und im Weiteren Bedarfe und Wünsche zu sammeln.

- › 22.03-03.04.2016: Online-Dialog „Meine Vision“
- › 27. Februar (9-13 Uhr): Öffentlicher Infostand im Rathausfoyer mit anschließendem Pressegespräch
- › 05. März (13-16 Uhr): Öffentliche Auftaktveranstaltung in der hochschule 21
- › 08. März (10-14 Uhr): Interner Workshop mit den Fachämtern
- › April 2016: Beteiligung von Schüler_innen der IGS Buxtehude (Klasse 8.4)
- › 14. April (18-20 Uhr): Interner Workshop mit politischen Vertreter_innen

PHASE II „Meine Ziele“

Alle gesammelten Hinweise, Bedarfe und Wünsche wurden in dieser Phase sortiert und zu Leitlinien/Zielen gebündelt.

- › 30. April (10-16 Uhr): Zukunftswerkstatt mit geladenen Teilnehmer_innen
- › 09.05.-22.05.2016: Online-Dialog „Meine Ziele“

PHASE III „Mein Plan“

Nachdem die Ziele entsprechend der Bedarfe und Rahmenbedingungen gemeinsam erarbeitet worden sind, sollte es in der dritten Phase konkret werden. Es wurden analog wie auch digital an ersten Plänen gearbeitet.

- › 28. Mai (11-17 Uhr): Öffentliche Raumwerkstatt I (ehem. Malerschule)
- › 28.05.-05.06.2016: Online-Dialog „Mein Plan“

PHASE IV „Unser Plan“

In der letzten Phase wurden diese Pläne zusammengeführt und in einen sogenannten Konsensplan überführt, in dem die wichtigsten städtebaulichen Aussagen dargestellt sind.

- › 18. Juni (11.30-14.30 Uhr): Öffentliche Raumwerkstatt II (ehem. Malerschule)
- › 18.06.-03.07.2016: Online-Dialog „Unser Plan“
- › Mitte Oktober: Abschlussveranstaltung/ Auftaktveranstaltung B-Planverfahren

An allen analogen vor-Ort-Terminen nahmen Vertreter_innen der Verwaltungsleitung der Hansestadt Buxtehude und der Fachgruppe Stadtplanung teil. So konnten die

Bürger_innen jederzeit mit der Stadtverwaltung ins Gespräch kommen und sowohl wichtige Fragen klären, als auch Hinweise direkt adressieren. Diese Präsenz war wichtig für den Prozess und verlieh ihm die notwendige Bedeutung.

2.1 ONLINE-DIALOG: PHASE 1 „MEINE VISION“

In der ersten Phase konnten die Teilnehmer_innen online vom 22.02.-03.04.2016 ihre Vision für das künftige Wohngebiet vorstellen und diskutieren. Es folgten 71 Beiträge. Die Eingaben wurden in das Raumbuch übertragen und hängen im Anhang als Screenshot an.

Abb. 2 Screenshot des Online-Dialogs "Meine Vision" (Konzeption und Umsetzung: die raumplaner)



2.2 FEBRUAR 2016: INFOSTAND IM RATHAUSFOYER

Am 27. Februar 2016 von 9-13 Uhr besuchten rund 120 Bürger_innen und Interessierte den Infostand im Rathausfoyer. Vor Ort konnte man am Modell des Gebiets seine Ideen verräumlichen sowie mit anderen Interessierten ins Gespräch kommen. Daneben wurde noch an Pinnwänden Hinweise und Bedarfe gesammelt. Alle Eingaben wurden in das Raumbuch überführt.

Abb. 3 Impressionen vom Infostand (Fotos: die raumplaner)



Abb. 4 Modellansicht Variante eins (Foto: die raumplaner)



Abb. 5 Modellansicht Variante zwei (Foto: die raumplaner)



Abb. 6 Modellansicht Variante drei (Foto: die raumplaner)



2.3 MÄRZ 2016: AUFTAKTVERANSTALTUNG IN DER HOCHSCHULE 21

In der Aula der hochschule 21 kamen am 05.März 2016 rund 80 Interessierte und informierten sich über das Projekt und diskutierten in drei Gruppen die künftige Entwicklung. Die Hinweise und Eingaben wurden direkt in das Raumbuch überführt.

Abb. 7 Impressionen der Auftaktveranstaltung (Fotos: die raumplaner)



Abb. 8 Zusammenschritt der Diskussionen in den drei Gruppen in der Auftaktveranstaltung (Foto: die raumplaner)

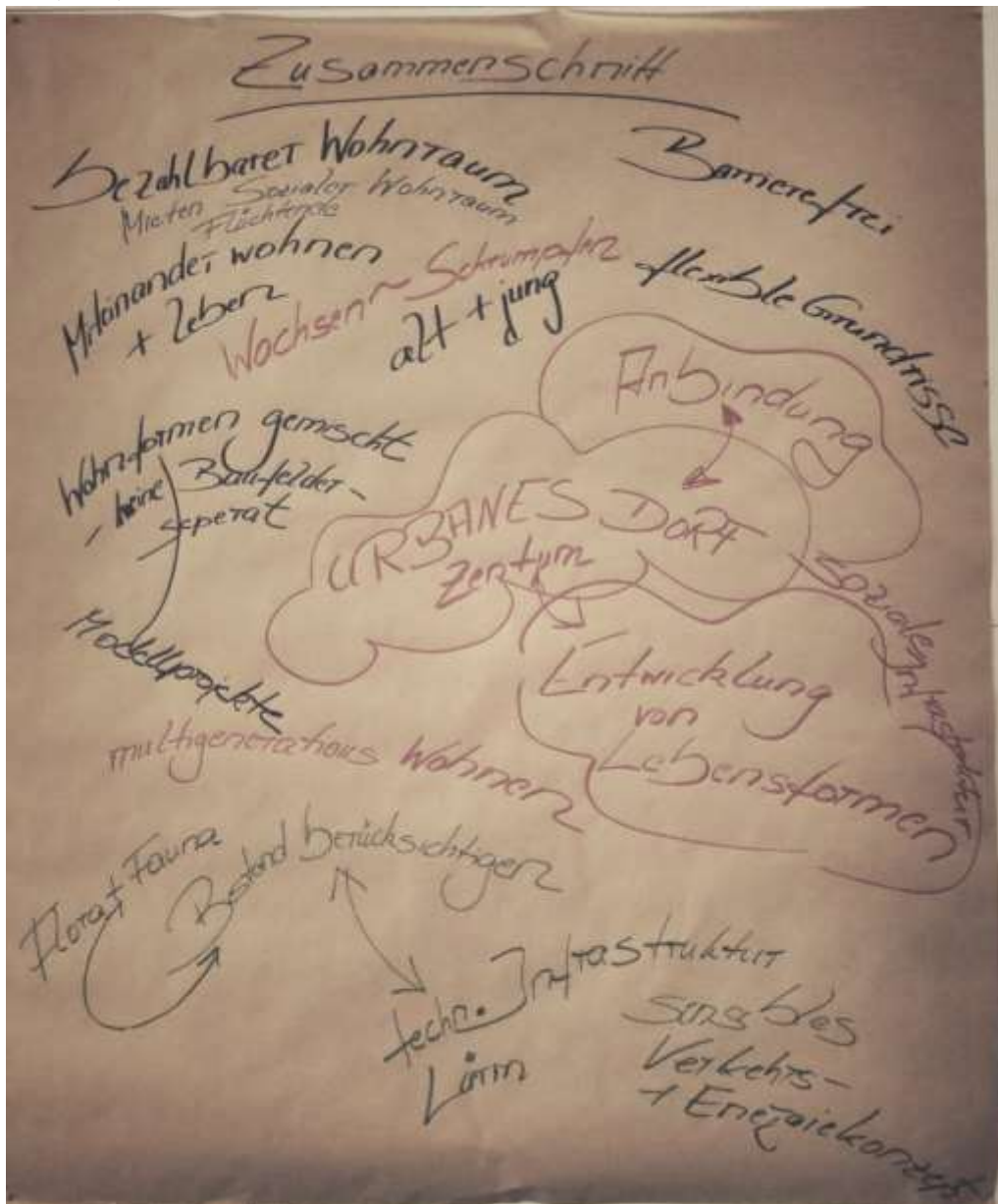


Abb. 9 Pinnwand der Diskussionen Gruppe eins (Foto: die raumplaner)



Abb. 11 Pinnwand der Diskussionen Gruppe drei (Foto: die raumplaner)



2.4 MÄRZ 2016: INTERNER VERWALTUNGSWORKSHOP

Dieser Verwaltungsworkshop hatte zum Ziel, ämterübergreifend Positionen und Anmerkungen für die künftige Gebietsentwicklung auszutauschen sowie mögliche Rahmenbedingungen zu formulieren, die im Weiteren zwingend beachtet werden mussten. 15 Personen aus den Fachämtern der Stadt folgten der Einladung und nahmen am 8. März 2016 von 10-14 Uhr am Workshop im Freizeitheim teil.

Abb. 12 Ämterworkshop (Foto: die raumplaner)



Auf folgende Positionen, die auch im Raumbuch aufgenommen worden sind, konnte man sich einigen:

Anbindung absichern.

Die Anbindung des neuen Gebietes an bestehende Strukturen aus verkehrlicher aber auch Baustruktureller Sicht ist eine wichtige Voraussetzung für die Integration des neuen Baugebietes.

Vielfältigkeit im Städtebau und in der Bewohnerschaft zeigen.

Die Vielfältigkeit soll sich in den Wohnformen/ Baukubatur (Bauvielfalt) und der sozialen Zusammensetzung der neuen Bewohnerschaft widerspiegeln. Eine städtebauliche Dichte muss ermöglicht werden. Eine architektonische Qualität muss abgesichert werden.

Es muss bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Es müssen der Bewohnerschaft angemessene soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Mobilität_Umwelt_Flächeninanspruchnahme_Energie realisieren.

Gefragt sind neue Mobilitätsmodelle, eine Intermobilität muss entwickelt werden.

Die Flächenversiegelung muss geringgehalten werden. Es müssen intelligente Lösungen für eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken gefunden werden.

Gefragt ist ein CO₂-armer Raum. Leuchtturmprojekte sowie moderne Energiekonzepte sind gefragt.

Soziales fördern.

Öffentliche Räume müssen geschaffen werden. Das soziale Miteinander muss gefördert werden.

Wirtschaftlichkeit absichern.

Die Wirtschaftlichkeit muss abgesichert sein.

Steuerung vornehmen.

Für die Baufelder sollten Architekturwettbewerbe ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung der Baufelder sollte mit vorgegebenen Modellen erfolgen.

Die Planreife muss bis Anfang 2018 vorliegen.

2.5 APRIL 2016: POLITIK-WORKSHOP IM STADTHAUS

14 Personen aus der Buxtehuder Politik folgten der Einladung zu einem Politik-Workshop am 14. April von 18-20 Uhr ins Stadthaus. Gemeinsam wurden die bisherigen Ergebnisse gesichtet, diskutiert und ergänzt. Diese Diskussionen wurden auch in das Raumbuch übernommen.

Abb. 13 Impression des Politik-Workshops (Foto: die raumplaner)



In der Diskussion kristallisierten sich 11 Themen bzw. Anforderungen heraus, die unbedingt weiterverfolgt werden sollten³:

- › Auslobung eines Architektur-Wettbewerbs
- › Begegnungen im Quartier ermöglichen
- › Die Quartiere vernetzen
- › Ressourcenschonender Wohnungsbau
- › Zielgruppenvielfalt
- › Dichte umsetzen
- › Wohnen für jeden Geldbeutel
- › Qualitätsvolles Bauen
- › Erarbeitung eines Verkehrskonzepts
- › Berücksichtigung des Klimaschutzes
- › Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen (betrifft alle Themenfelder)

³ Die Reihenfolge gibt keine Rangfolge wieder.

2.6 APRIL 2016: BETEILIGUNG VON SCHÜLER_INNEN

Die IGS Buxtehude konnte gewonnen werden, um ein Projekt zum Entwicklungsgebiet anzubieten. In der Klasse 8.4 wurde das Thema Stadtentwicklung und eigene Pläne für das Baugebiet als Praxisübung aufgenommen. Die Schüler_innen machten eine Begehung des Gebiets, informierten sich über den Beruf Stadtplanung und die Instrumente der Stadtentwicklung und erarbeiteten in sieben Teams eigene Pläne und Visionen.

Abb. 14 Impressionen der Ergebnispräsentation der Klasse 8.4 der IGS Buxtehude (Fotos: die raumplaner)



Ihre Poster präsentierten sie im Rahmen einer Ergebnispräsentation in der Schule Vertreter_innen der Stadtverwaltung und der Öffentlichkeit in der ersten Raumwerkstatt. Fotos der Poster und Entwürfe sind als Dokument im Anhang auf S.18-24 zu finden.

2.7 APRIL 2016: ZUKUNFTSWERKSTATT IM STADTHAUS UND ONLINE-DIALOG PHASE 2 „MEINE ZIELE“

In der Phase 2 „Meine Ziele“ ging es darum, aus allen gesammelten Positionen Leitlinien zu formulieren, die dann die weitere Planung beeinflussen sollten. In dieser Phase sollten nun die gesammelten Eingaben und Meinungen aus der Phase 1 verdichtet werden. Zu diesem Zweck wurden rund 25 Vertreter_innen aus der Bürgerschaft, der Verwaltung, der Politik sowie lokale Akteur_innen zu einer ganztägigen Zukunftswerkstatt am 30. April 2016 in das Stadthaus eingeladen. Die Vertreter_innen aus der Bürgerschaft wurden offiziell bei der Auftaktveranstaltung im März 2016 gewählt. 23 der geladenen Teilnehmer_innen folgten der Einladung.

Abb. 15 Zukunftswerkstatt, Gruppenarbeit zu einer Vision (Foto: die raumplaner)



Die Vertreter_innen sollten sich in dieser Werkstatt konstruktiv miteinander auseinandersetzen und gemeinsam mögliche Leitlinien erarbeiten und über diese ent-

scheiden. Hierbei mussten auch die Rahmenbedingungen aus dem Rahmenworkshop und aus dem Politikworkshop berücksichtigt werden.

Folgende sieben Leitlinien wurden formuliert und im Anschluss im Online-Dialog⁴ bewertet (siehe Anzahl der Stimmen in der Sprechblase):

- (1) Wir wollen ein durchmischtes und buntes Quartier im Stadtteil,
 - a. in dem Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und in allen Lebenssituationen entsprechender Wohnraum angeboten wird.
 - b. in dem vielfältige Bauformen (Typologien) in abgestimmten Baufeldern angeboten werden.
 - c. in dem in den Baufeldern eine vertikale Durchmischung realisiert wird.
 - d. in dem unterschiedliche Wohnformen (gemeinschaftlich, innovativ, genossenschaftlich u.a.) realisiert werden.
- (2) Wir wollen Räume und Strukturen für Begegnung schaffen, die das Gemeinschaftsleben unterstützen und eine Vernetzung des Quartiers mit dem Stadtteil ermöglichen.
- (3) Wir wollen Möglichkeiten für eine grundlegende Versorgung (Bäcker, Frisör, ärztl. Versorgung, soziale Dienste u.a.) vor Ort schaffen.
- (4) Wir wollen ein Quartier, welches einen behutsamen städtebaulichen Übergang zum Bestand (Stadt und Landschaftsraum) aufweist.
- (5) Wir wollen einen identitätsstiftenden öffentlichen Freiraum, den die Bewohner_innen nutzen und gestalten können (z.B. Begegnungsflächen, Mitmachgärten).
- (6) Wir wollen im Quartier alternative Mobilitätskonzepte umsetzen sowie eine sinnvolle Anbindung gewährleisten, um so den motorisierten Verkehr so gering wie möglich zu halten.
- (7) Wir wollen, dass mit Hilfe eines nachhaltigen Energiekonzeptes ein klimaneutrales Quartier entsteht.

144

10

18

113

11

120

129

⁴ 252 Personen nahmen am Online-Voting teil.

Nach dieser Abstimmung wurden die Leitlinien auch nochmals in der kommenden öffentlichen Veranstaltung der ersten Raumwerkstatt den Teilnehmer_innen vorgestellt und kurz erläutert. Zu diesen Leitlinien gab es im Folgenden keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Somit flossen diese gemeinsam mit den Rahmenbedingungen in die Raumwerkstätten ein, in denen es dann konkret werden sollte.

2.8 MAI 2016: RAUMWERKSTATT I IN DER EHEM. MALERSCHULE

Die Raumwerkstatt I leitete die Phase 3 des Prozesses der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung ein. In dieser ging es darum die bisher erarbeiteten Ergebnisse, wie etwa die Positionen aus dem Raumbuch oder die Leitlinien konkret in Pläne zu überführen. Hierzu traf man sich am 28. Mai 2016 von 11-17 Uhr in den Räumlichkeiten der ehemaligen Malerschule.

Abb. 16 Gang durchs Planungsgebiet (Foto: die raumplaner)



Viele Teilnehmer_innen nahmen aber zunächst das Angebot einer vor-Ort-Begehung wahr, um sich nochmal ein eigenes Bild des Gebiets bzw. wichtige Hintergrundinformationen abzuholen. In der Malerschule stellten auch die Schüler_innen der IGS Buxtehude zusammen mit ihrem Lehrer ihre Pläne aus und erläuterten diese den rund 50 anwesenden Gästen. Ebenso waren alle Zwischenergebnisse in einer kleinen Ausstellung aufbereitet.

In einem kurzen Input wurden dann diese Zwischenergebnisse nochmals ausführlich vorgestellt sowie die Aufgabe in der Raumwerkstatt erläutert. Die Anwesenden sollten sich in max. 10 Teams zusammen ans Werk machen und ein eigenes visuelles Bild, einen Plan, erarbeiten. Um die Teamarbeit inhaltlich zu bereichern, wurde ein

kurzer Blick in das Instrument der formellen Bauleitplanung geworfen. Herr Lemke vom Bremer Büro bpw baumgart+partner hielt über die Erfordernisse, aber auch über die Grenzen der planerischen Festsetzungen einen Vortrag. Dieser sollte einerseits informieren, insbesondere aber für das weitere Verfahren sensibilisieren.

Daraufhin erarbeiteten dann die Anwesenden in acht Teams jeweils einen Plan, den sie im Anschluss den anderen Teilnehmer_innen vorstellten. Die Zusammenstellung der Teams erfolgte über ein Losverfahren, so dass auch hier ein reger Austausch über Perspektiven und Meinungen erfolgte.

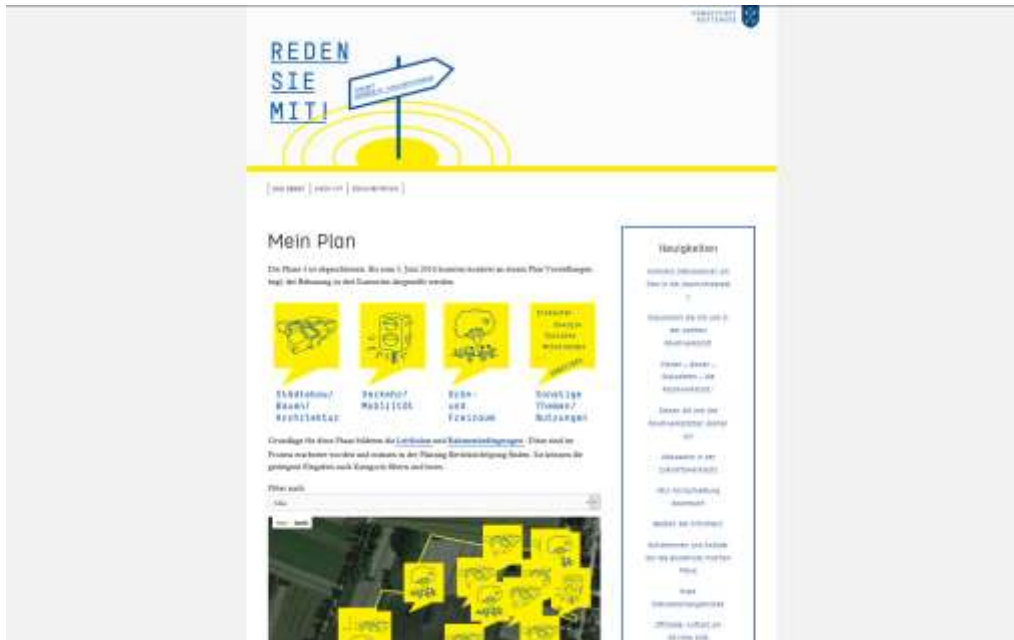
Abb. 17 Impressionen der ersten Raumwerkstatt (Fotos: die raumplaner)



2.9 ONLINE-DIALOG: PHASE 3 „MEIN PLAN“

Die dritte Mitmach-Phase im Online-Dialog wurde parallel zur Raumwerkstatt I freigeschaltet und lief bis einschließlich 05. Juni 2016. Zusätzlich zu den acht Plänen aus der ersten Raumwerkstatt kamen so noch 14 planerische Hinweise dazu, die dann im Weiteren in das Raumbuch bzw. in den folgenden Konsensplan überführt worden sind.

Abb. 18 Screenshot des Online-Dialogs "Mein Plan"



Online konnten Hinweise in vier Kategorien eingegeben werden.



Städtebau/
Bauen/
Architektur



Verkehr/
Mobilität



Grün-
und
Freiraum



Sonstige
Themen/
Nutzungen

Abb. 19 Ergebnisse Online-Dialog "Mein Plan" (Grafik: die raumplaner)



2.10 JUNI 2016: RAUMWERKSTATT II IN DER EHEM. MALERSCHULE

In der Phase 4 wurden dann final die Ergebnisse gesichtet und abschließend diskutiert. Von Seiten der raumplaner wurden zwei Planentwürfe skizzenhaft erarbeitet, in denen sich die zentralen Aussagen der acht Pläne aus der Raumwerkstatt I wiederfinden sollten. Mit diesen beiden Skizzen und mit Grundschemaschemata zu den Themen Verkehr, Höhenentwicklung, Grün- und Freiraum, Städtebau sowie Lärmschutz wurde dann die zweite und letzte Raumwerkstatt begangen. Dieses verdichtete Bild wurde vorgestellt und im Folgenden zusammen diskutiert. Da viele Entscheidungen, z.B. zum Lärmschutz noch von ausstehenden Gutachten bzw. der konkreten Planung seitens des Büros bpw baumgart+partner abhängen, konnten oftmals keine eindeutigen Aussagen getroffen werden. Dennoch werden die vorliegenden Skizzen und Schemata als Konsens in das Bebauungsplanverfahren in geeigneter und abgewogener Form überführt. Im Diskussionsprozess wurde z.T. bereits eine konkretere Tiefe eingenommen. Diese sind aber in den Leitlinien gefasst, die für die weitere Entwicklung des Baugebietes auch entsprechend Bestand haben.

Zur Raumwerkstatt II am 18. Juni von 11.30 – 14.30 Uhr in der ehemaligen Malerschule kamen rund 30 Personen. Die Ergebnisse sowie die Konsensplanentwürfe finden sich im Raumbuch wieder (siehe Anhang S.35-47).

Abb. 20 Impression der zweiten Raumwerkstatt (Foto: die raumplaner)



Die vorliegenden Konzepte haben einen Stand, der nach Schaffung eines Konsenses die Grundlage für die Aufnahme in einen Bebauungsplan haben. Im Diskussionsprozess wurde z.T. bereits eine konkretere Tiefe eingenommen. Diese sind aber in den Leitlinien gefasst, die für die weitere Entwicklung des Baugebietes auch entsprechend Bestand haben.

Insgesamt ist es wichtig, bei allen Überlegungen, sich darüber im Klaren zu sein, dass eine 3-bis 4-Geschossigkeit keine Minderwertigkeit bedeutet, schon gar nicht die Gefahr eines sozialen Brennpunktes in sich birgt. Zentral ist die Erreichung einer Qualität. Die Leitlinie zur Durchmischung, explizit zur vertikalen Durchmischung bleibt ein großes Bedürfnis bei allen Anwesenden.

In der Diskussion herrscht Konsens darüber, dass sich durch das Gebiet eine Grünband ziehen soll, welches einen Bewegungs- und Begegnungscharakter haben soll, also auch Flächen zur Aneignung beinhalten soll. Die Grünfläche soll an einigen Stellen ausgeweitet werden und damit einen Dorfplatzcharakter einnehmen. Wünschenswert ist den Baumbestand zu erhalten, aber wenn dieser nicht die erforderliche Qualität aufweist, sollte eine neue Baumbepflanzung erfolgen.

Insgesamt sollte noch einmal geprüft werden, inwieweit die bestehenden Wasserläufe in die Planung mit aufgenommen werden können, hier unter Beachtung der damit erforderlichen Übernahme von Pflege.

Insgesamt wurde deutlich, um ein intelligentes Erschließungsnetz inkl. Parkmöglichkeiten auszubilden, bedarf es eines Verkehrsgutachtens. Aber egal für welches Themenfeld, sollte hier offen gedacht werden. Es gibt viele gute Beispiele, wo ein Mobilitätskonzept umgesetzt werden konnte, welches für das Gesamtquartier einen wichtigen Qualitätssprung gebracht hat. Mit zum Verkehrsentwicklungskonzept gehören auch Gedanken zur Realisierung von Mischverkehrsflächen usw.

Die vorgeschlagenen Höhenentwicklungen wurden für die Randbereiche im Osten und Süden positiv angenommen. Wie diese dann im Süden konkret aussehen kann, muss letztendlich das Lärmschutzgutachten hergeben, also auch, ob eine Schallschutzmauer erforderlich ist oder nicht. Die Höhenentwicklung in Richtung Mitte soll ansteigen, ob dieser Anstieg nach Westen weiterverfolgt wird, wird abhängig von der Entscheidung der Bebauung am südlichen Rand sein. Der Anstieg nach Norden ist unumstritten. Bei der weiteren Ausbildung der Höhenentwicklung wird letztendlich auch die zu erzielende Wohneinheitenanzahl ausschlaggebend sein.

2.11 ONLINE-DIALOG: PHASE 4 „UNSER PLAN“

Im Anschluss an die zweite Raumwerkstatt wurden die Entwürfe und Schemata (siehe Anhang S. 35-47) online zur Diskussion gestellt (18.06.-03.07.2016).

Abb. 21 Website mit Schemata-Darstellung und Kommentaren



3 DAS RAUMBUCH

Im folgenden Kapitel werden die Diskussionsergebnisse aus allen vier Phasen zusammengefasst dargestellt. Das vorliegende Raumbuch wurde im Prozess fortgeschrieben und umfasst alle Diskussionszwischenstände. Am Seitenrand ist dokumentiert aus welchem der Formate die Eingabe stammt, so dass sich auch in der Dokumentation ein transparenter Prozess widerspiegelt.

Alle Eingaben wurden in fünf Themenbereiche gegliedert: Städtebau & Lebensqualität, Mobilität, Grün- & Freiraum, Soziale Infrastruktur & Versorgung und Energie. Im Vorfeld jeder dieser thematischen Diskussionszusammenfassung werden die themenspezifischen Rahmenbedingungen und passenden Leitlinien kurz vorgestellt. Die Rahmenbedingungen wurden am Anfang des Diskussionsprozesses zur Giselbergstraße seitens der Stadtverwaltung zusammengestellt und begleiteten fortan die Diskussion. Manche dieser Rahmenbedingungen waren nicht diskutierbar, wohingegen andere in Teilen interpretationsfähig waren. Durch diese frühzeitige Einführung dieser Entwicklungsbedingungen konnten Diskussionen zur falschen Zeit oder zu unverrückbaren Themen im Prozess vermieden werden. Die Leitlinien, welche in der Zukunftswerkstatt zu einem späteren Zeitpunkt von einem Expertengremium erarbeitet worden sind, qualifizierten manche dieser Rahmenbedingungen bzw. ergänzten sie. Die Rahmenbedingungen sowie die Leitlinien bilden das feststehende Gerüst in der weiteren Entwicklung des Gebiets. Beide sind als Einführung der Diskussion in jedem Themenbereich vorangestellt. Chronologisch wurden die Leitlinien zu einem späteren Diskussionszeitpunkt erarbeitet, so dass alle Diskussionspunkte aus der ersten Phase hier eingeflossen bzw. im Hinblick auf die Rahmenbedingungen abgewogen worden sind.

Die Diskussionsergebnisse hingegen umfassen alle Phasen des Prozesses und können an manchen Stellen durchaus Widersprüche zu diesem Gerüst aufweisen. Dies ist der Prämisse geschuldet, dass man die Vielfalt der Positionen darstellen wollte und nicht nur eine Auswahl. Es wurde somit keine Bewertung oder Sortierung der Positionen vorgenommen.

3.1 STÄDTEBAU UND LEBENSQUALITÄT

RAHMEN & LEITLINIEN

Planungsanlass und –Grundsätze:

- › Wohnraum schaffen als wohnungspolitische Zielsetzung (Wohnraumversorgungskonzept); dies muss hier Berücksichtigung finden

- › Wirtschaftlichkeit ist bei allen planerischen Überlegungen (in Bezug auf Flächenausnutzung) mit in die Betrachtung einzubeziehen
- › Übergang zur bestehenden Bebauung, sowohl am Königsdamm als auch an der Giselbertstraße (Höhe, Geschossigkeit, etc.)

Planungsrechtlicher Rahmen:

- › Allgemeines Wohngebiet mit Wohngebietsverträglichen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, kein großflächiger Einzelhandel)
- › Plangebietsabgrenzung: Darstellung im FNP, Eigentümerverhältnisse, Biotop
- › Biotop: gesetzlich festgesetzt und außerhalb der Plangebietsabgrenzung, keine weiteren Biotop innerhalb des Plangebietes; Einhaltung naturschutzrechtlicher Bestimmungen
- › Regenrückhaltebecken: fachlich geprüfter Standort, Größe, Lage
- › Lärm: südliche Baugebietsfläche unter Berücksichtigung der Lärmproblematik entwickeln, Lärmzonen sinnvoll nutzen

Planungsrahmen Wohnen:

- › niedrigpreisig bis höherpreisig, Jung und Alt, Einfamilienhäuser (EFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH)
- › zu diskutieren bzw. abzuwägen ist der Anteil an niedrigpreisigen Wohnungen bzw. an MFH

Leitlinie Nr. 1: Wir wollen ein durchmisches und buntes Quartier im Stadtteil,

in dem Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und in allen Lebenssituationen entsprechender Wohnraum angeboten wird.

in dem vielfältige Bauformen (Typologien) in abgestimmten Baufeldern angeboten werden.

in dem in den Baufeldern eine vertikale Durchmischung realisiert wird.

in dem unterschiedliche Wohnformen (gemeinschaftlich, innovativ, genossenschaftlich u.a.) realisiert werden.

Leitlinie Nr. 2: Wir wollen Räume und Strukturen für Begegnung schaffen, die das Gemeinschaftsleben unterstützen und eine Vernetzung des Quartiers mit dem Stadtteil ermöglichen.

Leitlinie Nr. 4: Wir wollen ein Quartier, welches einen behutsamen städtebaulichen Übergang zum Bestand (Stadt und Landschaftsraum) aufweist.

POSITIONEN AUS DER DISKUSSION

// STÄDTEBAU

Vorwiegend Einfamilienhäuser

Der Wunsch nach Grundstücken für Eigenheim-Bauer ist groß. Große Grundstücke sollten es werden, mind. 600qm und nicht kleiner als 500qm. Vor allem Einfamilienhäuser sollten gebaut werden, weniger Doppel- und Reihenhäuser. Hier stellt man sich allerdings die Frage, ob man derart große Grundstücke direkt an der Giselbertstraße verkauft bekommt, denn die Lärmemissionen seitens des Straßen- und Bahnverkehrs sind hier nicht zu unterschätzen. Ein Gegenvorschlag wäre hier die Errichtung von Reihenhäusern entlang der Giselbertstraße.

Die Grundstücke sollten überdies bezahlbar sein, um auch jungen Familien das Bauen zu ermöglichen.

Ein Altersmix der Bewohnerschaft sollte angestrebt werden. Ebenso könnten Baugruppen gegründet werden, so dass gemeinsam günstiger, stadtnaher Wohnraum entstehen kann.

Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücken (bis max. 200m²) sind gewünscht. Diese könnten auch in Baugemeinschaften bebaut werden.

Aber auch die Frage der Verteilung bzw. des Grundstücksverkaufs stellt sich. Gibt es bevorzugte Gruppen? Es könnten Familien bevorzugt werden. Andererseits könnte die Stadt Buxtehude auch ihre eigenen Bürger_innen in der Verteilung bevorzugen, um diese in der Stadt halten zu können.

Keine Mehrfamilienhäuser

Der Bedarf nach Einfamilienhäuser wäre so groß, dass man gerne auf 3-4 geschossige Mehrfamilienhäuser verzichten würde. Das Gebiet ist zu „kostbar“ für den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Zudem besteht die Sorge einer „Ghetto-Bildung“, wenn die Häuser zu groß werden und zu viele Menschen in dem Quartier leben.

Breiter Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern – buntes Quartier

Um die Fläche des neuen Wohnbaugebiets optimal auszunutzen, sollen überwiegend Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Eine Zunahme der Einwohnerzahl wird als positiv bewertet. Zugunsten eines bunten und lebendigen Quartiers sollte ein bunter Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern (Stadt villen, Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, mehrgeschossige Häuser) entstehen, denn nur so kann ein Angebot für jeden Geldbeutel geschaffen werden.

Diskussion im Online-Dialog: Dieser Wunsch hat auch Gegner („Wohnen für Reiche“). Ein Argument für EFH: „Belebung der Wirtschaft durch neue Jobs durch neuangesiedelte gutsituierte Bürger.“ und Eingabe am Infostand

Wunsch aus dem Online-Dialog

Wunsch nach „Mini-Reihenhäuser“ für Jung und Alt (Online-Dialog, Infostand)

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Online-Dialog: Bei der Verteilung sollte gleiches Recht für Alle gelten.

Wunsch aus dem Online-Dialog

Eingabe am Infostand

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Wunsch aus dem Online-Dialog: Bauen nicht nur für „eine“ Zielgruppe, sondern Förderung einer guten Durchmischung.

Es soll durch eine vielfältige Bebauungsstruktur eine standardisierte Bauweise vermieden werden. Als gute Beispiele für einen guten und qualitätsvollen Architekturmix wurden holländische Neubaugebiete angeführt.

Vielfalt im Städtebau und in der Bewohnerschaft wurde als mögliche Zielstellung auch in der Ämterrunde sowie in der Diskussion mit den politischen Vertretern formuliert.

Ein breiter Mix aus Mehrgeschossern und Einfamilienhäusern prägte auch alle Entwürfe der Schüler_innen. Dennoch wurde auch hier geäußert, dass es bei den mehrgeschossigen Bauten drei Geschosse nicht übersteigen sollte.

Eingabe aus der Schulbeteiligung

Vier Möglichkeiten für die Verortung der Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau: am nördlichen Rand des Gebiets im Anschluss an die zwei Zeilen im Königsdamm, im Süden direkt an der Giselbertstraße (Lärmschutz), in der Mitte rund um einen Quartierspark, am Feldweg im Westen des Gebiets.

Bebauungsvorschlag aus dem Online-Dialog

Langfristige Entwicklung nach Norden

Perspektivisch kann das neue Wohngebiet sich nach Norden weiterentwickeln. Dabei wurde angemerkt, dass es möglich sein sollte, dass sich Wohnprojekte weiterwachsen können.

Eingabe bei der Auftaktveranstaltung

Entwicklung von Osten nach Westen – Erhöhung der Gebäude

Aufgelockerte und kleinteilige Bebauung im Osten, angrenzend an den Königsdamm und wachsende, größere Einheiten in Richtung Westen. Auf diese Weise wäre der Übergang Bestand-Neubau fließend und es würde kein Bruch entstehen.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eine ansteigende Höhenentwicklung von Osten nach Westen wird als sinnvoll erachtet. Ungeachtet welche Lösung man schlussendlich umsetzt, eine sinnfällige städtebauliche Anbindung an das Nachbarquartier muss erfolgen.

Zustimmung im Politik-Workshop

Andererseits wird angemerkt, dass das Arrangement der Mehrfamilienhäuser im Westen wertvolle Natur verbrauchen würde, da diese Gebäude mehr Raum einnehmen als Einfamilienhäuser.

Eingabe aus der Ämterrunde
Hinweis aus dem Online-Dialog

Ein angemessener Grünstreifen zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten im Osten würde neue Nachbarschaften entspannen.

Eingabe Postkarte

Entwicklung von Süden nach Norden – von groß zu klein

Die Bebauung sollte von Süden in Richtung Norden abnehmen, um einen passiven Lärmschutz zu gewährleisten. Außerdem würde man auf diese Weise den natürlichen Begebenheiten Rechnung tragen.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Keine Hochhäuser zur Giselbertstraße hin, da sonst zusammen mit dem Bahndamm dazwischen eine „Schlucht“ entstehen würde. Dieser Meinung schlossen sich auch die Teilnehmer_innen des Politik-Workshops an. Wenn eine solche Lösung in Frage käme, dann nur in sehr qualitätsvoller Ausgestaltung.

Eingabe am Infostand von Anwohner_innen und aus dem Politik-Workshop

Bauhöhen

Die künftige Bebauung soll sich an der angrenzenden Bebauung orientieren, daher soll im Osten eine lockere Bebauung realisiert werden, auch um eine Wertminderung der Häuser am Königsdamm zu vermeiden. Trotz Mischbebauung sollen keine großen Bauten oder Hochhäuser entstehen. Die maximale Bauhöhe wird von einigen Akteuren bei 2 Vollgeschossen gesehen.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Die Mehrfamilienhäuser sollten 3 Stockwerke nicht übersteigen.

Eingabe aus dem Online-Dialog.
Hinweis der Schüler_innen

Ökologisches Bauen

Bei der Bebauung des neuen Wohngebiets sollten ökologisch nachhaltige Materialien verwendet werden.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Keine Bebauung gewünscht

Vor allem Anrainer_innen wünschen sich ihre grüne Randlage zu erhalten.

Eingabe am Infostand und Hinweis aus dem Online-Dialog: dennoch ist allen Beteiligten klar, dass ein Veto allein hier keine Lösung ist.

Bebauung an anderer Stelle

Es wird die Auswahl der Bebauungsfläche in Frage gestellt und ein Gegenvorschlag gemacht: Die Fläche nördlich des Königsdamms 41/43 böte mehr Vorteile in Bezug zum Abstand zur Bahntrasse, die direkte Erschließung über die Dammhauser Straße und einen größeren Abstand zur vorhandenen Bebauung in Richtung Teichrosenweg.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eine andere Möglichkeit wäre die Bebauungsfläche an den westlich freigehaltenen Streifen zum Wirtschaftsweg zwischen Dammhausen und Giselbertstraße heranrücken zu lassen, um so eine „Pufferzone“ zwischen der Bebauung des Königsdamms und dem neuen Bebauungsgebiet zu erhalten. Gleichzeitig könnte die Ruderalfläche hinter den Häusern Königsdamm 23 bis 31 in diesen Streifen integriert und die Fläche westlich des Wirtschaftswegs als Biotop entwickelt werden.

Da Bauflächen sehr knapp sind, ist eine Erweiterung des Baugebiets nach Westen in Richtung Heitmannshausen gewünscht.

Eingabe aus Online-Dialog

Vorgaben für die Stadt und die HBI

Einige Bewohner_innen befürchten, dass die Stadt und die HBI bei der Entwicklung des Wohngebiets nicht auf die formulierten Ideen eingehen, da schon eigene Pläne bestehen. Daher besteht der Wunsch, dass die Stadt und die HBI die Vorgaben der Bürger_innen bei der Entwicklung der Fläche beachten.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Eigentum / Mietwohnungen

Die Vorstellungen über Wohneigentum reichen von einem Mietanteil von einem Drittel über bezahlbares Eigentum bis hin zum Vorschlag privater Baugemeinschaften und genossenschaftlich organisiertem Eigentum.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Die Entscheidung über die umzusetzende Dichte im neuen Quartier, sollte von den Empfehlungen des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzepts abhängig gemacht werden.

Eingabe Postkarte

Gemäß den Erkenntnissen aus dem Wohnraumversorgungskonzept müsste v.a. Wohnraum für den kleinen Geldbeutel geschaffen werden. Bezahlbarer Wohnraum kann nur mit bezahlbaren Bodenpreisen realisiert werden. Der Bodenpreis kann günstig gehalten werden, wenn die Komplexität von sozialer und technischer Infrastruktur vor Ort geringgehalten wird.

Eingabe aus der Ämterrunde sowie aus dem Politik-Workshop

Familien- und Single-Wohnungen – keine Penthouses, sondern Familienwohnungen

Für eine vierköpfige Familie ist es schwer in Buxtehude den passenden Wohnraum zu finden, zumal nicht jede Familie ins Eigenheim ziehen möchte. Für diese Gruppen sollten adäquate Wohnungen geschaffen werden, die überdies noch bezahlbar sind.

Wunsch aus dem Online-Dialog

Dennoch gibt es auch immer mehr Ein-Personen-Haushalte. Auch für diese Gruppe sollte bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Preisgünstiges Bauen/Wohnen vs. „attraktives“ Bauen für einkommensstarke Haushalte

Der Wohnungsmarkt in Buxtehude ist derzeit so angespannt, dass man auch beim Kauf von Grundstücken hohe Preise erwartet. Hier muss man sehen, wer sich das leisten kann und will. Es besteht der Wunsch nach bezahlbarem (Miet-)Wohnraum, evtl. auch sozialem Wohnungsbau. Als günstiger Wohnraum wird ein Quadratmeterpreis unter 8,50 € angegeben. Auch Geflüchteten und Studierenden soll der Zugang zu Wohnungen im neuen Wohngebiet ermöglicht werden.

Wunsch aus dem Online-Dialog

Online-Dialog: Sozialer Wohnungsbau Ja, aber in Maßen.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Im Sinne der lokalen Wirtschaftsförderung, auch des Einzelhandels wäre die Errichtung von Wohnungen, der Verkauf von Bauland für einkommensstärkere Schichten

Eingaben aus dem Online-Dialog

zu fördern. Es gibt auch den Wunsch keine Mietshäuser zu realisieren („günstige und freie Wohnungen in der Sagekuhle“).

Grundsätzlich müssen die Kosten für Infrastruktur zugunsten einer moderaten Bodenpreisentwicklung abgewogen werden.

Diskussionspunkt im Politik-Workshop

Etablierung des Mehrgenerationen-Gedankens – Wohnen und Leben in jedem Alter

Im künftigen Baugebiet sollte jeder seinen Platz finden. Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei und sozialverträglich sein. Es sollten Räume für Familien, für Singles wie auch für ältere Bürger_innen geschaffen werden. So soll vermieden werden, dass sich eine Schlafvorstadt entwickelt. Stattdessen soll ein lebendiger Ort entstehen („Lebensraum“). Auch die soziale Infrastruktur muss bei den verschiedenen Altersgruppen mitberücksichtigt werden.

Eingabe am Infostand sowie der Auftaktveranstaltung und Vision aus dem Online-Dialog

Auch die Idee des gemeinschaftlichen Bauens besteht schon seit langem in Buxtehude und soll auch hier in einem Bauprojekt verwirklicht werden. So soll es auch älteren Mitbürger_innen möglich sein, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben, weil die Gemeinschaft sie unterstützt.

Eingabe der Initiative „Gemeinschaftliches Wohnen in Buxtehude e.V.“ am Infostand. Die Initiative konnte bereits ein Vorhaben in Buxtehude umsetzen.

Im Sinne des Mehrgenerationengedankens soll es auch möglich sein, Wohnraum zu wechseln, wenn sich die Ansprüche verändern. Wachsen und Schrumpfen soll möglich sein, was durch flexible Wohnungsgrundrisse ermöglicht werden kann.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Das neue Wohnbaugebiet könnte sich durch die Realisierung alternativer Wohnformen als Modell- bzw. Referenzprojekt für künftige Bauvorhaben etablieren.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Entwicklung eines urbanen Dorfes

Etablierung von dörflichen Gemeinschaften mit Gemeinschaftsbereichen. Realisiert werden soll dies im Geschoßwohnungsbau, der genossenschaftlich finanziert werden soll. Künftig soll hier nicht nur gewohnt werden, auch Gewerbe soll seinen Platz im Quartier finden. Dabei geht es um wohnverträgliches Kleingewerbe in den Erdgeschoßzonen. Zudem soll das Wohngebiet barrierefrei gestaltet sein, davon können alle Altersgruppen profitieren. Es wurde die Frage formuliert, ob alternative Wohnformen wie diese auch städtisch finanziert werden können. Auch die bereits bestehende unmittelbare Nachbarschaft soll in das urbane Dorf integriert werden.

Eingabe der Gruppe „Urbanes Dorf Buxtehude“ am Infostand und auf der Auftaktveranstaltung

// ARCHITEKTUR

Ideen und Hinweise für die Bauweise – Vorschriften, Wünsche etc.

Die Vorschriften für die Bauweise der Baukörper sollten nicht zu eng gefasst sein. Vielmehr sollte Vielfalt und ein bunter Mix das neue Quartier ausmachen. Es besteht der Wunsch nach qualitativem Bauen und nach neuen Wohnformen. Die Bebauung am Königsdamm wird als positives Beispiel aufgeführt.

Abstand halten. Die künftige Bebauung sollte genügend Abstand zum Bestand sowie in sich zu anderen Gebäuden halten, um die Privatsphäre zu schützen.

Angrenzende Bahntrasse – Lärmbelastung (Tag und Nacht)

Die im Süden gelegene Bahntrasse erzeugt Emissionen. Diese ist tagsüber die Strecke für den Metronom und die S-Bahn in Richtung Hamburg. Nachts wird die Strecke vor allem durch den Güterverkehr genutzt. Diese Lärmbelastung muss untersucht und bei der Planung berücksichtigt werden, da sie sonst wertmindernd wirkt.

Die Frage, wie der Lärmschutz berücksichtigt werden soll, wurde mehrfach aufgeworfen. Lärmschutz umfasst laut einigen Bewohnern übergreifende Maßnahmen, auch über das Baugebiet hinaus. Von einigen wurde zu Bedenken gegeben, dass ebenso Schutzmaßnahmen gegen die Erschütterungen bei den weiteren Planungen in Erwägung gezogen werden sollten. Ein aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand (bis zu 5m auf einem Deich) wäre hier eine Lösung. Jedoch besteht auch die Sorge vor einer dunklen „Schlucht zwischen Bahndamm und Schallschutzbauwerk“ (siehe Negativ-Bsp. Wohngebiet Brunkhorstsche Wiesen). Vereinzelt wurden Einwände gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand formuliert. Da diese Graffiti-Sprayer anziehen würde.

Manche plädieren für einen passiven Lärmschutz an den Häusern bzw. über die Anordnung der Bebauung. Auch könnte man hier über eine begrünte Lärmschutzwand (siehe Bsp. an der Konrad-Adenauer-Allee) direkt an der Giselbertstraße nachdenken. Es ist über ein gutes Lärmschutzkonzept nachzudenken.

Manche Entwürfe der Schüler_innen sahen einen Grünstreifen zwischen der Giselbertstraße und den Neubauten vor als Abstandshalter zum Lärm bzw. zur bestehenden Bebauung.

Grundsätzlich wünscht man sich aber eine ruhige Wohngegend. Wie das zu realisieren ist, bleibt zunächst offen.

Wunsch aus dem Online-Dialog: Keine „Würfel-Häuser“, bunte Häuser, keine Staffelgeschosse. Gute Belichtung für alle gewährleisten. Eingabe am Infostand.

Eingabe am Infostand

Eingabe aus Auftaktveranstaltung

Ebenso ein Hinweis der Schüler_innen

// LÄRMSCHUTZ

Hinweis aus dem Online-Dialog, aber auch eine Eingabe am Infostand: Der Güterverkehr erzeugt auch spürbare Erschütterungen.

Eingaben von Bewohner_innen bei der Auftaktveranstaltung und Wunsch aus dem Online-Dialog.

Eingabe von Anwohner_innen am Infostand und im Online-Dialog.

Eingabe von Bewohner_innen bei der Auftaktveranstaltung

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe der Schüler_innen

Es gäbe viele Möglichkeiten den Lärmschutz im Quartier sicherzustellen. Es gibt ein Lärmgutachten, das wichtige Hinweise liefert. Dennoch muss die richtige, qualitätsvolle und sozialverträgliche Lösung noch gefunden werden. Zudem wird es als prioritäre Aufgabe gesehen, entwickelt man die Fläche.

Ausblick verbaut – Wertminderungen der Grundstücke am Königsdamm

Viele der Einwohner am Königsdamm wählten diesen Standort aufgrund der Stadtrandlage und dem grünen Ausblick. Dieser wird durch das Neubauvorhaben auf lange Sicht zerstört, zumal die Anwohner_innen für längere Zeit eine Baustelle vor der Tür haben werden. Hier wird ein Ausgleich gewünscht.

Pumphäuschen Ecke Giselbertstraße/Königsdamm

Das Pumphäuschen im Süd-Osten der Fläche emittiert Geräusche und Gerüche. Dies sollte bei einer angrenzenden Bebauung Beachtung finden bzw. die Intensität geprüft werden.

Bau technischer Infrastruktur früh mitdenken

Auch die technische Infrastruktur muss bei einer Bebauung mitgedacht werden: Gas-, Strom- und Wasserleitungen müssen gegebenenfalls angepasst bzw. erneuert werden. Hier besteht die Sorge von Anwohnern im Bestandsgebiet, dass sie für die Erneuerung der Infrastruktur (Erneuerung Straßenbelag Giselbertstraße sowie Erneuerung von Gas-, Strom- und Wasserleitungen) zahlen müssen.

Des Weiteren sollten Altpapier- und Glascontainer keinen wertvollen öffentlichen Raum verstellen, sondern sollten mit einer versenkbaren Lösung konzipiert werden.

Bodenbeschaffenheit – mooriger Boden

Hier wünscht man sich für künftige Bauherren eine Aufbereitung, so dass kein Austausch oder eine Pfahlgründung erfolgen muss. Andererseits wäre diese Aufgabe sehr kostenintensiv, da es einen sehr tiefen und weiträumigen Austausch bedarf. Das wird kritisch gesehen, zumal nicht jeder eine Unterkellerung braucht. Vielmehr sollte man sich mit den natürlichen Begebenheiten anfreunden.

Falls eine Pfahlgründung notwendig wird, wäre ein Zuschuss oder eine Kostenübernahme der Stadt für Bauherren ein großer Anreiz.

[Eingabe aus dem Online-Dialog](#)
[Diskussion im Politik-Workshop](#)

// BAUEN

[Hinweis aus dem Online-Dialog und Eingabe am Infostand: Manche sind traurig über den drohenden Verlust ihres tollen Ausblicks und manche haben Angst, dass sie einen „Klotz“ vor die Terrasse gestellt bekommen.](#)

[Eingabe am Infostand](#)

[Eingabe aus der Auftaktveranstaltung](#)

[Eingabe im Online-Dialog](#)

[Diskussion im Online-Dialog](#)

[Eingabe aus dem Online-Dialog](#)

Es stellt sich überdies die Frage der Regenwasserableitung bzw. der Umgang mit einer möglichen Veränderung des Grundwasserpegels, der dann evtl. bestehende Pfahlgründungen bedroht. Dementsprechend sollte ein Entwässerungskonzept, das auch die Regenrückhaltung berücksichtigt, entwickelt werden. Eine Möglichkeit, dem bei einer künftigen Bebauung zu begegnen, sind Kellergeschosse bzw. Tiefgaragen, die als Sockelgeschosse halb aus der Erde ragen. Auch eine Erhaltung der Gräben zur Wasserrückhaltung kann eine Lösung sein. Das bestehende Grabennetz muss erhalten bleiben zur Sicherstellung der Vorflut. Während des Baus sollte ein Controlling in Form einer Beweissicherung stattfinden, sodass eventuell neu entstandene Schäden dokumentiert werden können.

[Eingabe am Infostand](#)

[Eingabe aus der Auftaktveranstaltung](#)

[Eingabe aus dem Online-Dialog](#)

[Eingabe Postkarte](#)

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit arbeitet der Boden, dies muss bei der Bebauung berücksichtigt werden. Eine Anwohnerin aus der Zeile am südlichen Königsdamm hat Angst um die Substanz ihres Mehrfamilienhauses, das nicht auf Pfählen ruht. Schon jetzt zeigt das Haus Risse. Dies muss bei der angrenzenden Neubebauung Berücksichtigung finden.

[Eingabe einer Anwohnerin am Infostand](#)

Es werden Bedenken geäußert, inwieweit sich Gutachten generell und in Bezug auf Grundwasser als zuverlässig erweisen. Dabei wird auch die Frage aufgeworfen wie im Schadensfall an dem Altbestand mit der Bausubstanz und den Betroffenen umgegangen wird.

[Eingabe aus dem Online-Dialog](#)

Es müssen erschütterungsfreie Bauverfahren gewählt werden, um die Substanz am Königsdamm zu schützen.

[Eingabe aus dem Online-Dialog](#)

Für die Entwicklung der Fläche wird derzeit ein Bodengutachten erarbeitet, das dann wichtige Hinweise für die Bebauung liefern wird.

[Eingabe seitens der Ämter](#)

Flora und Fauna berücksichtigen – sinnvolle Einbindung bzw. Sicherung

Die Fläche an der Giselbertstraße wurde bisher nicht aktiv genutzt, nur Fußgänger und Freizeitsportler nutzten diese bisher. So konnten sich Tiere und Pflanzen hier ansiedeln. Manche fanden im moorigen Untergrund beste Wachstums- und Brutbedingungen. So brütet hier der Kiebitz und im Norden befindet sich ein schützenswertes Biotop, das an das Baugebiet anschließt. Ebenso muss die Ruderalfläche am Königsdamm Beachtung finden, die ein Trittsteinbiotop (Königsdamm 23-31) darstellen kann.

[Eingabe am Infostand und aus dem Online-Dialog](#)

Eingriffe in die Flora und Fauna müssen entsprechend ausgeglichen bzw. ersetzt werden, was auch durch das Bundesnaturschutzgesetz vorgegeben ist.

[Eingabe aus der Auftaktveranstaltung](#)

Nutzungskonflikten aktiv begegnen

Nördlich der Fläche befindet sich in einem Abstand einer der letzten landwirtschaftlichen Betriebe der Stadt. Schon jetzt gibt es Nutzungskonflikte mit Anwohner, die häufig die Ackerflächen als Hundeauslauf nutzen. Zudem wird der Feldweg im Westen des Gebiets als landwirtschaftlicher Weg genutzt. Schwere Landmaschinen erzeugen Lärm. Eine frühzeitige Sensibilisierung der künftigen Bewohner_innen würde hier Abhilfe schaffen.

[Eingabe am Infostand seitens einer Anrainerin](#)

Durch die Bauarbeiten und die zukünftigen Bewohner_innen wird eine hohe Lärmbeeinträchtigung vermutet, die durch passiven Lärmschutz an den vorhandenen Häusern kompensiert werden soll.

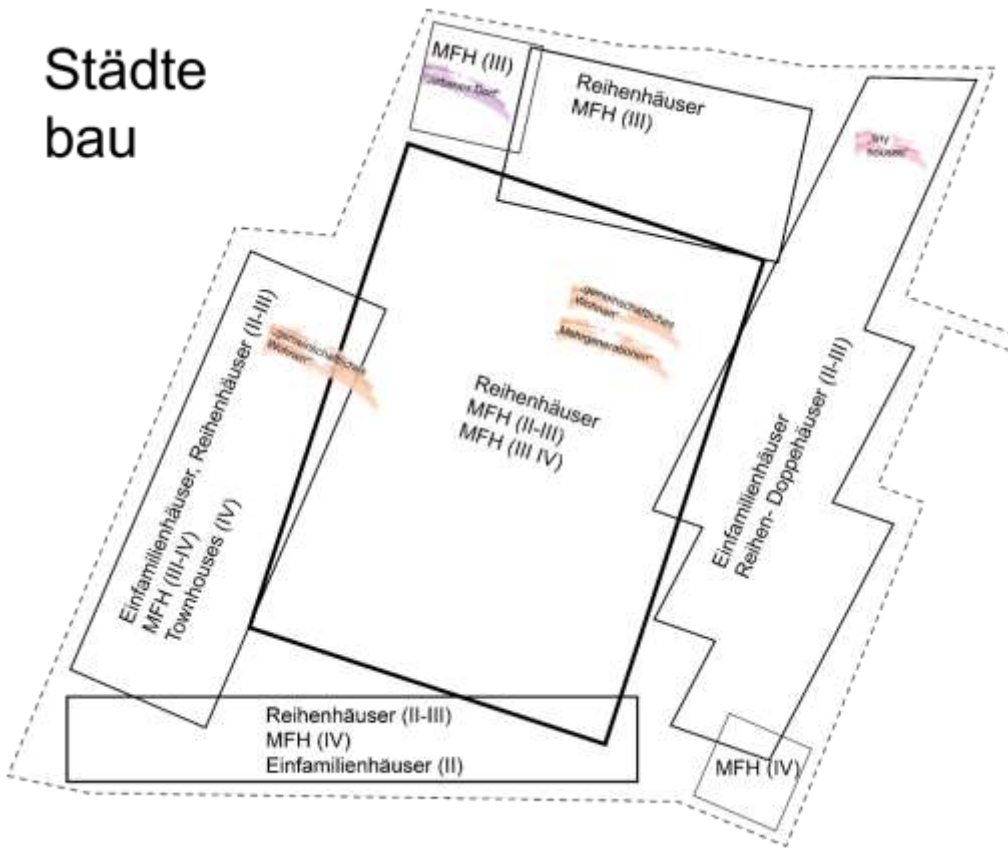
[Eingabe aus Online-Dialog](#)

Es gibt Vorbehalte über den Bau von Moscheen und weiteren Flüchtlingsheimen, die in dem Neubaugebiet nicht erwünscht sind.

[Eingabe Postkarte](#)

ERGEBNISSE FÜR DEN WEITEREN PROZESS

Städtebau

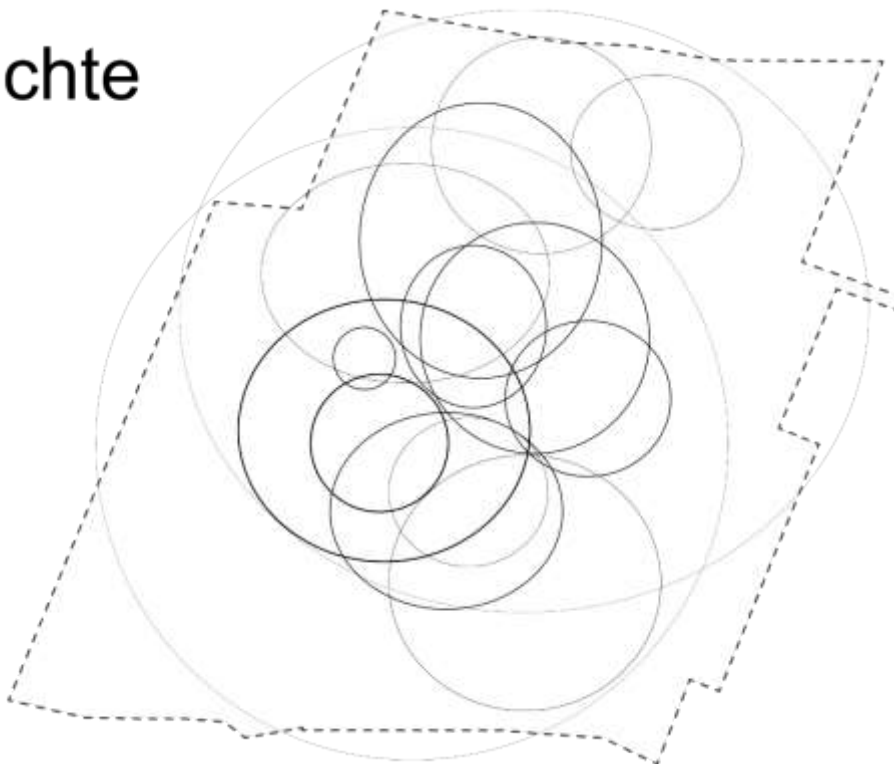


Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den beiden Raumwerkstätten vorgestellt.

Diese und die folgenden Schema-skizzen wurden als Synopse aus der ersten Raumwerkstatt erarbeitet und in der zweiten Raumwerkstatt diskutiert.

(Grafik: die raumplaner)

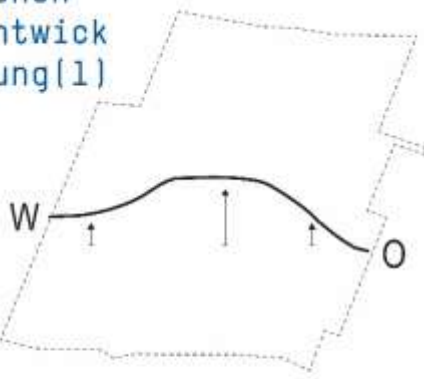
Dichte



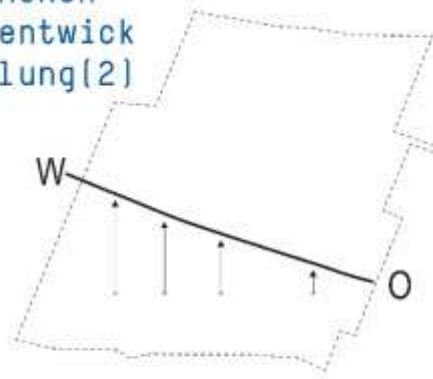
Insgesamt ist es wichtig, bei allen Überlegungen, sich darüber im Klaren zu sein, dass eine 3-bis 4-Geschossigkeit keine Minderwertigkeit bedeutet, schon gar nicht die Gefahr eines sozialen Brennpunktes in sich birgt. Zentral ist die Erreichung einer städtebaulichen Qualität. Die Leitlinie Nr. 1 zur Durchmischung, explizit zur vertikalen Durchmischung, bleibt ein großes Bedürfnis bei allen Teilnehmenden. Ebenso ist man sich darüber einig, dass die höchste Dichte in der Mitte des Gebiets umgesetzt werden soll. Die Entwicklung an den Rändern, vor allem im Süden und Westen ist zu diskutieren und im weiteren Verfahren abzuwägen.

Grundsätzlich wird aber ein Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern gewünscht. Die Veräußerung von nur hochwertigen Einfamilienhäusern läuft der Rahmenbedingung zuwider, den Erkenntnissen aus dem Wohnraumversorgungskonzept zu folgen, dass für die Fläche mind. 300 Wohneinheiten vorsieht, um den Wohnraumbedarf zu decken.

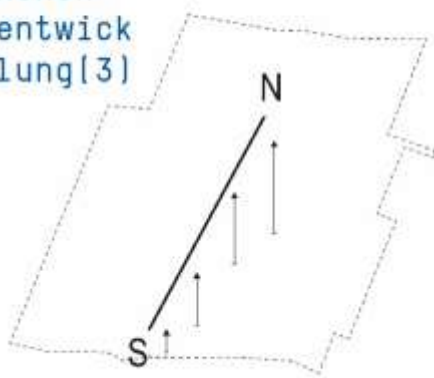
Höhenentwicklung(1)



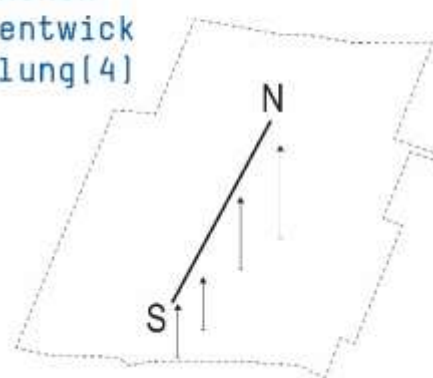
Höhenentwicklung(2)

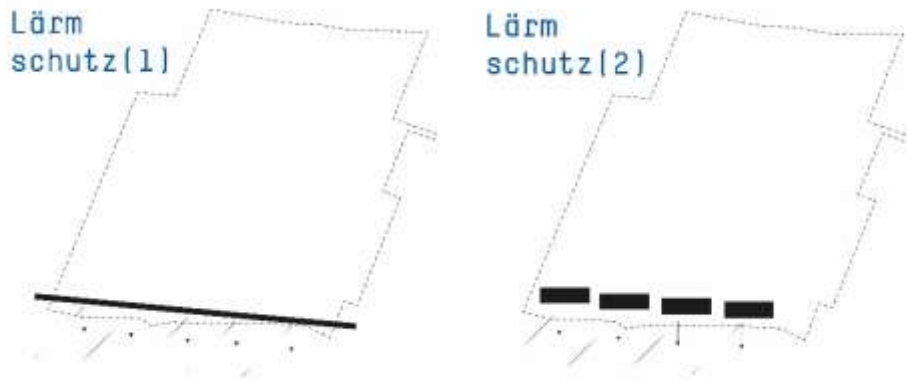


Höhenentwicklung(3)



Höhenentwicklung(4)





Die Lärmproblematik im Süden kann durch zwei städtebauliche Lösungen bezwungen werden. In der Version 1 geht man von einer aktiven Lärmschutzvorrichtung aus, z.B. in Form einer Lärmschutzwand o.ä. In der Version 2 wird ein passiver Lärmschutz durch entsprechenden Städtebau vorgeschlagen. Beides ist aber noch zu prüfen.

Bei der Diskussion der Höhenentwicklung der Gebäude war man sich zunächst einig, dass man im Osten gemäß der Leitlinie Nr. 4 mit niedriger Bebauung einen behutsamen städtebaulichen Übergang zum Bestand ermöglicht. Diese Forderung gilt gleichermaßen für Teile des südlichen Randbereiches. Hier muss aber das Lärmschutzgutachten abgewartet werden, um letztendlich über die nötige Höhenentwicklung oder über die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entscheiden zu können. Deutlich wurde aber, dass die Anrainer_innen dort keine hochgeschossige Bebauung wünschen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude in Richtung Mitte soll ansteigen, ob dieser Anstieg nach Westen weiterverfolgt wird, ist abhängig von der Entscheidung über die Bebauung am südlichen Rand, vor allem in Bezug auf die Zielerreichung der Wohneinheiten. Der Anstieg nach Norden ist unumstritten, denn hier sollen Anknüpfungspunkte für eine etwaige Erweiterung geschaffen werden. Bei der weiteren Ausbildung der Höhenentwicklung wird letztendlich auch die zu erzielende Wohneinheitenanzahl ausschlaggebend sein.

3.2 MOBILITÄT

RAHMEN UND LEITLINIEN

Rahmenbedingungen für das Thema Verkehr:

- › Motorisierter Individualverkehr (MIV) Anbindung an die Giselbertstraße: mindestens 2 Anbindungspunkte an die Giselbertstraße
- › Fußwegeverbindung zum Königsdamm erhalten
- › Anbindung mögliche Erweiterungsfläche im Norden des Plangebiets

Leitlinie Nr. 6: Wir wollen im Quartier alternative Mobilitätskonzepte umsetzen so wie eine sinnvolle Anbindung gewährleisten, um so den motorisierten Verkehr so gering wie möglich zu halten.

POSITIONEN AUS DER DISKUSSION

Busverkehr optimieren – mehr Buslinien und Haltepunkte

Sinnfällige Anbindung an Heitmannshausen und die Einbeziehung der neuen Wohngebiete an das Stadtgebiet. Evtl. müsste eine dritte Buslinie etabliert werden. Denn nicht alle Bewohner_innen sind motorisiert und sind entsprechend auf ein solches Angebot angewiesen.

Es sollten Straßen entstehen mit wenig Verkehr, dafür sollte das Gebiet durch den ÖPNV gut angebunden sein.

Mit oder ohne Auto – Eine Frage der Attraktivität

Entstehen Mehrfamilienhäuser, ist auch mit mehr Autos und dementsprechend mit mehr Verkehr zu rechnen. Um diese Autos nicht nur im öffentlichen Raum unterbringen zu müssen, wären beispielsweise Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser sinnvoll.

// ÖPNV

Vision aus dem Online-Dialog und Eingabe am Infostand

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung.

// VERKEHRSBERUHIGUNG

Eingabe am Infostand

Dem gegenüber steht der Wunsch nach einem autofreien Quartier, das mehr Raum für Bewegung und Grün anbietet, weil die Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert werden.

Das Neubaugebiet am Königsdamm wird als gutes Beispiel für ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet angeführt. Aufgrund des Natur-Potentials vor Ort, sollte auch im Baugebiet Giselbertstraße über eine naturnahe Erschließung bzw. Bebauung nachgedacht werden. Die künftigen Bewohner_innen sollten dies zu schätzen wissen und eine große Motivation verspüren sich draußen aufzuhalten.

Ein weiterer Vorschlag wäre, einen zentralen Parkplatz für Besucher und Zweit- und Drittautos am Quartierseingang an der Giselbertstraße zu errichten, um Verkehr innerhalb des Quartiers zu reduzieren. Zudem sollten die Quer- und Stichstraßen mehrheitlich von Autoverkehr freigehalten werden, um so die Lebensqualität im Quartier zu steigern.

Ausbau und Neuinstallation kluger Straßenbeleuchtung

Beim Bau neuer Straßen soll auf eine optimierte Straßenbeleuchtung geachtet werden sowie den Ausbau der schon vorhandenen Beleuchtung.

Gefahrenstelle bei der Erschließung berücksichtigen

Keine Zufahrt in das neue Wohngebiet direkt gegenüber den bestehenden Häusern an der Bahntrasse.

Alternativ könnte an der Einmündung zum Königsdamm ein Kreisverkehr gebaut werden.

Wegweisende Erschließung – Pendeln ohne Stau

Äußere Erschließung über zwei Zufahrten, damit sich der Verkehr verteilen kann. Da vermutlich viele Pendler im neuen Wohngebiet wohnen werden, ist eine gute Anbindung an die Autobahn notwendig. Dafür könnte der jetzige Feldweg als nördliche Weiterführung des Königsdamms ausgebaut werden, um eine Anbindung an die Autobahn zu schaffen. Sonst würde sich der zusätzlich entstehende Verkehr an heute schon stark belasteten Knotenpunkten stauen. Es wird jedoch auch befürchtet, dass eine Zufahrt, die über den Königsdamm erfolgt, den Verkehr in das bestehende Wohngebiet leitet. Aus diesem Grund wird von einigen eine Zufahrt über die Giselbertstraße gewünscht, die mit dem Ottenser Trift vor allem in der Bauphase ausgebaut werden soll.

Eingabe am Infostand und eine kurze Überlegung im Online-Dialog. Wobei dieser Wunsch dort schnell revidiert wurde aufgrund von Bedarfen. Der Wunsch nach autofreien Zonen wurde aber auch bei der Auftaktveranstaltung formuliert.

Eingabe aus dem Online-Dialog.

Zustimmung auch im Politik-Workshop

Eingabe aus dem Online-Dialog in der vierten Phase „Mein Plan“

Eingabe Postkarte

// ERSCHLIEßUNG

Eingabe von Anwohner_innen am Infostand

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe am Infostand

Eingabe von Bewohner_innen bei der Auftaktveranstaltung

Seitens der politischen Vertreter_innen wurde eine Mehrfachererschließung gewünscht.

Eingabe aus dem Online-Dialog.

Andere hingegen sehen die Haupteinschließung über die Giselbertstraße problematisch, da so vor allem die Anlieger_innen an der Giselbertstraße belastet werden. Eine Alternative wäre der zurückhaltende Ausbau des Feldweges (früher: „Schwarzer Weg“).

Es wird vorgeschlagen, die Erschließung über den westlich gelegenen Wirtschaftsweg zu regeln mit Verlängerung zur Dammhauser Straße, um den Verkehr in Richtung Innenstadt ableiten zu lassen, ergänzt durch eine Zufahrt zur Giselbertstraße. Dies würde wiederum eine verstärkte Nutzung des Wettloopsweg und der B73 begünstigen.

Um den künftigen Verkehr zu regeln, sollte ein Verkehrskonzept entwickelt werden, das den Verkehr in der Giselbertstraße und den umliegenden Straßen sowie mögliche Anbindungen an die B 73 betrachtet.

Der heutige Trampelpfad vom Königsdamm in das neue Wohngebiet sollte, falls er eine Fuß- und Radwegverbindung wird, dennoch für die Hinterlieger befahrbar bleiben. Abtrennung z.B. durch Poller. Andere Diskutanten finden den Ausbau dieses Trampelpfades problematisch und wollen diesen als Fußweg gesichert wissen.

Der Zugang zur B73 im Westen sollte ausgebaut werden, um den Ellerbruchtunnel künftig zu entlasten.

Es soll eine Lösung für den Bauverkehr gefunden werden, da viele Anwohner_innen Angst vor Lärmbelästigung und überfüllten Straßen haben.

Grundsätzlich muss aber über eine sinnvolle und effiziente Anbindung an die bestehenden Quartiere nachgedacht werden und eine solche gesichert werden.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe von Bewohnern bei der Auftaktveranstaltung

Eingabe im Politik-Workshop

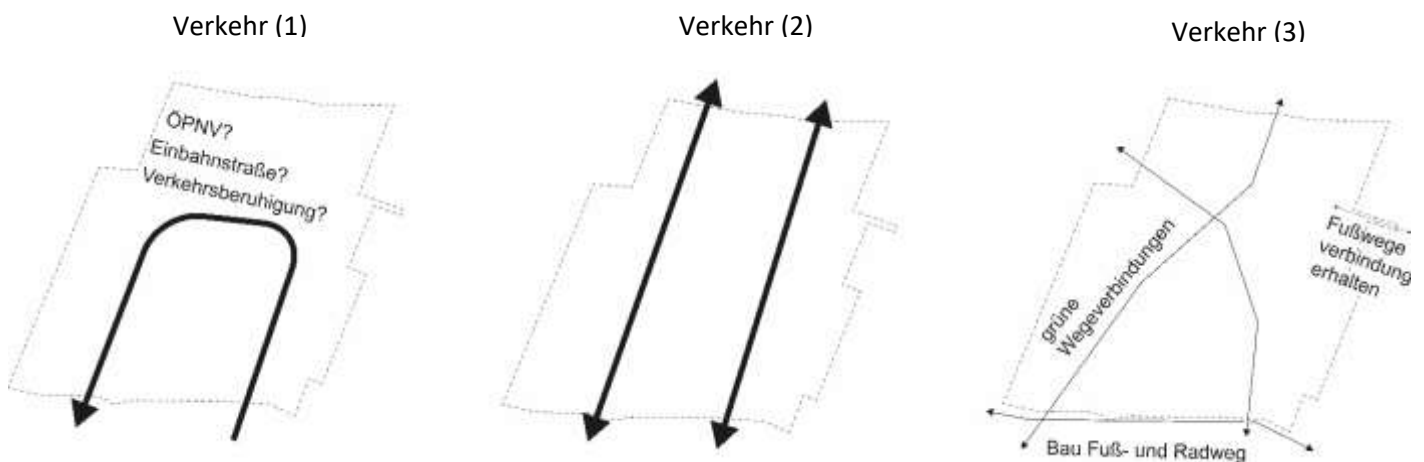
Eingabe von Anwohner_innen am Infostand und Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe Postkarte

Eingabe aus der Ämterrunde

ERGEBNISSE FÜR DEN WEITEREN PROZESS



Insgesamt wurde deutlich, um ein intelligentes Erschließungsnetz inkl. Parkmöglichkeiten auszubilden, bedarf es eines Verkehrsgutachtens bzw. eines städtebaulichen Entwurfs. Grundsätzlich war man sich aber einig, dass man bei diesem Vorhaben die Möglichkeit nutzen sollte, innovativ zu sein und möglicherweise neue Konzepte (z.B. Mischverkehrsflächen u.ä.) umsetzen zu können. Es gibt viele gute Beispiele, wo ein Mobilitätskonzept umgesetzt werden konnte, welches für das betreffende Gesamtquartier einen wichtigen Qualitätssprung gebracht hat. Die Umsetzung bzw. Konzipierung eines solchen Konzeptes, das auch Lösungen für den ÖPNV vorsieht, ist auch hier im weiteren Verfahren zu prüfen. Themen wie Verkehrsberuhigung oder alternative Konzepte, wie etwa „shared space“ sind weiterhin zu bedenken, aber wohl eher in den Seitenstraßen umzusetzen.

Zudem sollte eine Quartiersbildung durch die Erschließung erfolgen, um klare Baufelder abgrenzen zu können, auch im Hinblick auf die spätere Bebauung/Vermarktung der Flächen. Eine Haupteerschließung verlaufend von Süden nach Norden ist zu verfolgen, da perspektivisch die nördlich angrenzende Fläche zur Baulandentwicklung vorgesehen ist.

3.3 GRÜN- UND FREIRAUM

RAHMEN & LEITLINIEN

Hierzu gibt es keine Rahmenbedingung.

Leitlinie Nr. 5: Wir wollen einen identitätsstiftenden öffentlichen Freiraum, den die Bewohner_innen nutzen und gestalten können (z.B. Begegnungsflächen, Mitmachgärten).

POSITIONEN AUS DER DISKUSSION

Viel Grün für Jedermann – Natur im Quartier

Ein vielfältig nutzbares öffentliches Grün wird nachgefragt: Gemeinschaftsgärten, Dachgärten, privates Grün, Kleingärten, Spielplätze und evtl. feste Grillplätze, aber auch ruhige Erholungsräume sollen geschaffen werden. In der Mitte könnte ein zentraler Park entstehen, der vielleicht auch Wasser in Form eines Sees (z.B. als Regenrückhaltebecken) oder Gräben umfasst. Auch Hundefreilaufflächen sollen geschaffen werden.

Es wird vor der Gefahr durch Seen für freispielende Kinder gewarnt.

Es werden Hinweise für die Bepflanzung gegeben. Kastanien und Eichen gefallen nicht und beschädigen die Autos oder verstopfen die Abflüsse.

Das kleine Wäldchen auf Höhe der Jahnstraße soll erhalten bleiben.

Gewünscht werden heimische Baum- und Straucharten sowie freier Zugang zu Fallobstwiesen. Es wird angemerkt, dass Kastanienbäume nicht in der Nähe von Parkplätzen gepflanzt werden müssen.

Die Mehrfamilienhäuser sollen im Erdgeschoss über private Gärten verfügen.

Bewegungsräume für Jung und Alt

Das Quartier soll auch künftig zu Fuß oder mit dem Rad gequert werden können, denn für viele Anrainer_innen am Königsdamm ist dies derzeit eine wichtige Wegeverbindung. Der öffentliche Bewegungsraum sollte großzügig geplant werden, um eine möglichst hohe Lebensqualität erreichen zu können.

Vision aus dem Online-Dialog: „weniger Bauten inmitten von Grün“

Eingabe am Infostand und in der Raumwerkstatt I: Park und See

Eingabe bei der Auftaktveranstaltung: Gemeinschaftsgärten und Spielplätze

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe Postkarte

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe im Online-Dialog.

Eingabe am Infostand und Eingabe aus der Raumwerkstatt I

Sportstätten sollen entsprechend der Bedarfe errichtet werden. Des Weiteren wird ein Trimmdich-Pfad und ein „Spielplatz“ für Erwachsene (siehe Beispiel in der Hafencity, Hamburg) gewünscht, um sich im öffentlichen Raum sportlich betätigen zu können. Außerdem kommen so auch die verschiedenen Altersgruppen zusammen.

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung und aus dem Online-Dialog

Wunsch nach multifunktionalen Räumen seitens der Politik.

Spielplätze für die Kleinen und ein Bolzplatz für die Größeren wären gute Angebote im öffentlichen Raum und würde die Kinder auf den Straßen zusammenbringen. Des Weiteren werden moderne Spielgeräte für alle Altersgruppen gewünscht, so dass Spielen Spaß macht.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Wunsch der Schüler_innen

Derzeit wird ein Sportentwicklungsplan erarbeitet. Auch dieser wird wichtige und konstruktive Hinweise für eine vernetzende Grün- und Freiflächengestaltung geben.

Hinweis aus dem Politik-Workshop

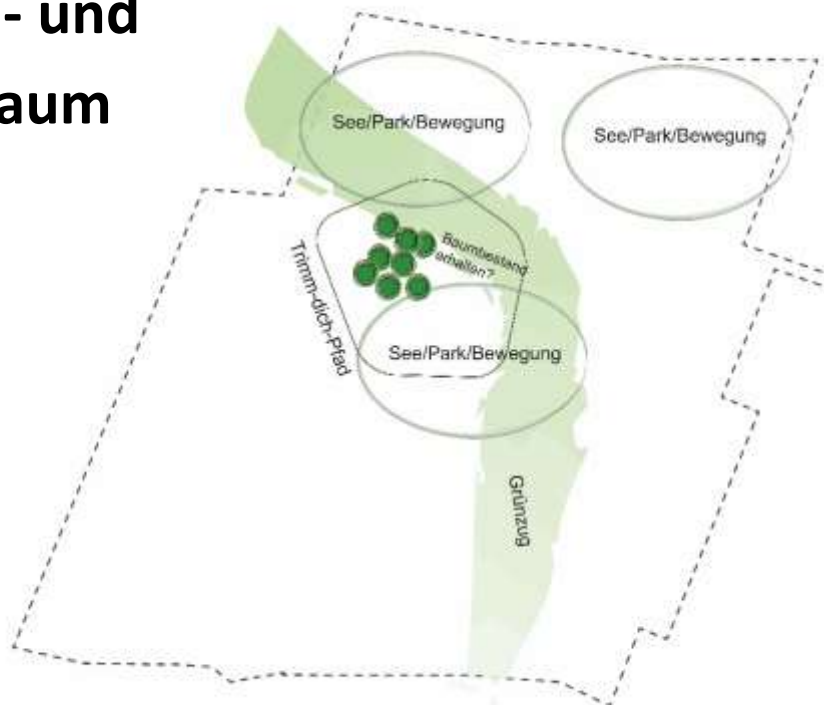
Grün als verbindendes Element

Es sollte ein Grünzug ohne MIV gestaltet werden, der über die Bewegungs- und Begegnungsangebote hinaus zu den wichtigsten Zielen in der Stadtmitte eine grüne Verbindung schafft.

Eingabe aus dem Online-Dialog, Phase 4 „Mein Plan“

ERGEBNISSE FÜR DEN WEITEREN PROZESS

Grün- und Freiraum



In der Diskussion herrschte Konsens darüber, dass sich durch das Gebiet ein Grünzug ziehen sollte anstatt der Realisierung einer großen Parkfläche. Dieser sollte neben Angeboten für Bewegung und Begegnung auch Flächen zur Aneignung (z.B. Mitmachgärten) vorhalten. Der Freiraum soll an manchen Stellen ausgeweitet werden, um „Plätze“ zu bilden, die z.B. den Charakter eines Dorfplatzes haben könnten. Wünschenswert ist den Baumbestand zu erhalten, aber wenn dieser nicht die erforderliche Qualität aufweist, sollte eine neue Baumbepflanzung erfolgen.

Die Grün- und Freiraumgestaltung sollte auch grüne Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers sowie eine Vernetzung mit dem Bestand ermöglichen.

Insgesamt sollte noch einmal geprüft werden, inwieweit die bestehenden Wasserläufe in die Planung mit aufgenommen werden können unter Berücksichtigung der erforderlichen Pflegeleistungen.

3.4 SOZIALE INFRASTRUKTUR & VERSORGUNG

RAHMEN UND LEITLINIEN

Vorgaben für die Versorgung und Infrastruktur im Quartier:

- › Raum für soziale Begegnungen (Stadtteilzentrum etc.), genaue Ausgestaltung, Nutzung, Größe etc. ist diskutierbar
- › Raum für Dienstleister und Grundversorgung (Bäcker etc.), genaue Ausgestaltung, Nutzung, Größe etc. ist diskutierbar

Der Bau bzw. die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist politisch zu beschließen.

Leitlinie Nr. 3: Wir wollen Möglichkeiten für eine grundlegende Versorgung (Bäcker, Frisör, ärztl. Versorgung, soziale Dienste u.a.) vor Ort schaffen.

POSITIONEN AUS DER DISKUSSION

Bau/ Etablierung einer Begegnungsstätte/eines Stadtteilzentrums

Im Sinne eines Mehrgenerationen-Wohngebiets könnte in diesem Gebiet eine Begegnungsstätte gebaut werden, in der z.B. auch die VHS Kurse anbietet, Vorträge und Vereinstreffen stattfinden könnten und ein kulturelles Angebot geschaffen wird. Auch ein Café als Treffpunkt ist wünschenswert.

Es gibt aber auch kritische Stimmen, die eine solche singuläre Einrichtung nicht wünschen. So könnten Räume für Begegnung auch in erreichbare Räumlichkeiten der Wohnbauten integriert werden.

Bau einer Diskothek

Buxtehude wird zu einer „Senioren-Stadt“. Die Bedarfe der Jugend werden zu wenig berücksichtigt. Daher wünscht man sich für diese Zielgruppe eine adäquate Unterhaltungs-Stätte, z.B. eine Diskothek (wie z.B. das Ta-Töff in Bevern).

Bau von sozialer Infrastruktur

Sollte es ein Quartier für junge Familien sein, muss eine Kita auch mit Krippenplätzen mitgedacht werden, so dass die Kinder wohnortnah betreut werden können. Eine weitere Anregung wäre hier, Betreuungszeiten für Schichtarbeiter_innen anzubieten. Auch andere Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen und medizinische Einrichtungen

// FREIZEIT UND BEGEGNUNG

Vision aus dem Online-Dialog und Eingabe aus dem Infostand

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

Eingabe im Online-Dialog

Hinweis aus dem Politik-Workshop

Eingabe aus dem Online-Dialog

// SOZIALE INFRASTRUKTUR

Vision aus dem Online-Dialog

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung

sollen den Bedarfen entsprechend mit angesiedelt werden. Spiel- und Sozialräume sollen auch für ältere Kinder- und Jugendliche realisiert werden.

Als Pendant zu einem Waldkindergarten soll es im Gebiet einen Moorkindergarten geben.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Leben und Einkaufen vor Ort – Läden für den täglichen Bedarf

Je nach Einwohnergröße des entstehenden Quartiers wäre eine Grundversorgung vor Ort sehr wünschenswert. Vor allem für ältere Menschen kann der Weg zum Bahnhof schon zu weit sein, um ein eigenständiges Leben führen zu können.

Eingabe am Infostand

In ihren Entwürfen verorteten alle Schüler_innen ein kleines Café bzw. einen Kiosk im neuen Quartier. Dieses sollte Treffpunkt für Jung und Alt werden und zudem die Dinge des täglichen Bedarfs vorhalten.

Eingabe der Schüler_innen

Gewünscht wird auch ein Angebot an Bio-Lebensmitteln.

Dem gegenüber steht die Ansicht, dass der Bahnhof bzw. das Stadtzentrum nicht weit ist und gut fußläufig erreichbar ist, so dass Einzelhandel an diesem Standort nicht notwendig ist.

Häufig formulierter Hinweis aus verschiedenen Formaten

// EINKAUFEN

ERGEBNISSE FÜR DEN WEITEREN PROZESS

Zentrum/
Versorgung

Inwieweit ein Stadtteilzentrum und Einkaufsmöglichkeiten im Quartier errichtet bzw. angeboten werden können, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Zumal der Bau von sozialer und technischer Infrastruktur sowie die Umsetzung eines qualitativen Grün- und Freiraums den Bodenpreis beeinflussen wird. Es gibt Überlegungen kein eigenständiges Stadtteilzentrum zu errichten, sondern vielmehr Räume in Erdgeschosslagen für Angebote der Begegnung vorzuhalten. Das gleiche gilt für die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten oder die Errichtung eines Cafés. Beides ist gewünscht und sollte in der weiteren Planung mitgedacht werden. Dennoch hat die Stadt keinen direkten Einfluss auf das Ansiedlungsmanagement von Einzelhändlern. Klar aber ist, dass es hier nur Angebote für den täglichen Bedarf geben wird. Diese können ebenfalls in Erdgeschosslagen von Mehrfamilienhäusern integriert werden. Einen großflächigen Einzelhandel wird es aber definitiv an diesem Ort nicht geben, dennoch müssen diese Angebote an einem fußläufig gut erreichbaren Standpunkt im Quartier angesiedelt werden. Zwei mögliche Standorte wurden in der Raumwerkstatt I diskutiert. Die Verortung im Süden ermöglicht eine gute Erreichbarkeit auch mit dem Auto und könnte unnötigen Verkehr im Quartier vermeiden. Oder ein zentraler Quartiersplatz mitten im Gebiet gelegen.

Die dafür nötige Mischnutzung muss baunutzungsrechtlich geprüft und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

3.5 ENERGIE

RAHMEN UND LEITLINIEN

Es liegt für dieses Themenfeld keine Rahmenbedingung vor.

Leitlinie Nr. 7: Wir wollen, dass mit Hilfe eines nachhaltigen Energiekonzeptes ein klimaneutrales Quartier entsteht.

POSITIONEN AUS DER DISKUSSION

Energieeffizientes Quartier

Ein komplettes Neubauquartier eröffnet die Möglichkeit ein bestimmtes Thema umzusetzen. Hier wäre z.B. das Thema Energieeffizienz zu nennen. Über Solaranlagen auf den Dächern, die nicht nur Strom, sondern auch Warmwasser erzeugen, bis zur Installation von Elektrotankstellen auf Parkplätzen wäre hier einiges möglich, wenn man sich dazu entschließen würde.

Für die Gebäude sollte mindestens ein KfW 55 Standard flächendeckend umgesetzt werden.

Als Mindeststandard wurde auch das KfW-Effizienzhaus 40 Plus genannt, das höhere Anforderungen stellt als der KfW 55 Standard.

Fern- und Erdwärme sollen genutzt werden, Biogas wird kritisch gesehen. Ein Blockheizkraftwerk z.B. ist nur für eine ausreichend große Anzahl an Wohneinheiten sinnvoll. Auch die Nähe zur Innenstadt ermöglicht ein Leben „ohne“ Auto, so dass der Verkehr für wohnnahe Fahrten reduziert werden könnte. Ebenso sollten Kleinwindanlagen zugelassen werden, um dem Klimaschutz ganzheitlich Rechnung zu tragen.

Die Umsetzung eines energieeffizienten Quartiers sollte oberste Priorität genießen. So könnte für die Stromversorgung ein sogenanntes „smart grid“ entstehen, dass nicht nur Strom sinnvoll verteilt und einsetzt, sondern auch neue Nutzungsoptionen eröffnet, wie etwa Parkplätze mit Elektro-Ladesäulen o.ä.

ERGEBNISSE FÜR DEN WEITEREN PROZESS

Das Thema energieeffiziente Quartier mit smarten Lösungen, wie etwa die Etablierung eines „smart grid“, wurde vor allem verbal in der Phase 1 und in der Zukunfts-

Eingabe am Infostand

Ein Klimagerechtes Quartier war auch eine Entwurfsidee der Schüler_innen

Eingabe aus dem Online-Dialog.

Eingabe aus dem Online-Dialog

Eingabe aus der Auftaktveranstaltung und aus dem Online-Dialog

Diskussionshinweis aus dem Politik-Workshop

werkstatt diskutiert. In den Raumwerkstätten wurden Bilder in Form von Plänen erarbeitet, so konnte das Thema Energie hier nur schwer veranschaulicht werden. Dennoch wurde auch hier immer wieder seine Bedeutung hervorgehoben. Auch die Schüler_innen thematisierten es in ihren Entwürfe. Zudem belegt die betreffende Leitlinie Nr. 7 im Online-Voting den Rang zwei.

Somit ist hier festzuhalten, dass dieses Thema immer auf der Agenda der weiteren Planungen stehen sollte.

3.6 ENTWURF KONSENSPLAN

Neben den Schemaskizzen wurden auf Basis der acht erarbeiteten Pläne der Raumwerkstatt I zwei Entwürfe eines Konsensplans skizziert. Diese wurden in der zweiten Raumwerkstatt als erste Bilder u.a. diskutiert. Dabei ging es nicht um die Entscheidung für Entwurf 1 oder 2, sondern vielmehr, um eine mögliche Konkretisierung hinsichtlich der Grundaussagen zu den fünf Themenfeldern.

Die beiden Entwürfe unterscheiden sich im Wesentlichen in ihrer Verkehrsführung, der Umsetzung der Grün- und Freifläche, sowie hinsichtlich der Verteilung der städtebaulichen Dichte und Höhe.

Abbildung 2 Entwurf 1 des Konsensplans (Entwurf: die raumplaner)



Verkehr: Ringstraßenerschließung mit möglicher Einbahnstraßenregelung.

Grün: Zentrale Parkfläche mit angesiedelten Versorgungseinrichtungen. Ausformung eines Quartiersplatzes.

Dichte: Ansteigend von Osten nach Westen, sowie gleichhohe Geschossigkeit von Süden nach Norden.

Abbildung 3 Entwurf 2 des Konsensplan (Entwurf: die raumplaner)



Verkehr: Nord-Süd-Haupterschließung mit Stichstraßen

Grün: Grünzug durch das Quartier mit verschiedenen Funktionsbereichen, unter anderem einem Quartiersplatz in der Mitte.

Dichte: Im Westen, im Osten, wie auch im Süden eine kleinteilige Bebauung als Referenz zur angrenzenden Umgebung. Der dichteste Punkt befindet sich in der Mitte.

Die Schemaskizzen sowie die zwei Entwürfe eines Konsensplan fließen nun in die Bauleitplanung, die u.a. einen realistischen städtebaulichen Entwurf erarbeiten wird, auch unter Einbeziehung der noch ausstehenden Gutachten und Konzepte.

4 AUSBLICK UND EMPFEHLUNGEN

Die informelle Öffentlichkeitsbeteiligung zum neuen Wohngebiet Giselbertstraße war geprägt von einer Vielzahl an Beteiligungsformaten, die aufeinander aufbauten und damit vielfältige Perspektiven zuließen. Von Anfang an waren die Stadt, die HBI, die Politik sowie die interessierte Bürgerschaft mit der gleichen Aufgabenstellung betraut: Wie soll sich das künftige Wohngebiet entwickeln?

Dass es auf diese Fragestellung viele, teils divergierende Antworten gibt, wurde in diesem Prozess deutlich. Deutlich wurde aber auch, dass im Dialog und konstruktivem Austausch untereinander gemeinsame Antworten gefunden werden können. Die Beteiligung setzt sich fort im förmlichen Bauleitplanverfahren mit der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung. Wenn der intensive Diskussionsprozess im Rahmen dieser Beteiligung richtig transportiert werden konnte, sollten grundsätzliche Widerstände ausgeräumt sein und in von der Mehrheit getragenen Entwicklungsperspektiven umgewandelt worden sein.

Im Prozess wurde Verständnis für die Meinung anderer geweckt und damit andere Blickwinkel und –perspektiven kennengelernt. In der Hansestadt Buxtehude konnte so eine Diskussionskultur eröffnet werden, die es gilt weiter zu pflegen und am Laufen zu halten. Denn nur so kann Alt und Neu zusammenwachsen, nur so kann Stadtentwicklung von der breiten Bürgerschaft mitgetragen werden.

Für die nächsten Verfahrensschritte werden schlussendlich folgende Empfehlungen gegeben:

- › **Transparenz schaffen und Klarheit einfordern:** Schaffung und Umsetzung einer Verfahrenstransparenz, so dass jedem jederzeit der Verfahrensstand deutlich wird. Anforderungen und Rahmenbedingungen (u.a. Restriktionen) müssen klar formuliert und erläutert werden, um langwierige Diskussionen über feststehende Sachverhalte zu vermeiden.
- › **Zeitplan mit Meilensteinen:** Entwurf eines Zeitplans mit Meilensteinen, um Diskussionen zum falschen Zeitpunkt zu vermeiden.
- › **Öffentlichkeitsarbeit:** Regelmäßige Berichterstattung über den Stand des Verfahrens sowie kontinuierliches Bedienen der Online-Präsenz der Stadt Buxtehude.
- › **Mitsprache ermöglichen:** Fortführung der dialogischen Planung mit regelmäßigen öffentlichen Veranstaltungsformaten.



HANSESTADT
BUXTEHUDE

DISKUTIEREN, PLANEN, BAUEN.

ZUKUNFT
WOHNGEBIET
GISELBERG
STRASSE

DER
ANHANG



1 PROTOKOLL DES VERWALTUNGSWORKSHOPS AM 08.03.2016, 10:00 – 14:00 UHR

Anwesende:

- › BM, Frau Oldenburg-Schmidt
- › 1, Hr. Dessel
- › 3, Hr. Nyveld
- › FG 61, Fr. Mojik
- › FG 61, Fr. Brüggemann
- › FG 61, Fr Bopp
- › FG 66, Hr. Schwidurski
- › FG 65, Fr. Jürgens
- › FG 20, Hr. Lütjens
- › SWB, Hr. Babis
- › SEB, Hr. Dittmer
- › FG 68, Hr. Voss
- › FG51 Fr. Lange-Reichardt
- › FG 40, Hr. Grimm
- › FG 50, Hr. Ullenboom

1.1 BEGRÜßUNG BÜRGERMEISTERIN

1.2 BEGRÜßUNG FRAU MOJIK-SCHNEEDE

Frau Mojik-Schneede stellt den Prozess vor, die Intention der vorgeschalteten informellen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung des Wohngebietes Giselbertstraße. Ebenso wurde allen Teilnehmer_innen noch einmal der Ablauf eines B-Planverfahrens vorgestellt und wo die derzeitige Beteiligung eingebettet ist. Eine wichtige Grundlage, um die Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu begründen, ist das aktuell fertig gestellte Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Buxtehude.

1.3 GEMEINSAME DEFINITION DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die einzelnen Fachabteilungen stellten zusammen, worauf bei der weiteren Gebietsentwicklung zwingend geachtet werden muss.

Gutachten und Konzepte

Alle erforderlichen Gutachten und deren Ergebnisse müssen in die Planung einbezogen werden, u.a. das Ende März fertiggestellte Baugrundgutachten.

Ebenfalls müssen für gesetzte Vorhaben, wie die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens entsprechende Konzepte erarbeitet werden.

Baurecht

Der Bebauungsplan gibt den Rahmen für die Bebauung, er sollte dahingehend auch so offen sein, dass in der Baustruktur eine gewisse Offenheit bestehend bleibt.

Verkehr

Die Anbindung an das vorhandene Straßenverkehrsnetz muss gewährleistet sein. Die Kosten für einen erforderlich werdenden Ausbau der Giselbertstraße durch das neue Wohngebiet müssen mit eingeplant werden. Insgesamt muss auf eine Reduktion des Verkehrs im Gebiet geachtet werden. Eine gute Busanbindung ist hier Grundvoraussetzung. Zu wünschen wäre, alternative Mobilitätsformen mit zu planen und umzusetzen. Aber ebenso muss der Stellplatzschlüssel erörtert werden, welcher kann und soll realisiert werden.

Energie

Wünschenswert wäre die Einbindung von erneuerbaren Energien, die Erarbeitung von innovativen Energiekonzepten. Dazu zählt z.B. ein Nahwärmekonzept, verbunden mit der Verpflichtung der Bewohner_innen, diese Energie abzunehmen (festgelegt in einer Satzung). Energiekonzepte können und müssen nach Fertigstellung des Masterplans erarbeitet werden.

Soziales und Versorgung

Insgesamt sollte es sich um ein barrierearmes Quartier handeln, wo auch soziale Aspekte, wie der Austausch untereinander gefördert werden. Es müssen Räume geschaffen werden, die den Austausch ermöglichen. Die gesellschaftlichen Veränderungen müssen ihren Widerhall finden. Wünschenswert ist ein Stadtteilzentrum im Ge-

biet. Aber auch Bewegungsflächen sind wichtig, angefangen von multifunktionalen Räumen/ Wegeverbindungen bis hin zu einer attraktiven Verbindung von Grünbereichen.

Es müssen frühzeitig Prognosen für Kinder- und Schüler_innenzahlen abgegeben werden, um hier vorbereitet zu sein.

Für die Nah- und Gesundheitsversorgung sollten im Gebiet Angebote geschaffen werden.

Baustruktur/ Architektur

Wünschenswert ist ein Mix an Baustruktur, aber auch ein Mix an freifinanziertem und gefördertem Wohnraum. Die Dichte wird ein wichtiges Thema sein. Die Nachfrage nach Einfamilienhausgebieten ist ungebrochen hoch.

Wirtschaftlichkeit

Der Quadratmeterpreis ist nicht unwesentlich. Die Wirtschaftlichkeit muss abgesichert und nachgewiesen werden. Hier wären Szenarien mit Hilfe von Vergleichswerten denkbar.

Steuerung

Die Vergabe der Grundstücke sollte über Themen erfolgen. Die Anbindung bzw. Einbindung in die bestehenden Wohngebiete muss sensibel erfolgen.



1.4 ENTWICKLUNGSOPTIONEN/ HINWEISE ZU LEITLINIEN SEITENS DER FACHÄMTER

Im Folgenden wurden aus den bereits gesammelten Aspekten Ansätze für Leitlinien erarbeitet.

Anbindung absichern.

Die Anbindung des neuen Gebietes an bestehende Strukturen aus verkehrlicher aber auch Baustruktureller Sicht ist eine wichtige Voraussetzung für die Integration des neuen Baugebietes.

Vielfältigkeit im Städtebau und in der Bewohnerschaft zeigen.

Die Vielfältigkeit soll sich in den Wohnformen/ Baukubatur (Bauvielfalt) und der sozialen Zusammensetzung der neuen Bewohnerschaft widerspiegeln. Eine städtebauliche Dichte muss ermöglicht werden. Eine architektonische Qualität muss abgesichert werden.

Es muss bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Es müssen der Bewohnerschaft angemessene soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Mobilität_ Umwelt_ Flächeninanspruchnahme_ Energie realisieren.

Gefragt sind neue Mobilitätsmodelle, eine Intermobilität muss entwickelt werden.

Die Flächenversiegelung muss geringgehalten werden. Es müssen intelligente Lösungen für eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken gefunden werden.

Gefragt ist ein CO₂-armer Raum. Leuchtturmprojekte sowie moderne Energiekonzepte sind gefragt.

Soziales fördern.

Öffentliche Räume müssen geschaffen werden. Das soziale Miteinander muss gefördert werden.

Wirtschaftlichkeit absichern.

Die Wirtschaftlichkeit muss abgesichert sein.

Steuerung vornehmen.

Für die Baufelder sollten Architekturwettbewerbe ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung der Baufelder sollte mit vorgegebenen Modellen erfolgen.

Die Planreife muss bis Anfang 2018 vorliegen.



2 PROTOKOLL DES POLITIK-WORKSHOPS AM 14.04.2016, 18:00 – 20:00 UHR

Anwesende:

- › BM, Frau Oldenburg-Schmidt
- › 3, Hr. Nyveld
- › FG 61, Fr. Brüggemann
- › FG 61, Fr. Latendorf
- › Frau Gütersloh
- › Frau Milewski
- › Herr Krause
- › Frau Biesenbach
- › Frau Schneider-Höffelmann
- › Herr Dr. Lampe
- › Herr Hansen
- › Herr Bröhan
- › Herr Riesterer
- › Herr Peper
- › Frau Matthies

2.1 BEGRÜßUNG UND KURZER INPUT: HERR NYVELD

Herr Nyveld stellt den Prozess vor, die Intention der vorgeschalteten informellen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung des Wohngebietes Giselbertstraße. Ebenso wurde allen Teilnehmer_innen noch einmal der Ablauf des B-Planverfahrens vorgestellt und wo die derzeitige Beteiligung eingebettet ist. Eine wichtige Grundlage, um die Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu begründen, ist das aktuell fertig gestellte Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Buxtehude.

2.2 KURZER INPUT DIE RAUMPLANER: INFORMATIONEN ZUM PROZESSABLAUF SOWIE VORSTELLUNG EINER ERGEBNIS- ZUSAMMENSCHAU

Neben einer kurzen Einordnung des Workshops im Prozessablauf, wurden die zu diesem Stand vorhandenen, zusammengetragenen Ergebnisse in Form von Diskussi-

onslinien in Kürze vorgestellt. Diese stellten auch den Diskussions-Input vor, der dann im Folgenden weiterbearbeitet und qualifiziert worden ist. Die Diskussionslinien umfassen vier Themenbereiche (Städtebau, Verkehr, Soziales und Versorgung, Klimaschutz) sowie die Definition möglicher Rahmenbedingungen.

2.3 DISKUSSION IM PLENUM

Die Diskussion folgte drei Aufgabenstellungen:

- › Verifizierung und ggf. Ergänzung der Themen
- › Qualifizierung und Betonung bestimmter Themen
- › Priorisierung von Themenfeldern/Aufgaben

Im Folgenden werden die alten Diskussionslinien normal dargestellt und die Hinweise und Nennungen seitens der Politik werden mit einem grünen Rahmen eingerückt.

2.4 DISKUSSIONSLINIE STÄDTEBAU

„Vielfältigkeit im Städtebau und in der Bewohnerschaft“ (Ämterrunde)

Mehrfamilienhäuser vs. Einfamilienhäuser ODER der breite Mix

- › **Architektonische Vielfalt zulassen und fördern:** Es wurde der Wunsch geäußert ein sehr heterogenes Gebiet zu entwickeln, das eine vielfältige und abwechslungsreiche Architektur aufweist. Als gelungenes Beispiel wurden Neubausiedlungen in Holland aufgeführt.
- › **Architektonische Vielfalt schaffen:** Sollten Wettbewerbe stattfinden oder Vorschriften für Bauherren aufgesetzt werden, sollten nicht die Wohnformen die Architektur prägen. Das Augenmerk sollte auf einer qualitätsvollen Architektur liegen. Die Wohnformen würden sich dann entsprechend ergeben.
- › **Dichte umsetzen,** um dem Bedarf gerecht zu werden: Das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept beschreibt sehr genau den Bedarf und empfiehlt ein gewisse Dichte. Dies sollte bei der Entwicklung Berücksichtigung finden.

Eigentum vs. Miete ODER Angebote für jeden Geldbeutel

- › Weniger Komplexität (Verzicht auf viel Infrastruktur) zugunsten eines **bezahlbaren Wohnangebots**: Der Bau sozialer und technischer Infrastruktur sowie die Anlage großräumiger Grün- und Freiflächen beeinflusst den Bodenpreis in dem Maße, dass er steigt mit sich erhöhender Komplexität. Zugunsten eines bezahlbaren Wohnraums sollte hier sinnvoll abgewogen werden, was wirklich gebraucht wird, um ein nachhaltiges und qualitativvolles Wohngebiet entstehen zu lassen.

Große (Familien) vs. kleine (Single) Wohneinheiten ODER Quartier für alle Generationen und Lebensphasen

„Anbindung absichern“ (Ämterrunde)

Höhenentwicklung ansteigend von Osten nach Westen

- › Zustimmung

Höhenentwicklung abnehmend von Süden nach Norden

- › Grundsätzliche Zustimmung mit klugen und qualitativvollen Lösungen für die Bewohner bzw. für das Quartier; Exposition der Gebäude (S-N) für eine qualitativvolle Atmosphäre

Weiterentwicklung des Quartiers in Richtung Norden (langfristig)

2.5 DISKUSSIONSLINIE VERKEHR

„Anbindung absichern“ (Ämterrunde)

Öffentlicher Nahverkehr: Optimierung Busverkehr (Buslinie und Haltepunkte)

Mit ODER ohne Auto

- › **Förderung der nichtmotorisierten Mobilität**: Bei einer Neuplanung eines Gebiets ist es möglich Verkehrswege bzw. Optionen für einen nichtmotorisierten Verkehr zu schaffen. Dies sollte zukunftsweisend hier umgesetzt werden.

Zielführende und gefahrenarme Erschließung – Pendeln ohne Stau

- › **Mehrfacherschließung** um Staus zu vermeiden: Das neue Wohngebiet sollte nicht nur einfach erschlossen werden. Vielmehr muss eine Mehrfacherschließung ermöglicht werden.

- › **Verkehrskonzept**, das die Verkehrsführung und –Kapazitäten der Giselbertstraße betrachtet

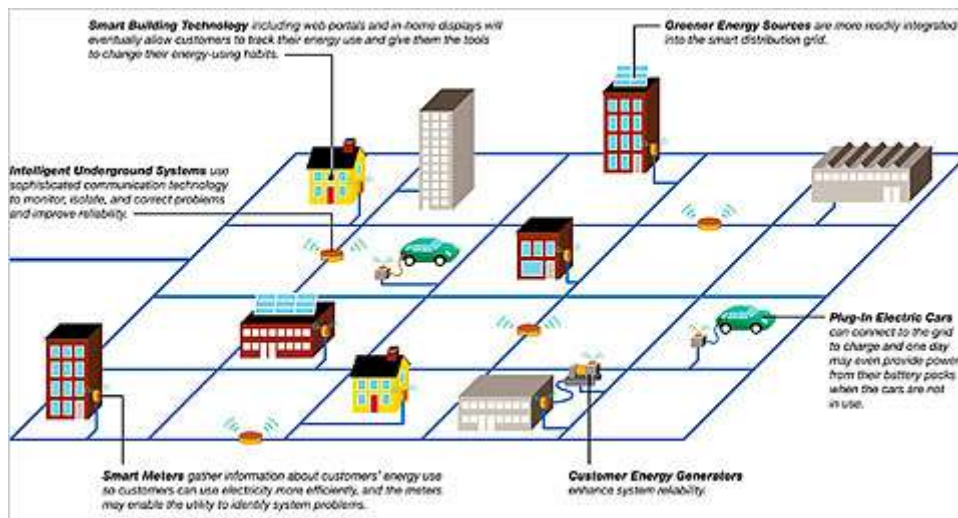
2.6 DISKUSSIONSLINIE KLIMASCHUTZ

„Nachhaltige Quartiersentwicklung bzgl. Mobilität, Umwelt, Flächeninanspruchnahme und Energie“ (Ämterrunde)

Ökologische Bauweise

Energieeffizientes Quartier

- › Zentrale Aufgabe für die Umsetzung: Zugunsten eines „schlau- en“ Quartiers muss der Nachhaltigkeitsgedanke schon bei der Planung greifen. Denkt man über eine innovative Stromversorgung nach, sollte ein sogenanntes „smart grid“ umgesetzt werden, dass sich aus mehreren Quellen speist und viele Nutzungsoptionen anbietet (Stromversorgung der Häuser, Stromversorgung Beleuchtung, Akku-Ladestellen für Autos und Fahrräder etc.)



(Bildquelle: <http://luthervandrosss.blogspot.de>, letzter Zugriff am 22.04.2016)

Sinnvolle Einbindung und Sicherung der lokalen Flora und Fauna

- › **Grünes Quartier** mit multifunktionalen Grünräumen: In einem verdichteten Quartier müssen adäquate, multifunktionale Grün- und Freiräume bereitgestellt werden. Überdies müssten diese an angrenzenden Freiräume sinnvoll angeknüpft werden. Ein

Sportentwicklungsplan wird derzeit erarbeitet, der auch für diese Planung wichtige Hinweise liefern wird.

- › Berücksichtigung der Fauna (aktiver Vogelschutz, Stichwort „Katzensperre“)

2.7 DISKUSSIONSLINIE SOZIALES UND VERSORGUNG

„Soziales/Miteinander fördern“ (Ämterrunde)

Mehr-Generationen denken ODER Wohnen in jedem Alter

Ausreichend Bewegungsräume und Treffpunkte für Jung und Alt

Realisierung einer Begegnungsstätte/Stadtteilzentrum

- › **„Räumlichkeiten“** bereitstellen: Zugunsten bezahlbarer Bodenpreise sollte für Begegnungsstätten kein eigenständiger Bau realisiert werden, sondern vielmehr sollten Räumlichkeiten in den Wohnbauten für Interaktion im Gebiet bereitgestellt werden.

Angebot für den täglichen Bedarf ODER Leben und Einkaufen vor Ort

- › Schaffung von Orten der Begegnung/Kommunikationsorte (z.B. Grünräume, kleiner Bäcker mit Café etc.)

„Soziales/Miteinander fördern“ (Ämterrunde)

- › Grundsätzlich die Kosten abwägen, denn Infrastruktur kostet Geld und treibt die Grundstückswerte in die Höhe

2.8 AUSGESTALTUNG RAHMENBEDINGUNGEN

Umgang/Herausforderung: Bodenbeschaffenheit (mooriger Boden)

- › Bodengutachten ist in Erarbeitung

Lärm bewältigen – Bahn

- › Lärmschutz als wichtige Aufgabe, die einer Anfangsklärung bedarf

- › Es bestehen **viele Möglichkeiten** einen Lärmschutz zu gewährleisten (z.B. multifunktionaler am Rande des Gebiets)
- › Eine **Lärmschutzwand** müsste eng mit den Anrainern besprochen werden, denn diese lehnen derzeit eine solche Lösung ab

Anforderungen und Freiheiten beim Bauen (Vorschriften zu Architektur, Gestaltung, etc.)

Klärung der Dichte bzw. Bauhöhen

Grenzen definieren: Entwicklungsrahmen sichern und durchsetzen

Hinweise/ „Vorschriften“ für die Bauherren/Eigentümer (Stadt, HBI)

Frage der Wirtschaftlichkeit (Wer baut zu welchen Konditionen?)

Aktiver Umgang mit Ansprüchen der Anrainer (z.B. Königsdamm)

„Wirtschaftlichkeit absichern“ (Leitlinie aus Ämterrunde)

„Steuerung vornehmen“ (Leitlinie aus der Ämterrunde)

2.9 PRIORITÄTEN BEI DER PLANUNG

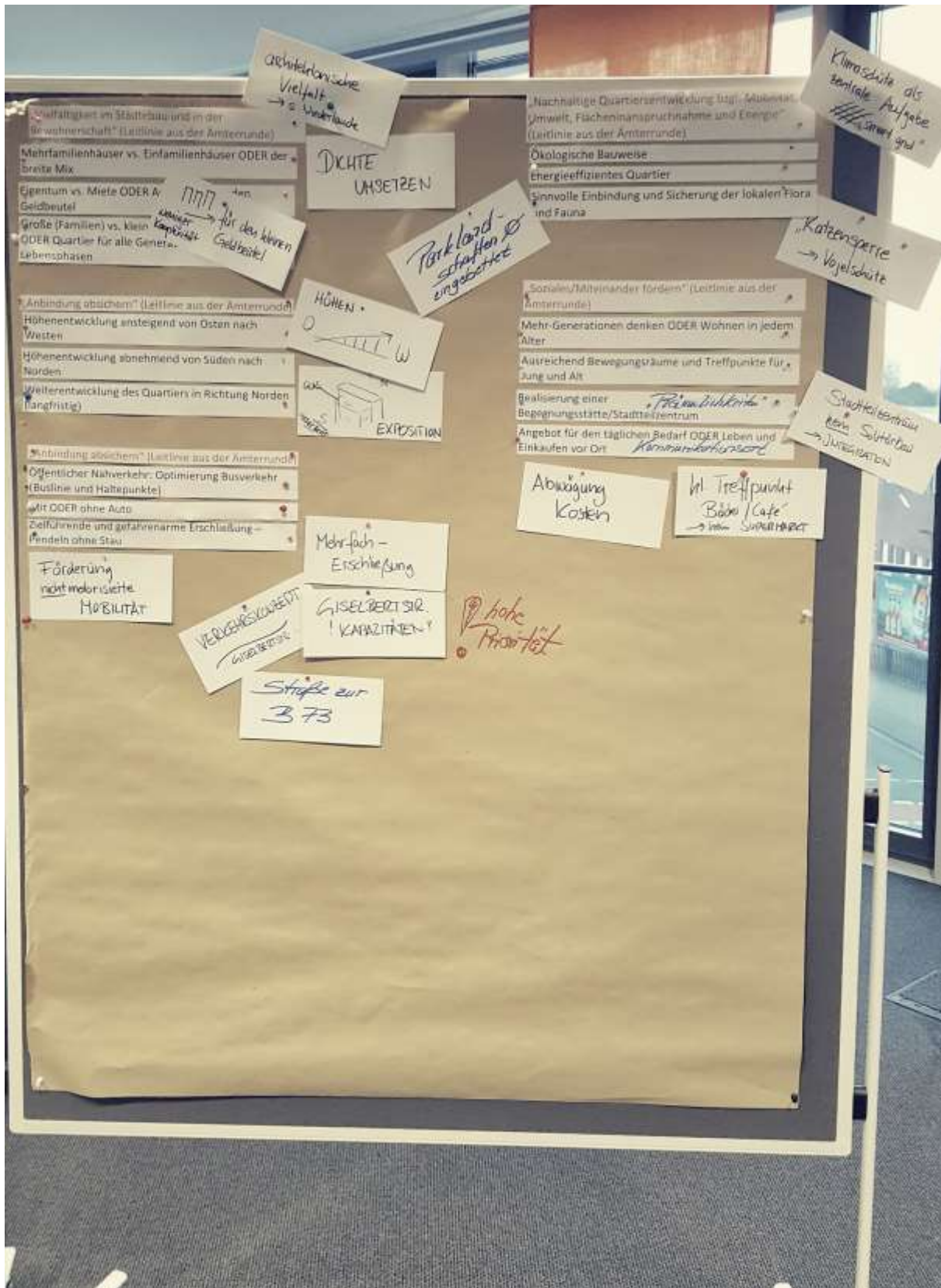
Folgende Aspekte sollten bei der weiteren Planung besondere Priorität zukommen. Die folgende Aufzählung gibt keine Rangfolge wieder:

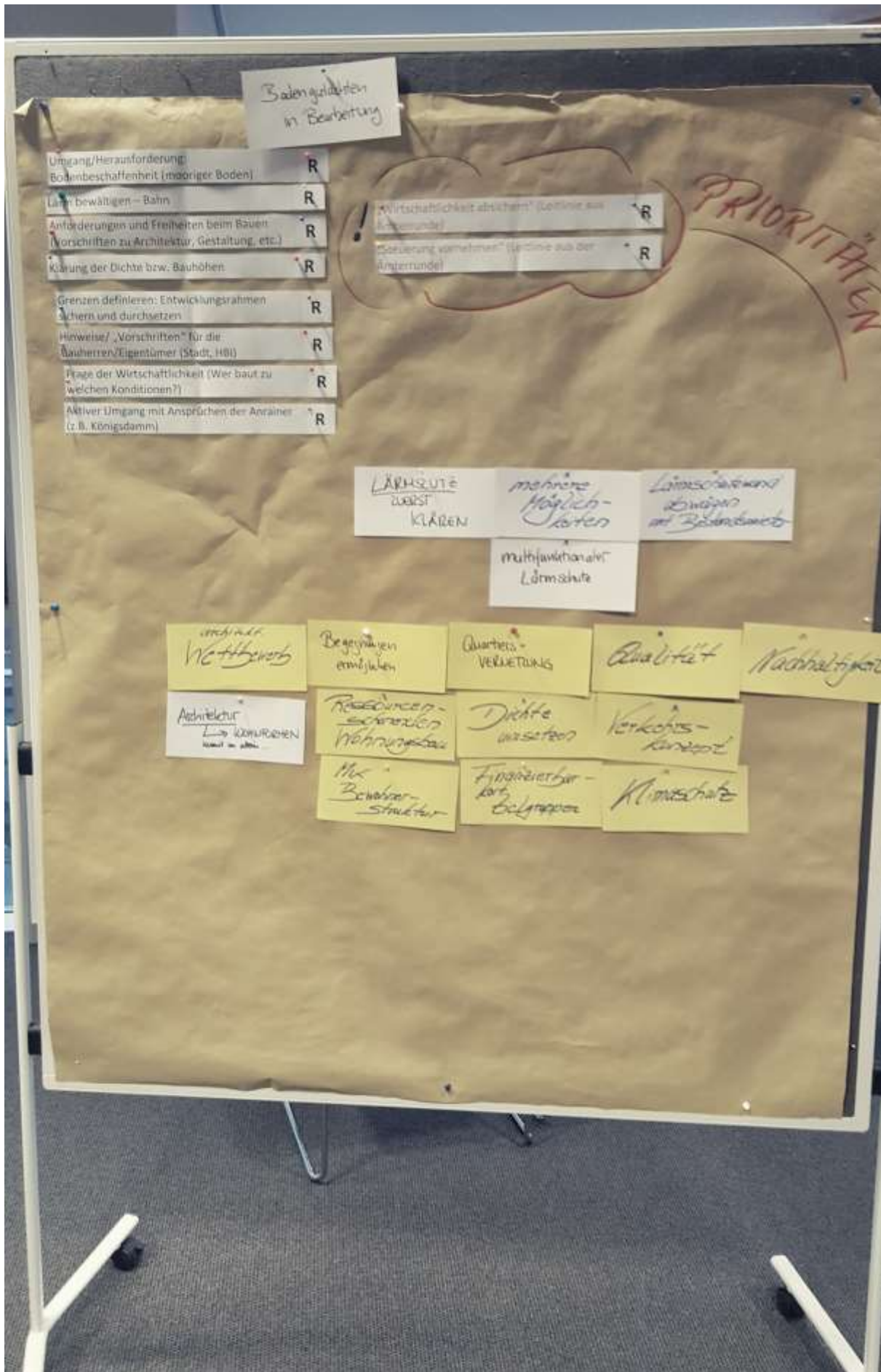
- › Auslobung eines Architektur-Wettbewerbs
- › Begegnungen im Quartier ermöglichen
- › Die Quartiere vernetzen
- › Ressourcenschonender Wohnungsbau
- › Zielgruppenvielfalt
- › Dichte umsetzen
- › Wohnen für jeden Geldbeutel
- › Qualitätsvolles Bauen
- › Erarbeitung eines Verkehrskonzepts
- › Berücksichtigung des Klimaschutzes
- › Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen (betrifft alle Themenfelder)

2.10 FOTODOKUMENTATION

Fotos: die raumplaner, 2016







3 ENTWÜRFE UND PLAKATE DER 7 ARBEITSGRUPPEN DER KLASSE 8.4 DER IGS BUXTEHUDE



Im Rahmen der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Wohnbaugebiet Giselbertstraße konnte auch die IGS Buxtehude gewonnen werden. Da Kinder und Jugendliche über öffentliche Diskussionsveranstaltungen nur selten erreicht werden können, wurde ein aktivierendes Format gewählt. Es war wichtig auch diese Perspektive, der Bürger_innen von morgen ebenso in das Verfahren mit aufzunehmen.

Zusammen mit dem Klassenlehrer Herr Ruhnke wurden die Schüler_innen an die Themen der Stadtentwicklung herangeführt. Die Projektwochen „Leben in der Gemeinde“ bildeten hierfür den pädagogischen Rahmen. Ziel war es, nicht nur eigene Ideen und Entwürfe einzubringen, sondern vielmehr für die Herausforderungen der Stadtentwicklung sensibilisiert zu werden. Für die eigenen Entwürfe, besuchte die Klasse das Gebiet, um im Anschluss in insgesamt sieben Arbeitsgruppen selbst aktiv zu werden. Pläne und maßstabsgerechte Schnittvorlagen standen bereit. Herausge-

kommen ist eine Vielzahl an Ideen und Möglichkeiten, aber auch konkrete bauliche und gestalterische Hinweise für die künftige Entwicklung.

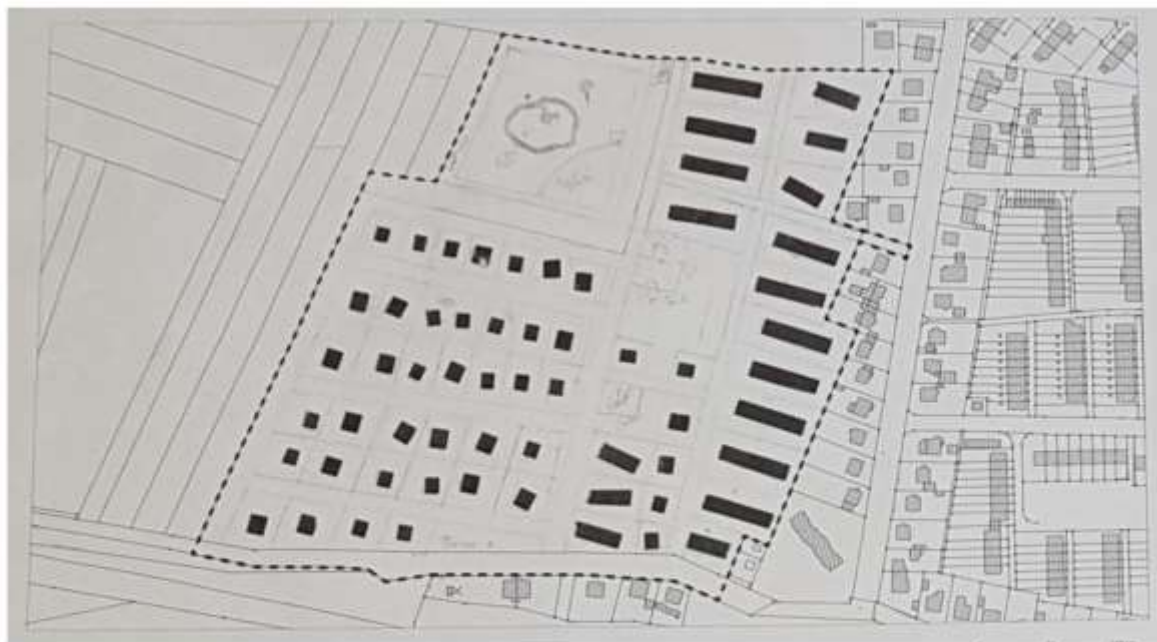
Im Folgenden werden die Ergebnisse aller Gruppen vorgestellt. Darüber hinaus werden sie in der öffentlichen Raumwerkstatt am 28.Mai 2016 in einer Ausstellung präsentiert und von den Jugendlichen kommentiert.

GRUPPE 1 „Gemütliches Quartier mit einem zentralen Treffpunkt“



Lena, Janina, Lennard, Lennart

GRUPPE 2 „Modernes Quartier mit Anschluss zur Natur“



Ole, Adrian, Svea, Larasofia, Maja

GRUPPE 3 „Klimaneutrales Quartier“



Tom, Max, Eric, Ricardo

GRUPPE 4 „Grünes Quartier und gut angeschlossen“

Baugebiet Giselbertstraße



Sportplatz



Spielplatz



Park für Jugendliche



Bank mit Café

Wohnhaus

Einflügelhaus 40
 Doppelreihenhäuser 24
 Mehrfamilienhaus 6
 (Balkon, Spielplatz, Sportplatz und weiter
 können sein
 Grünfläche)



Doppelreihenhäuser



Wohnhaus

Wohnhaus
 große Grundstücke
 Abgehängte Lüftungssysteme
 Unterirdisches Stellensystem
 Anpassung für Funktionssportplätze und
 Grünflächen



Wohnhaus



| | | | |
|----------------|-----------------|-----------------|---------|
| Legende | Geltungsbereich | Bestandsgebäude | See |
| Sportplatz | Sportplatz | Grünfläche | Baugrub |
| Spielplatz | Straße | Parkplatz | N |

Maßstab 1:500
 0 50 100
 Baurechtsplan
 Datum: 10.08.2011
 Projekt: Giselbertstraße
 Auftraggeber: ...
dieraumplaner

Reikja, Carlotta, Jonas, Leonard, Mirco

GRUPPE 5 „Weniger ist mehr – Wohnen in guter Nachbarschaft“

**Baugebiet
Giselbertstraße**



Einzel- oder Doppelhaus
Die Häuser sollten untereinander und mit der Straße in 10 Metern nicht überbaut werden.



Mittlere Gebäude/Platz
- 1 Bock
- 1 kleiner Oberrand-Gewölbebau
- 1 großer Spiegelbau
- 1 großer Turm
- 1 Tischkonstruktion



Freizeitanlagen
Freizeitanlagen sollten in einem großen, unbepflanzten Gelände der Natur gegenüber sein. In der Nähe eines Teiches, Baches, Kanals, Baggersee, etc. sind Spielplätze mit Auen und zum Beispiel Teichbau ein Bestandteil der Anlage.



Wohnen mit...
- 2 Einfamilienhäuser
- 12 Zweifamilienhäuser
- 4 kleine Mehrfamilienhäuser
- 2 große Mehrfamilienhäuser



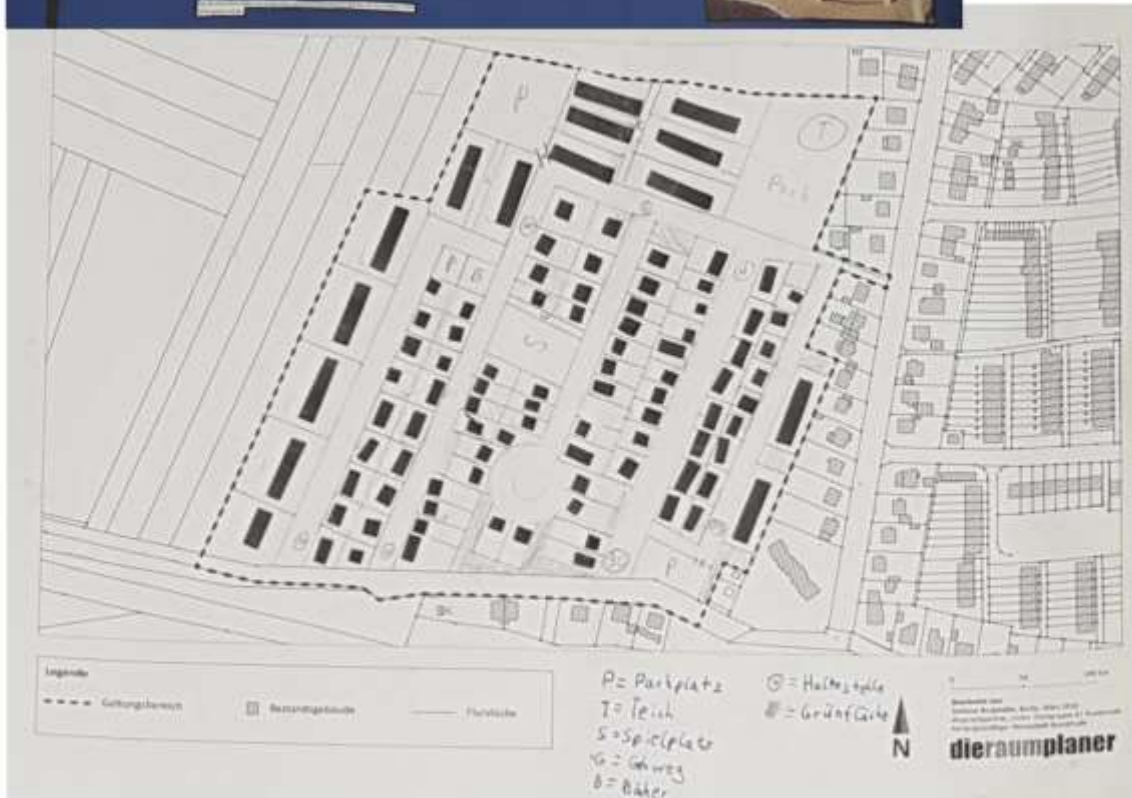






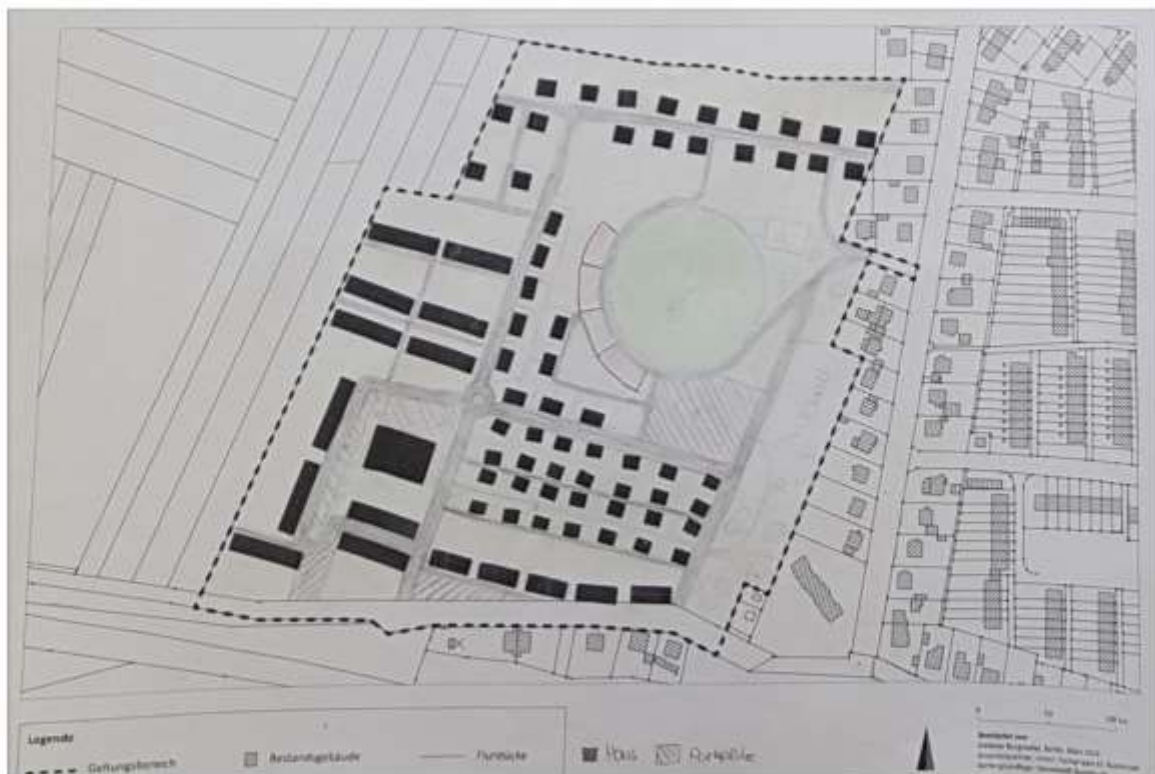
Rasmus, Blerta, Lea, Miriam

GRUPPE 6 „Viel Platz zum Wohnen in Ein- und Mehrfamilienhäusern“



Lars, Jacob, Sven, Tibor

GRUPPE 7 „Wohngebiet mit zentraler Parklandschaft“



Daisy, Sandra, Lilly, Elisa

4 PROTOKOLL DER ZUKUNFTSWERKSTATT AM 30.04.2016,
10:00 – 16:00 UHR

4.1 START

Herr Nyveld begrüßte die Anwesenden und ordnete den Workshop kurz im Gesamtprozess ein. Im Anschluss übernahmen die raumplaner (Sabine Slapa und Stefanie Burgstaller) die Moderation und stellten den Tagesprogramm vor. Es folgte eine kurze Vorstellungsrunde, in der jeder seinen Namen und seine zu vertretenden Interessen vorstellte.



Entwicklung von Visionen für das Wohnbaugebiet. Es wurden in zwei Gruppen zwei Visionen auf einem Poster erarbeitet.



Diskussion und Ableitung von Themenfeldern. Finale Identifizierung von Spannungsfeldern.



Ableitung von Leitlinien für die künftige Entwicklung.

4.2 VISION

In dieser Phase wurden die Teilnehmenden in zwei Gruppen aufgeteilt und erhielten die Aufgabe in einer halben Stunde eine Vision für das Baugebiet zu entwickeln. Die Gruppen sollten sich u.a. zu folgenden Schlüsselbegriffen äußern:

- › Städtebau
- › Freiraum
- › Mobilität
- › Soziales

Den Arbeitsgruppen standen jeweils Bildmaterial, Kleber, Schere und Stifte zur Verfügung. Folgende Visionen wurden erarbeitet.

Abb. 22 Vision der gelben Gruppe

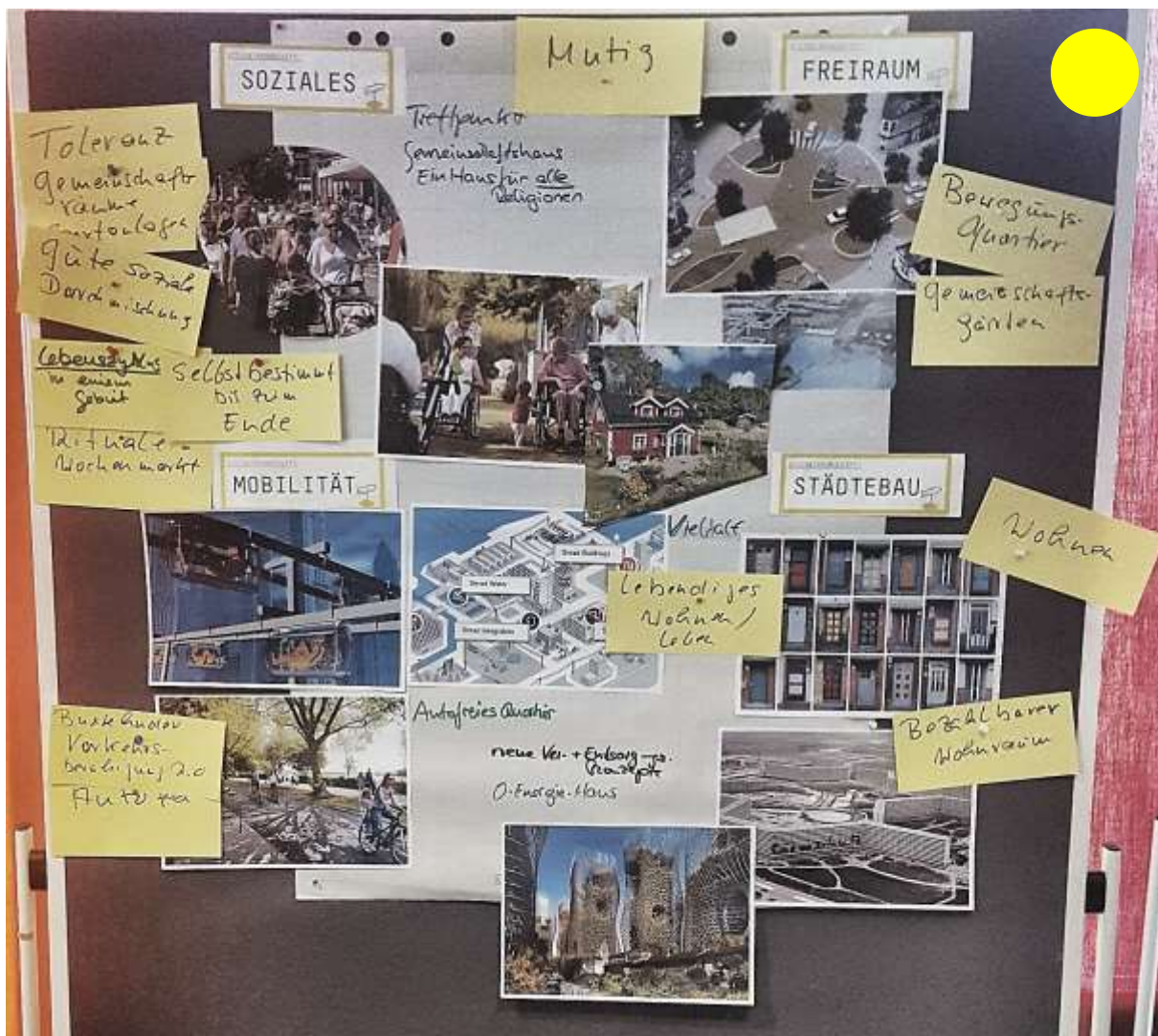
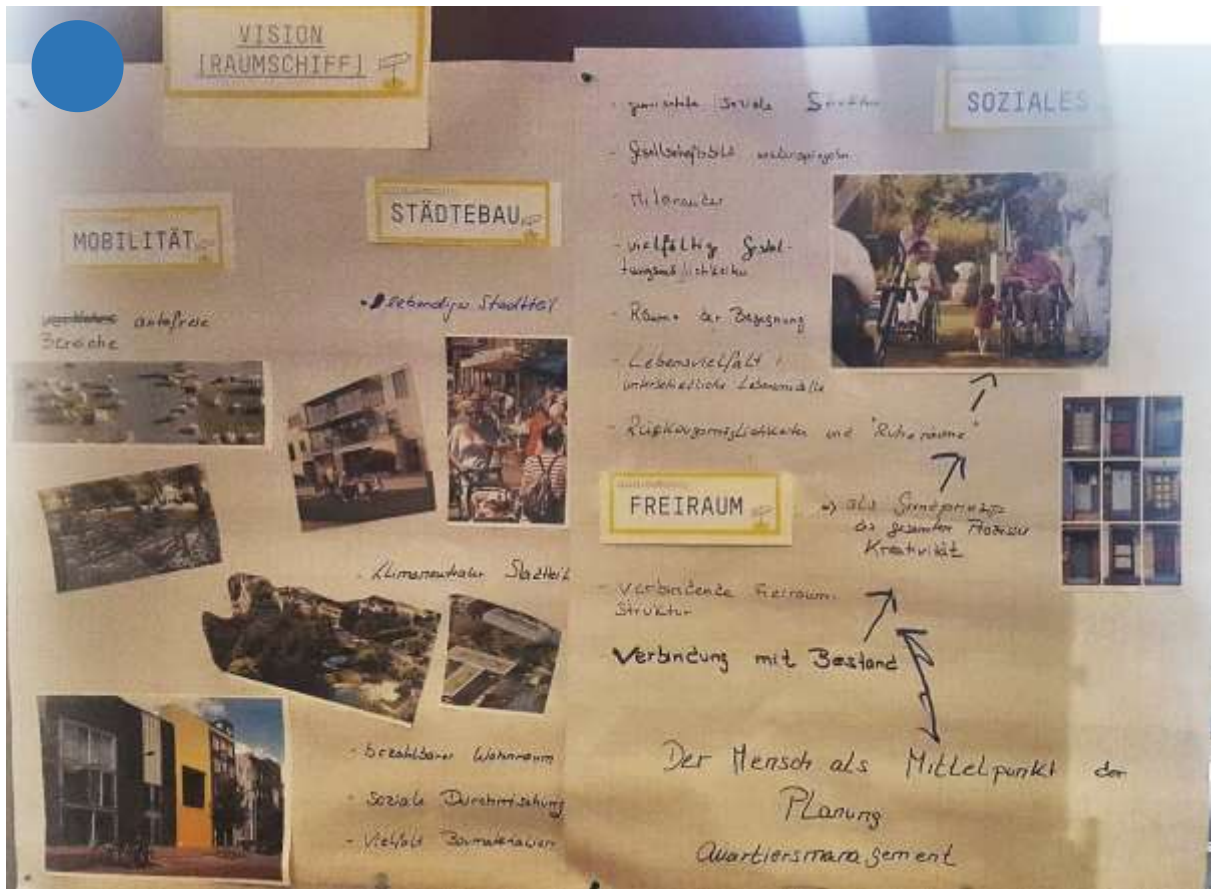
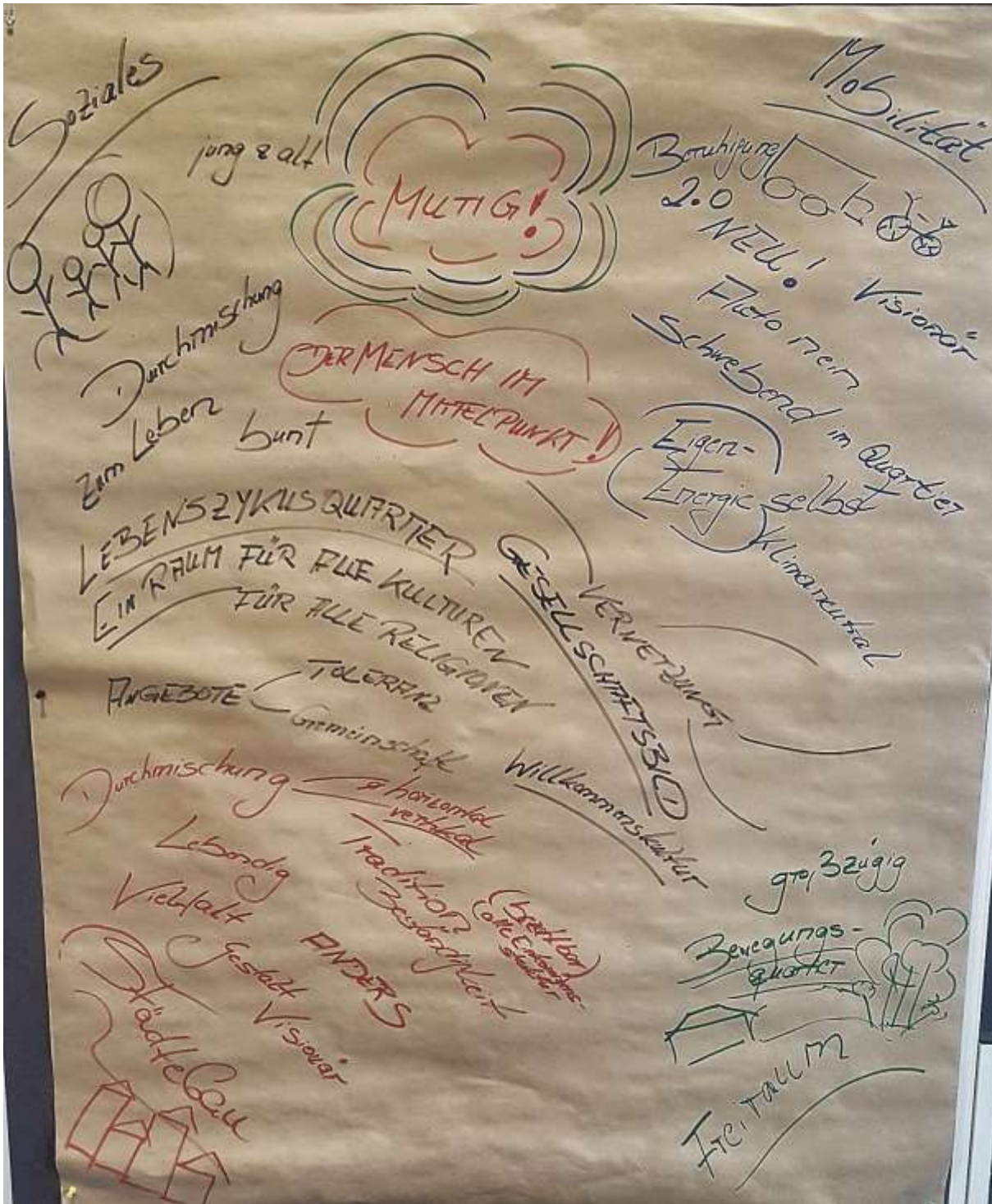


Abb. 23 Vision der blauen Gruppe



Jede Gruppe präsentierte im Anschluss ihre Idee im Plenum. Die Moderation verfasste währenddessen eine Zusammenschau der wichtigsten Aussagen.

Abb. 24 Zusammenschau der beiden Visionen



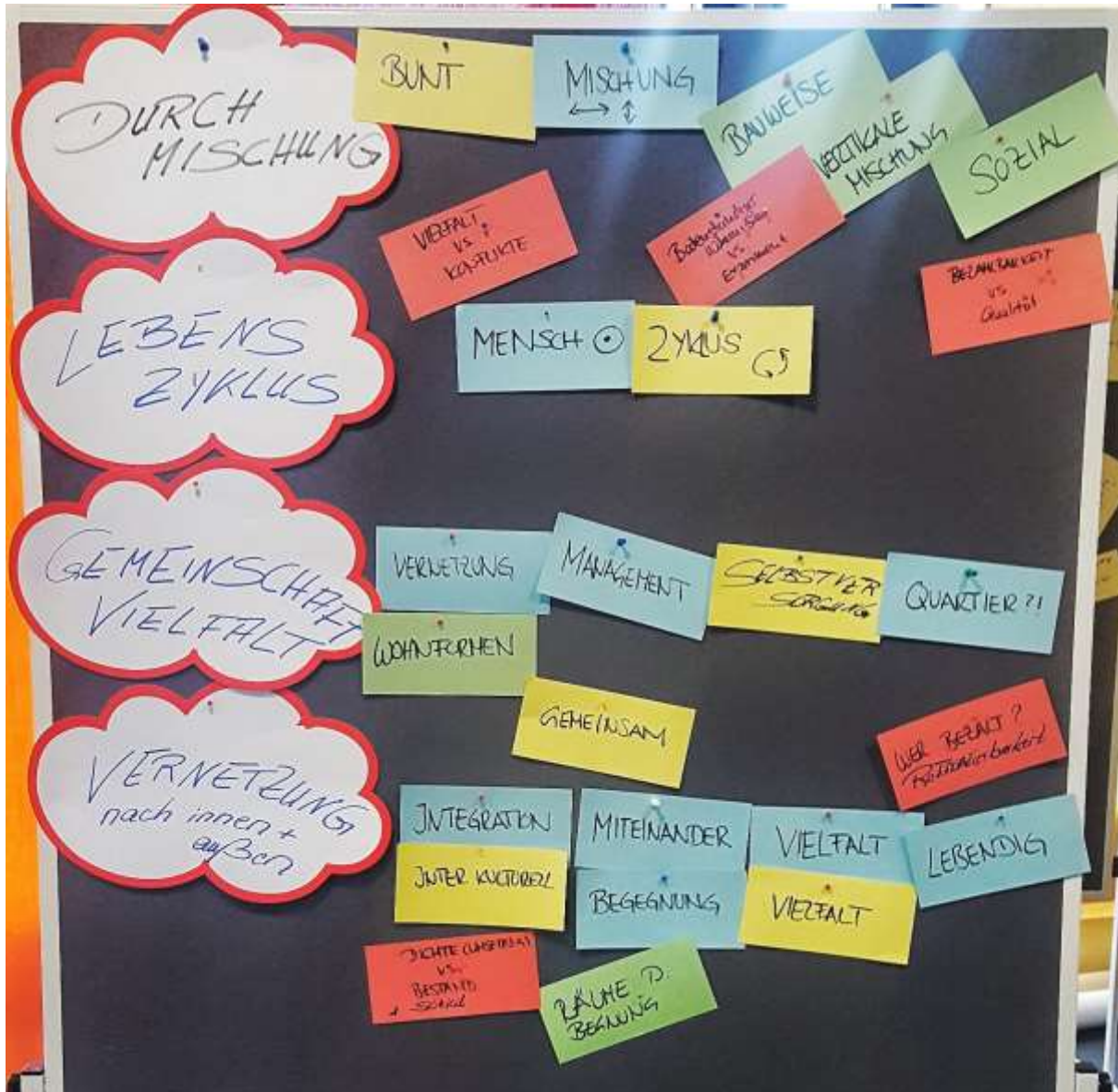
4.3 KRITIK

Nach einer kurzen Pause wurde diese Zusammenschau seitens der Moderation nochmals kurz vorgestellt und erste Vorschläge für mögliche Oberthemen („Wolken“)

gemacht. Während der Vorstellung der Visionen notierte die Moderation darüber hinaus die wichtigsten Schlagworte auf Moderationskarten.

Nachdem die leitenden Oberthemen gefunden waren, wurden nun die Schlagworte der Visionen zugeordnet und das Bild vervollständigt. So gelang es, die vier Schlüsselbegriffe aus der Visions-Phase hinter sich zu lassen und eine neue Diskussionsebene einzuziehen.

Abb. 25 Oberthemen/Wolken (Tafel 1)



Wie folgt wurden die farbigen Moderationskarten eingesetzt:

- › Blau: Schlagworte aus der Vision der blauen Gruppe
- › Gelb: Schlagworte aus der Vision der gelben Gruppe
- › Grün: Ergänzungen aus der Diskussion

› Rot: Spannungsfelder

Abb. 26 Oberthemen/Wolken (Tafel 2)



4.4 ERDUNG – FORMULIERUNG DER LEITLINIEN

In dieser letzten Phase galt es die Wolken mit ihren Inhalten in Leitlinien zu überführen. Dabei mussten vor allem die Spannungsfelder mit dezidierten Entscheidungen überwunden werden.

Folgende Leitlinien wurden seitens der Anwesenden formuliert:

- (8) Wir wollen ein durchmischtes und buntes Quartier im Stadtteil,
- a. in dem Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und in allen Lebenssituationen entsprechender Wohnraum angeboten wird.
 - b. in dem vielfältige Bauformen (Typologien) in abgestimmten Baufeldern angeboten werden.
 - c. in dem in den Baufeldern eine vertikale Durchmischung realisiert wird.
 - d. in dem unterschiedliche Wohnformen (gemeinschaftlich, innovativ, genossenschaftlich u.a.) realisiert werden.
- (9) Wir wollen Räume und Strukturen für Begegnung schaffen, die das Gemeinschaftsleben unterstützen und eine Vernetzung des Quartiers mit dem Stadtteil ermöglichen.
- (10) Wir wollen Möglichkeiten für eine grundlegende Versorgung (Bäcker, Frisör, ärztl. Versorgung, soziale Dienste u.a.) vor Ort schaffen.
- (11) Wir wollen ein Quartier, welches einen behutsamen städtebaulichen Übergang zum Bestand (Stadt und Landschaftsraum) aufweist.
- (12) Wir wollen einen identitätsstiftenden öffentlichen Freiraum, den die Bewohner_innen nutzen und gestalten können (z.B. Begegnungsflächen, Mitmachgärten).
- (13) Wir wollen im Quartier alternative Mobilitätskonzepte umsetzen sowie eine sinnvolle Anbindung gewährleisten, um so den motorisierten Verkehr so gering wie möglich zu halten.
- (14) Wir wollen, dass mit Hilfe eines nachhaltigen Energiekonzeptes ein klimaneutrales Quartier entsteht.

4.5 FOTODOKUMENTATION

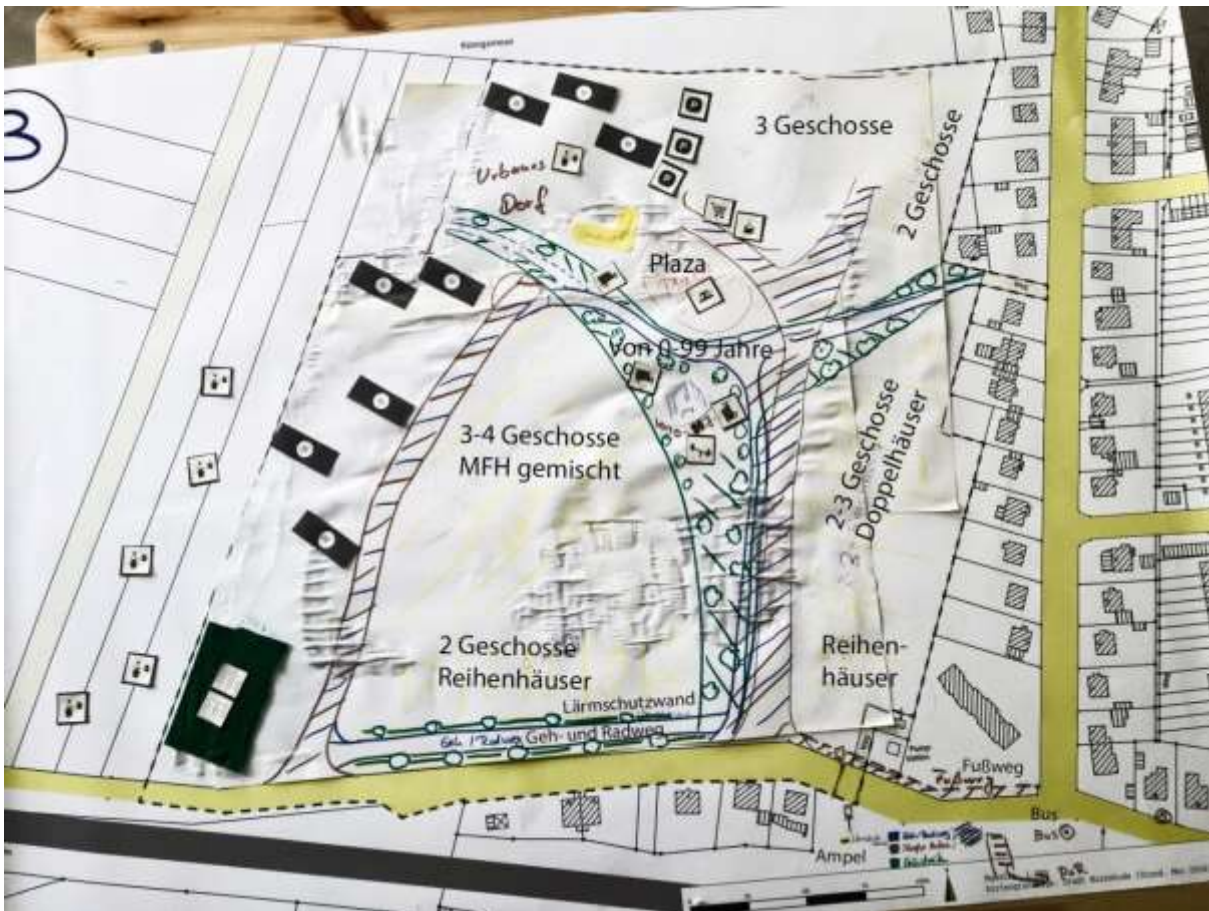






5 PROTOKOLL ZU DEN PRÄSENTATIONEN DER ARBEITS-GRUPPEN IN DER RAUMWERKSTATT I AM 28. MAI 2016 IN DER EHEM. MALERSCHULE (HAFENBRÜCKE 1)

5.1 GRUPPE B



Zwei Interessengruppen sollen angesprochen werden: bestehende Anlieger und neue Bewohner, die mitgestalten wollen

Zwei Zuwegungen geplant: in Kurveninnenseite, andere Außenkurve (??); Straßen des „Us“ begegnen sich oben nicht – hier sind nur Zuwegungen und Spielstraßen geplant, ohne Durchfahrtsmöglichkeit. Separater Bolzplatz geplant. Shared-Space-Straßen, ggf. weitere Stichstraße als Zufahrten

Parken: ggf. Anlage von Parkflächen auf Zugang zu nördlicher Erweiterungsfläche

Durchgehender Grünstreifen – Fuß- und Radweg, um beide Straßen zu verbinden und den Königsdamm anzubinden

Im nördlichen Bereich: kleine Platzsituation (Plaza) mit Nahversorgung, Café, urbanes Dorf mit Gemeinschaftshaus

Nicht ein zentraler Spielplatz, sondern verschiedene Stationen, auch für Erwachsene

An Giselbertstr. Grünstreifen geplant (ursprünglich Baum- und Heckenstreifen mit verstecktem Schallschutz angedacht)

Im Süd-Osten: hohes Fußgängeraufkommen erwartet, daher Fußweg erforderlich, ggf. Ampel, Anschluss an P + R

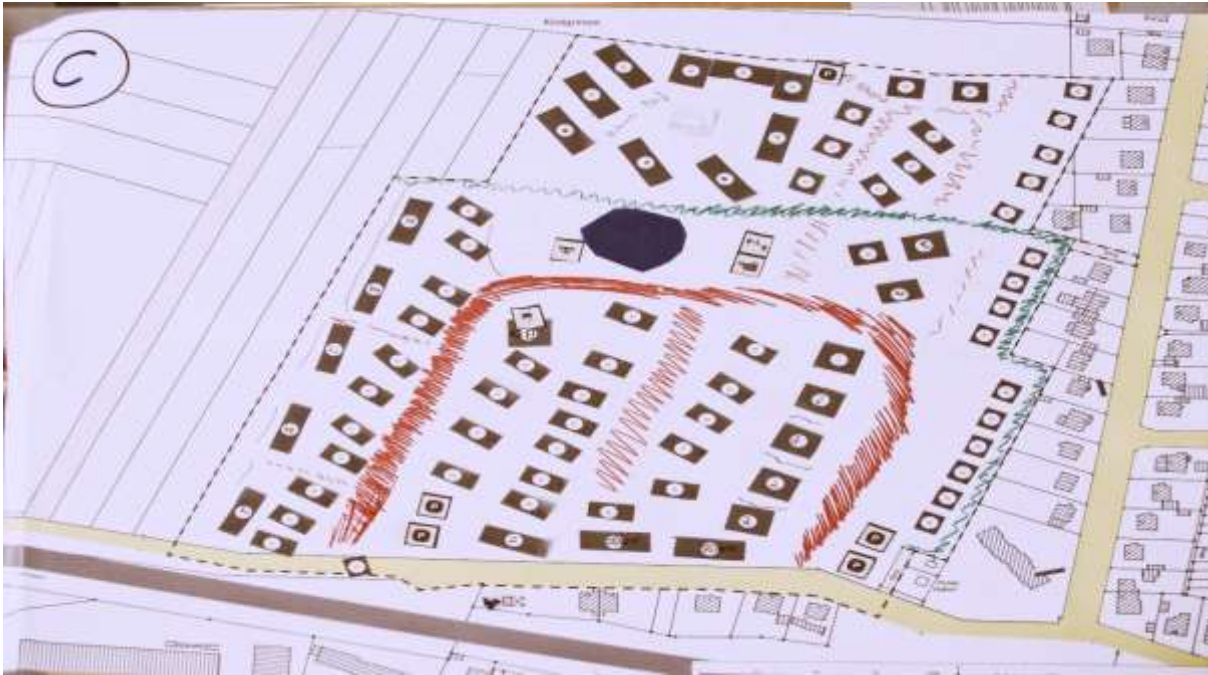
Im Osten: Anpassen an Bestand durch 2-3 geschossige Reihen- und Doppelhäuser, im Nord-Osten: eher niedrige Bebauung (z.B. Reihenhäuser)

Im Westen: 2-3 geschossige Reihenhäuser mit Giebeln zur Straße (wegen Bahnlärm) – daher keine Südterrassen, aber Abendsonne; ggf. landwirtschaftliche Flächen für Gartenbau hinzupachten

zum Rand hin höhere Bebauung – viele Leute schauen aufs Grüne

ÖPNV: ggf. fährt Bus Schleife ins Gebiet

5.2 GRUPPE C



Hauptstraßen als Rundwege geplant – Einbahnstraße von O nach W (so kommt man gut rein und raus), ggf. mit Kreisel/Abbiegespur, darüber hinaus weitere Stichstraße nach N und S sowie Fußwege Richtung Bushaltestelle

Parkplätze: für Besucher ganz vorne nahe Giselbertstr., damit das Gebiet nicht zugeparkt wird

See: ist ein schöner Ort für Naherholung und Wasserstand kann reguliert werden; in der Nähe: Spielplatz und Bäcker

Im Norden: Wohnen und Parken

Im Ring kleine Blocks, 2-3 Geschosse:

- Im Süd-Westen: Gebäude an Seiten 2-geschossig/Reihenhäuser, ggf. noch größer, dann wäre Lichteinfall immer noch gewährleistet.
- Im Süd-Osten: relativ dichte 2-Geschosser, weiter südlich Einfamilienhäuser für Anschluss an Bestand, ggf. höher mit entsprechendem Abstand

An Giselbertstr. 2-geschossige Bebauung (Blöcke/Einfamilienhäuser), ggf. Studentenwohnungen; Schallschutz durch Gebäude, nicht Bäume (funktioniert im Winter nicht): Anordnung der Gebäude so, dass Schall durch die Bebauung nicht komplett zurückgeworfen wird (Kritikpunkt der bestehende Anwohner in der Giselbertstr.)

5.3 GRUPPE D



2 Hauptzufahren, Einsichtnahme schwierig – befahrbare Straße (rot?), Anliegerstr. (braun), grüne Wege (schwarz?), verschiedene Fußwege zum Königsweg, zentraler Parkplatz

Gebäude: Übergang zum Bestand wichtig

See mit zentralem Platz mit Nahversorgung wie Bäcker sowie Spielplatz

EFH, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen

Je weiter westlich desto mehr Bebauung

An Giselbertstr. Doppelhäuser (analog Konrad-Adenauer-Allee) als Schallschutz vorgesehen, ebenso ein Geh- und Radwanderweg

Anknüpfungsmöglichkeiten nach N (zentraler Parkplatz)

5.4 GRUPPE E



Übergang zu Bestand – Reihenhäuser, 2-3 geschossig im Osten, dann ansteigend

2 Fahrradwege als Bogen von N nach S, weiterer Bogen ist Graben weiter westlich

Mehrere große Plätze, zentraler Punkt um Kita, Teich, Spielplatz

Graben (umgeleitetes Gewässer)

Zuwegung für nächstes Baugebiet vorgesehen

Im N: Reihenhäuser

Im W: 4 Geschosse und Sportplatz

Im S-W: Reihenhäuser, Stadtvillen

In der „südlichen Mitte“: Bäcker, darum angeordnet Doppelhäuser und Stadtvillen

3-4-geschossige Bebauung an Giselbertstraße

Lärmschutzwand am Bahndamm

Quartier der kurzen Wege, alles gut erreichbar, Parkplätze im Gebiet verteilt, nicht konzentriert

5.5 GRUPPE F



Einzelne Wege, kein U – aber Feuerwehrverbindung mit Pollern

Nahversorgungskomplex: an Giselbertstr. Arzt und Bäcker, von der Stadt aus zugänglich

Im Norden: Urbanes Dorf mit wenig Parkplätzen, ebenso kleine Häuser (60m²) („tiny houses“ für Einzelpersonen)

Großer Grünbereich, Urban Gardening, Kita, Spielplatz, Kulturcafé

Wohnbebauung: von O nach W ansteigend

Große Blöcke ggf. mit Tiefgaragen

Ganz im W: gemeinschaftliches und Mehrgenerationenwohnen, etwas niedrigere Bebauung, damit die Nachbarn entsprechende Ausblicke haben

Radwege vorgesehen, aber nicht eingezeichnet

Kritikpunkt: „Ghettoisierung“

5.6 GRUPPE G



Ringstraße als Einbahnstr. von O nach W (dadurch weniger Lärm erwartet) – geringe Geschwindigkeit

Lärmschutzwand und Lärmschutzbebauung mit 4 Geschossen (ggf. auch weniger) mit Glaswand

Zentrale Fläche in der Mitte – sozialer Treffpunkt, Spielplatz, generationsübergreifendes Wohnen, Nahversorgung

Große Bebauung innerhalb Ring, zum Rand hin kleinere Bebauung (Reihenhäuser)

Nach O zum Königsdamm überschaubare Bebauung, EFH - Stadtvillen

Im O, mittig: Doppelhäuser

Fuß- und Radwegesystem vorgesehen, aber nur teilweise eingezeichnet

Parken: Tiefgarage wäre laut Aussage der HBI möglich

ÖPNV: Bus könnte Ringstraße benutzen

Kein Urbanes Dorf vorgesehen – Annahme: darum kümmert sich Initiative selbst

Kritik: mögliche „Ghettobildung“

5.7 GRUPPE H



Bebauung wird von O nach W höher (im O EFM, im S-O 3-4 Geschosse)

Im N-O: See mit Bänken, Grünfläche, gemeinschaftlichem Wohnen – 4 Geschossig

Im O: EFH, Stadtvillen, DH

Im S: Stadtvillen mit Parkplätzen, aber weitestgehend autofrei

Im nördlichen Teil des U bzw. des Y: Einkaufsmöglichkeiten, Kita, einige Parkplätze

Oberhalb des U/Y: Urbanes Dorf

Westlich des U/Y: lockere aber höhere Bebauung mit Grünflächen

Östlich des U/Y: Townhouses entlang Str., enger angeordnete Reihenhäuser (alle mit anderer Architektur)

In der Mitte des Y: Zentraler Punkt mit Parken, Café, Kindergarten Einkaufen

Lärmschutzwand entlang Bahntrasse sowie integriert in Architektur

Verschiedene Stichstraßen

Belange der Stadtwerke nicht berücksichtigt, WE nicht gezählt

Pflege der Kanäle für Private sollte thematisiert werden

5.8 GRUPPE I



Straße als U (keine Einbahnstraße, da dies mehr Fahrten generieren würde), ebenso Verbindungsstraße und Stichstraßen

Schallschutz an Bahntrasse (nicht so hoch)

Schonende (?) Bebauung: im O und S – nur Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Einzelhäuser

Im S-O: 3-4 Geschosse

Auch größere Blöcke vorgesehen

Im Zentrum: Park, Teich mit Spielplatz, Café, Kiosk, Bebauung mit 3-4 Geschossen, ggf. mit Einzelhandel im EG, Begegnungsstätte, weiter nördlich gemeinschaftliches Wohnen, westlich davon Urbanes Dorf (3-geschossige Bebauung)

Im W: Mischung aus Blöcken und Einzelhäusern, mit verschiedenen Geschosshöhen – keine Blockbildung, keine Ghettobildung

5.9 DISKUSSION IM ANSCHLUSS

- › Verkehr wird großes Problem werden, besonders entlang der Giselbertstraße – Konzentration des Verkehrs am Bahnhof. Giselbertstraße wird Hauptlast tragen. Alternative Zufahrten sollten entsprechend berücksichtigt werden (Autobahnanschluss wird allerdings vermutlich Entlastung für Bundesstraße bringen)
- › Wenn städtebauliches Konzept gutachterliche Auseinandersetzung
- › Verkehr diskutiert bei B-Plan-Aufstellung, Einbindung Verkehrsgutachten
- › Bürgerwunsch: nicht die Bürger_innen mit Kosten der Stadterneuerung belasten.

6 PROTOKOLL ZU DER PRÄSENTATION DER AUFBEREITUNG DER ERGEBNISSE AUS DER RAUMWERKSTATT I AM 18. JUNI 2016 IN DER EHEM. MALERSCHULE (HAFENBRÜCKE 1)

Die Aufbereitung der acht i.R. der ersten Raumwerkstatt erarbeiteten Konzepte wurde vorgestellt. Dabei wurde deutlich, dass es nicht einen Konsensplan gibt. Die Konzepte sind z.T. so unterschiedlich, dass im Ergebnis zwei Konzepte, hinterlegt mit Prinzipien vorgestellt wurden.

6.1 DISKUSSIONSPUNKTE

Die vorliegenden Konzepte haben einen Stand, der nach Schaffung eines Konsenses die Grundlage für die Aufnahme in einen Bebauungsplan haben. Im Diskussionsprozess wurde z.T. bereits eine konkretere Tiefe eingenommen. Diese sind aber in den Leitlinien gefasst, die für die weitere Entwicklung des Baugebietes auch entsprechend Bestand haben.

Insgesamt ist es wichtig, bei allen Überlegungen, sich darüber im Klaren zu sein, dass eine 3-bis 4-Geschossigkeit keine Minderwertigkeit bedeutet, schon gar nicht die Gefahr eines sozialen Brennpunktes in sich birgt. Zentral ist die Erreichung einer Qualität. Die Leitlinie zur Durchmischung, explizit zur vertikalen Durchmischung bleibt ein großes Bedürfnis bei allen Anwesenden.

In der Diskussion herrscht Konsens darüber, dass sich durch das Gebiet eine Grünband ziehen soll, welches einen Bewegungs- und Begegnungscharakter haben soll, also auch Flächen zur Aneignung beinhalten soll. Die Grünfläche soll an einigen Stellen ausgeweitet werden und damit einen Dorfplatzcharakter einnehmen. Wünschenswert ist den Baumbestand zu erhalten, aber wenn dieser nicht die erforderliche Qualität aufweist, sollte eine neue Baumbepflanzung erfolgen.

Insgesamt sollte noch einmal geprüft werden, inwieweit die bestehenden Wasserläufe in die Planung mit aufgenommen werden können, hier unter Beachtung der damit erforderlichen Übernahme von Pflege.

Insgesamt wurde deutlich, um ein intelligentes Erschließungsnetz inkl. Parkmöglichkeiten auszubilden, bedarf es eines Verkehrsgutachtens. Aber egal für welches Themenfeld, sollte hier offen gedacht werden. Es gibt viele gute Beispiele, wo ein Mobilitätskonzept umgesetzt werden konnte, welches für das Gesamtquartier einen wichtigen Qualitätssprung gebracht hat. Mit zum Verkehrsentwicklungskonzept gehören auch Gedanken zur Realisierung von Mischverkehrsflächen usw.

Die vorgeschlagenen Höhenentwicklungen wurden für die Randbereiche im Osten und Süden positiv angenommen. Wie diese dann im Süden konkret aussehen kann, muss letztendlich das Lärmschutzgutachten hergeben, also auch, ob eine Schallschutzmauer erforderlich ist oder nicht. Die Höhenentwicklung in Richtung Mitte soll ansteigen, ob dieser Anstieg nach Westen weiterverfolgt wird, wird abhängig von der Entscheidung der Bebauung am südlichen Rand sein. Der Anstieg nach Norden ist unumstritten. Bei der weiteren Ausbildung der Höhenentwicklung wird letztendlich auch die zu erzielende Wohneinheitenanzahl ausschlaggebend sein.





7 ONLINE DIALOG ÄUßERUNGEN ZU SCHEMATISCHEN ENTWÜRFEN

Im Anschluss an die zweite Raumwerkstatt wurden die Entwürfe und Schemata online zur Diskussion gestellt (18.06.-03.07.2016). Es wurden zwei Eingaben gemacht. Diese wurden ebenfalls in das Raumbuch überführt.

Kommentar 1: Wilfried Latendorf (19. Juni 2016)

Hallo,

Unsere Anregung für das Baugebiet Giselbertstraße:

1. Parkplatz: Wir stellen uns einen zentralen Parkplatz an der Giselbertstraße vor, für Besucher und für Zweit- und Drittautos der Anwohner. Das käme dem Lärmschutz entgegen, weil dann weniger Verkehrslärm im Wohngebiet entsteht.
2. Straßen: Wir stellen uns zwei Straßen (nach Schema 2) vor, die im Norden mit einem Wendehammer enden und nicht miteinander verbunden sind. Die zusätzlichen Querstraßen sind für die Autos nicht durchgängig, sondern in der Mitte gesperrt und nur für Fußgänger und Radfahrer frei (siehe Itzehoer Weg/Brunckhorstsche Wiesen)
3. Grünzug: Wir stellen uns Grünzüge vor, die unabhängig vom Autoverkehr sind und eine gute Anbindung an die Stadt, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten bieten (ähnlich Brunckhorstsche Wiesen)
4. Geschäfte und Café: Einzelhandel ist im Baugebiet nicht wirtschaftlich, da Einkaufsmöglichkeiten sich ganz in der Nähe, z.B. in der Bahnhofstraße, befinden. Für Geschäfte und Cafés sollten keine Flächen vorgehalten werden, sondern lieber für Spielplätze und Grünflächen Verwendung finden.

Kommentar 2: Christian Z (4. Juli 2016)

Moin zusammen,

durch aktuelle räumliche Distanz konnte ich an den persönlichen Diskussionen vor Ort leider nicht teilnehmen.

Daher mögen meine Anmerkungen auch hierdurch beeinflusst sein. Allerdings hatte ich die Ambition so verstanden, dass auch Online-Stimmen ausreichend berücksichtigt werden sollen.

- 1) Raum für Begegnungen

Ich persönlich finde die Idee sehr attraktiv und auch die zum Großteil sehr modernen Beispiele von Quartieren anderer Städte gefallen mir.

Allerdings stehen diese Pläne konträr gegenüber der Aussage, dass es aktuell deutlich zu wenig Wohnraum in Buxtehude gibt und dieses Neubaugebiet zudem als das vorerst Letzte deklariert wird.

Zudem ist das hiermit verbundene Ziel in der Phase 3 abgeschlagen an letzter Stelle bewertet worden.

2) Einfamilienhäuser

Sowohl online als auch – zumindest entsprechend der bereitgestellten Dokumentation – persönlich vor Ort wurde der Wunsch nach ausreichend Einfamilienhäusern mehrfach betont – z. T. auch mit großen Grundstücksgrößen. 4 bzw. 8 Einzelhäuser scheinen mir das – in beiden Plänen – nur schwer abzudecken.

Einzelhausgrundstücke direkt entlang der Giselbertstraße und der Bahnlinie verlaufen halte ich für sehr kontra-intuitiv. Vor allem aus den Gründen, dass

a) dieser Wohnraum vermutlich deutlich teurer sein wird als Mehrfamilienhäuser und

b) Mieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einer deutlich stärkeren Fluktuation unterliegen, als potenziell eher Eigentümer eines Einfamilienhauses, die in Buxtehude für die nächsten, vrs. mindestens 20 Jahre in Buxtehude sesshaft werden wollen.

Aktuell wohne ich mit meiner kleinen Familie auch an einer größeren Kreuzung und für eine gewisse Zeit ist die Lärmbelastung vollkommen ok. Wenn man jedoch, heutzutage eine sehr beachtliche Summe investiert um wirklich sesshaft zu werden, scheidet eine solche Lage aus. Vermutlich nicht nur für mich. Das gleiche gilt aus meiner Sicht auch für Doppelhausgrundstücke (Plan 2).

3) Höhenentwicklung

Es wurde – auch entsprechend der ersten Informationen – eine Höhenentwicklung von Süden abflachend Richtung Norden angedacht. Online und vor Ort wurde diese Idee ebenfalls mehrfach als gut betrachtet. Wenn ich jetzt sehe, dass Einzelhäuser alleine in der Nordöstlichsten Ecke des Neubaugebiets (s.o.) vorgesehen sind, vermute ich ganz stark, dass hier ausschließlich auf Individualinteressen Einzelner – lautstarker – Beteiligter geachtet worden ist, die offensiv immer gefordert haben, zwingend höchstens Einfamilienhäuser angrenzend an Ihre Bestandshäuser zu bekommen.

Die nördliche Grenze scheint für mich, ohne Städteplanerische Ausbildung, die attraktivste für Einfamilien-/ Doppelhäuser (aktuell noch keine angrenzende Bebauung Richtung Norden und weite Entfernung zu Bahn und Giselbertstraße) mit dem größten Preispotenzial in der Vermarktung. Allerdings bekommt man heutzutage vermutlich fast jedes Baugrundstück in jeder Lage an den Mann.

So bleibt leider das Gefühl, dass man durch die Teilnahme online nur bedingt Gehör gefunden hat und die aktuellen Pläne sich eher auf die Beteiligung des kleineren Teilnehmerkreises vor Ort oder lautstarker Individualinteressen konzentrieren.

Viele Grüße

Christian

8 PRESSEARTIKEL

Online-Artikel vom 29.02.2016 (Tagbeblatt.de)

STADER
BUXTEHUDER
ALTIÄNDER

TAGEBLATT.de

ARCHIV

29.02.2016

Buxtehuder Bürger planen Baugebiet



BUXTEHUDE. Buxtehude wagt mehr Demokratie – und Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt ist stolz über das Bürgerengagement in ihrer Stadt. Rund 150 Bürger haben am Sonnabend deutlich gemacht, wie das neue Baugebiet in der Giselbertstraße aussehen soll.

„Das erste Experiment ist gelungen“, betonte Oldenburg-Schmidt nach dem informellen Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Entwicklung des Baugebietes „Giselbertstraße“. Es ist das letzte große Gebiet der Stadt, bis zu 300 Wohneinheiten könnten entstehen.

„Reden Sie mit“, mit diesem Appell hatte die Stadt am Sonnabendmorgen im Foyer des Alten Rathauses den Dialog-Prozess zum Baugebiet „Giselbertstraße“ informell in Gang gesetzt – unterstützt von „die raumplaner“, ein Büro für Stadt- und Regionalentwicklung aus Berlin. Rund 150 Bürger brachten sich mit Vorschlägen und Anregungen ein, unter ihnen potenzielle Häuslebauer und Nachbarn aus dem Bereich Königsdamm. Was ihnen wichtig ist, konnten sie auf Zettel schreiben und an eine

Pinnwand heften oder gleich das Gespräch mit dem Ersten Stadtrat und Baudezernenten Michael Nyveld und Stadtplanerin Annette Mojik-Schneede suchen.

Viele arbeiteten auch an einem Planungsmodell mit – und bauten Häuser und Straßen und legten Spielplätze und Grünstreifen an. Auch mit ihren Zetteln machten die Bürger deutlich, dass sie sich vor allem „bezahlbare Wohnungen und Grundstücke“ und einen „Mix aus Mehrfamilien-, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern“ wünschten. „Wir wollen bauen, doch Preise wie in Ottensen und Eilendorf können sich viele Familien nicht leisten“, sagte Ralf Coordes. In seiner ostfriesischen Heimat liege der Quadratmeterpreis bei 40 Euro und nicht bei 230 Euro. Dort falle es jungen Familien leichter, ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Andrea Scheffer begrüßte, dass die Hansestadt die Bürger bei der Planung beteilige. Sie wünscht sich, dass mehr Einfamilien- und Reihenhäuser als Mehrfamilienhäuser im Baugebiet realisiert werden können.

Neue Wohnformen sind das Thema. Jana und Ata Shakoer wollen „mit den Eltern und den Schwiegereltern bauen und mit ihnen wie früher auf dem Bauernhof unter einem Dach zusammenleben – allerdings in getrennten Wohnungen“. Ältere und jüngere Besucher, oft Singles, regten an, möglichst viele bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen.

Und Joachim Piepenbrock, Ratsherr der Grünen und ein Sprecher der Initiative „Urbanes Dorf Buxtehude“ warb für ein Projekt von fünf Familien, das Wohnen und Arbeiten verbinden soll – mit einem gemeinsamen Erholungs- und Nutzgarten, barrierefreiem Wohnen, einem nachhaltigen Energiekonzept und einem Anteil an sozialem Wohnungsbau. Des Weiteren machten sich einige Bürger für ein „generationsübergreifendes Wohnprojekt“ stark. Auch ein Stadtteilzentrum mit Kindergarten, eine Ladenzeile mit Bäcker, eine Busanbindung, viel Grün mit heimischen Pflanzen, mehrere kleine oder ein großer Spielplatz wie am Mühlenteich, ein Park in der Mitte als Ort der Begegnung mit einem Aussichtsturm und unter anderem ein energieneutrales „Öko-Quartier“ stehen auf dem Wunschzettel. Die Nachbarn im bestehenden Wohngebiet hoffen, dass beim Bau auf den Grundwasserspiegel – viele der alten Häuser stehen auf Pfählen – geachtet und erschütterungsfrei gegründet wird.

Unter einem Teil des Gebiets liegt allerdings eine Sandlinse, so ist nur Bodenaustausch notwendig. Wichtig war Bürgern der Lärmschutz zur Bahn. Die Erschließung sollte wegen der Unfallgefahr erst auf dem geraden Abschnitt der Straße erfolgen, weit hinter der Kurve. Im Baugebiet wünschen sich einige eine Ringstraße wie im Wohngebiet Kloster Dohren. Das Wäldchen sollte verlängert werden und das Regenrückhaltebecken so ausgelegt werden, dass kein Neubürger nasse Füße bekommt.

Bürgermeisterin Oldenburg-Schmidt sprach von „einem gelungenen ersten Experiment“. Die erstmals in dieser Form so praktizierte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteili-

gung soll auch in Zukunft angewandt werden. „Die Vorschläge sind realistisch und konstruktiv“, sagte Sabine Slapa von „die raumplaner“. Gleichwohl, so Erster Stadtrat Michael Nyveld, werde der Rat im späteren Bebauungsplan natürlich nicht alle Wünsche umsetzen können. Bei der Planung werde die Stadt in Abstimmung mit der Politik den Bürgern einige Leitlinien an die Hand geben müssen – zum Lärm- und zum Biotop-Schutz, aber auch zum Thema „Erschließung“ (Vorschriften bei Straßen/Wegen), aber auch zum Gebäude-Mix. Grundlage für die Struktur ist das Wohnraumversorgungskonzept. Das wird laut Stadtplanerin Annette Mojik-Schneede Fakten zum Anteil des Geschosswohnungsbaus liefern. 2018, so ist das Ziel, sollen die ersten Bürger an der Giselbertstraße wohnen, 2017 Erschließung und Vermarktung beginnen. Bürgerbeteiligung und Wohnkonzept lässt sich die Stadt 130 000 Euro kosten.

Fahrplan

Der offizielle Startschuss fällt am Sonnabend, 5. März. Von 13 bis 16 Uhr lädt Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt zur offiziellen Auftaktveranstaltung in die Hochschule 21 ein. Dort soll über das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert werden sowie eine erste öffentliche Diskussion zur Entwicklung des Gebiets geführt werden. Alle Bürger sind herzlich eingeladen. Weitere Termine sind zwei Raumwerkstätten am 28. Mai und am 18. Juni.

www.zukunft-giselbertstrasse.de

Zeitungsartikel vom 29.02.2016 (Tageblatt)

Buxtehuder Bürger planen Baugebiet

Informeller Start des Dialog-Prozesses „Giselbertstraße“ im Foyer des Alten Rathauses – Rund 150 Bürger machen Vorschläge

Wie alles begann:
BÜXTEHUDE, Die Stadt Buxtehude weigt mehr Demokratie – und Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt ist sich über das Bürgerengagement in ihrer Stadt. „Das erste Experiment ist gelungen“, lautet die Bewertung. Schnell nach dem informellen Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Entwicklung des Baugebietes „Giselbertstraße“ ist bei der letzten großen Gabel der Stadt, bis zu 100 Wohnwünschen können entstehen.

„Neben der Idee“, wie diesem April beginne die Stadt am Sonntag, abendlichen im Foyer des Alten Rathauses, den Dialog Prozess zum Baugebiet „Giselbertstraße“ informell in Gang gesetzt – unterstützt von „die raumplaner“, ein Büro für Stadt- und Stadtentwicklung aus Berlin. Rund 150 Bürger besetzten sich mit Vorschlägen und Anregungen ein, unter anderem potentielle Hausnummern und Namen aus dem Bereich Baugebiet. Was ihnen wichtig ist, können sie auf Zettel schreiben und an eine Pinnwand halten oder gleich den Gespräch mit dem Ersten Stadtrat und Bürgermeisterin Michael Nyveld und Stadtplanerin Annette Mojik-Schneede suchen.

Viele arbeiten auch an einem Planungsvorschlag mit – und besetzen Klammern und Kreise und legen Skizzen und Gedanken an. Auch mit dem Zettel machen die Bürger deutlich, dass sie sich



bedenken und Fragen, bunte, bunten Wohnwünsche, einen zusätzlichen Energiekonnzept und einen Anteil an sozialen Wohnraum. Die Wünsche machen sich einige Bürger für ein „gemeinwohlorientiertes Wohngebiet“ stark. Auch ein Stadtpark mit Kinderspielfeld, eine Laube mit Bänken, eine Hauskneipe, viel Grün und betriebsfähige Flächen, mehrere kleine oder ein großer Spielplatz wie ein Müllplatz, ein Park in der Mitte als Ort der Begegnung mit einem Ausweichraum und unter anderem ein energiespeicherndes „Dach-Quartier“ stehen auf dem Wunschzettel.

Die Nachbarn im bestehenden Wohngebiet hoffen, dass hier das auf den Grundstückspapier – viele der alten Häuser werden abgerissen – gezeichnet und umzusetzen geplant wird. Unter einem Teil des Gebiets liegt allerdings eine Baustelle, so ist nur Bodenuntersuchung notwendig. Wichtig war Bürgern die Lärmschule zur Seite. Die Erschließung sollte wegen der Unfähigkeit mit auf dem gelassenen Abschnitt der Straße erfolgen, weil immer die Karte. Im Baugebiet wünschen sich einige eine Ringstraße wie im Wohngebiet Klammern. Das Wäldchen sollte verbleiben werden und die Regenrückhaltebecken, so angelegt werden, dass kein Neubauger neue Fläche bekommt.

Andrea Scheffler (links) hat beim informellen Start des Dialog-Prozesses im Rathaus mit ihrem Mann Thomas und den Kindern Lisa und Emma mit am Modell des Baugebietes „Giselbertstraße“. Sie wünschen vor allem Einfamilien- und Reihenhauszeile. Sonja Bahcke und Joachim Pappendorf schauen zu.

von Eigentümern zu verwickeln. Andrea Scheffler begrüßt, dass die Hausnummern der Bürger bei der Planung beteiligt. Sie wünscht sich, dass mehr Einfamilien- und Reihenhauszeile als Mehrfamilienhäuser im Baugebiet entstehen werden können.

Neue Wohnformen sind das Thema. Jura und Ana Scheffler wollen mit dem Eltern und dem Schwagerhaus bauen und mit dem wie früher auf dem Bauernhof unter einem Dach zusammenleben – allerdings in getrennten Wohnungen. „Aber, und immer beachten ist, Regeln, Regeln, möglichst viele beschlossene Mitbestimmungen zu schaffen.“ Und Joachim Pappendorf, Berater der Grünen und ein Sprecher der Initiative „Lebendes Dorf Buxtehude“ warb für ein Projekt von Rolf Fiedler, das Wohnen und Arbeiten verbindet soll – mit einem gemeinsamen Er-

Online-Artikel vom 07.03.2016 (Tageblatt.de)

STADER
BUXTEHUDER
ALTI.ÄNDER **TAGEBLATT.de**

BUXTEHUDE

07.03.2016

Buxtehuder planen „ihr“ Baugebiet

BUXTEHUDE. In der Aula der Hochschule 21 ist am Sonnabend um 13 Uhr der offizielle Startschuss für den Dialogprozess zum neuen Baugebiet „Giselbertstraße“ in Buxtehude gefallen. Dass das Interesse der Bürger groß ist, das hatte sich bereits am Sonnabend vor einer Woche beim informellen Auftakt im Rathaus gezeigt (das TAGEBLATT berichtete ausführlich). Rund 150 Bürger kamen. Und auch am vergangenen Sonnabend war das Interesse groß: In drei Arbeitsgruppen diskutierten die Bauwilligen (und ihre zukünftigen Nachbarn). Im Anschluss der Veranstaltung – moderiert von Sabine Slapa von „die raumplaner“ aus Berlin – wurden die Ergebnisse zusammengefasst. 80 Bürger beteiligten sich: Bezahlbaren Wohnraum und eine Mischung an Wohnformen wünschen sich die Bürger. Alte und Junge sollen unter einem Dach zusammenleben. Die Idee eines „Urbanen Dorfes Buxtehude“ kam an; dieses Projekt soll Wohnen und Arbeiten im neuen Baugebiet verbinden, mit gemeinsamem Erholungs-/Nutzgarten, barrierefreiem Wohnen, einem nachhaltigen Energiekonzept und einem Anteil an sozialem Wohnungsbau. „Das Interesse ist groß“, freute sich Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt. 13 Bürger wurden für die Zukunftswerkstatt am 30. April im Stadthaus gewählt. Sie sollen mit Politik, Verwaltung und Eigentümern, die ebenfalls 13 Vertreter stellen werden, die Leitlinien der Bebauung entwickeln. (bv)

www.zukunft-giselbertstrasse.de

Online-Artikel vom 26.04.2016 (Tageblatt.de)

STADER
BUXTEHUDER
ALTTÄNDLER

TAGEBLATT.de

BUXTEHUDE

Autor: Björn Vasel

26.04.2016

Baugebiet „Giselbertstraße“: Schüler werden Stadtplaner



In der Schulbibliothek werden Schüler der Integrierten Gesamtschule Buxtehude zu Stadtplanern und arbeiten an Entwürfen für das Baugebiet Giselbertstraße. Dabei wurden sie von Mitarbeitern der städtischen Fachgruppe Stadtplanung und dem Fachbüro „die raumplaner“ unterstützt.

BUXTEHUDE. Die Stadt Buxtehude wagt mehr Demokratie – und beteiligt auch Schülerinnen und Schüler an der laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung zur Entwicklung des Baugebiets „Giselbertstraße“.

Dort könnten ab 2018 rund 1000 Menschen in Doppel- und Mehrfamilienhäusern wohnen; bis zu 450 Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau, sind zurzeit im Gespräch. Die informelle Öffentlichkeitsbeteiligung für das zukünftige Wohnbaugebiet an der Giselbertstraße läuft – auch online. Nach dem Infotag im Alten Rathaus und der Auftaktveranstaltung in der Hochschule 21 haben die Stadt und das beauftragte Büro für Stadt- und Regionalentwicklung aus Berlin, „die raumplaner“, jetzt auch Schülerinnen und Schüler am Dialogprozess beteiligt. 2018, so ist das Ziel, sollen die ersten Bürger an der Giselbertstraße wohnen, noch 2017 sollen Erschließung und Vermarktung beginnen. Bürgerbeteiligung und Wohnraumversorgungskonzept lässt sich die Stadt 130 000 Euro kosten.

Ein Baustein war ein Workshop mit jüngeren Buxtehudern im Einzugsbereich des neuen Wohn-Quartiers. „Kinder und Jugendliche sind für solche Themen meist nur schwer zu begeistern. Aus diesem Grunde wurde hierfür ein eigenes Beteiligungsformat konzipiert“, sagt Sabine Slapa vom Büro „die raumplaner“.

Als Partner hat die Stadt die IGS Buxtehude gewonnen. Die Klasse 8.4 war sofort bereit, das Thema in den Unterricht zu integrieren. Die Stadtentwicklung und insbesondere die lokale Entwicklung wurden zur Praxisübung in der Projektwoche unter dem Thema „Leben in der Gemeinde“. Die Schülerinnen und Schüler informierten sich über die Themen der Stadtentwicklung und erfuhren mehr über den Beruf und die Ausbildung des Stadtplaners. Für viele war das Berufsfeld etwas Neues, doch merkten sie schnell, dass es auch sie als Bewohner etwas angeht: Stadt „passiert nicht einfach“, vielmehr stehe hinter jeder Entwicklung Entscheidungen. Diese Entscheidungen gelte es mitzugestalten.

So wurden die Gesamtschüler zu Stadtplanern. Gemeinsam mit Klassenlehrer Stefan Ruhnke besuchten sie das Baugebiet – und erarbeiteten im Anschluss in sieben Arbeitsgruppen städtebauliche Entwürfe und Plakate mit Beispielfotos und weiteren Erläuterungen. Die Jungen und Mädchen entwarfen Parks mit modernen Spiel- und Bewegungsflächen, sie machten sich ihre eigenen Gedanken zur Architektur, aber auch zum Verkehr sowie zum Klimaschutz. Ihre Ideen stellten sie den Fachleuten vor. Eines wurde bei der Vorstellung aber schnell deutlich: Die eine Lösung gibt es nicht. Einigen schwebt ein klimaneutrales Quartier vor, mit viele Grün und Spielmöglichkeiten vom Badesee über Seilbahn und Spielschiff bis zu einem Cage-Soccer-Court („Fußball im Käfig“ und Basketball auf Kunstrasen – ähnlich wie am Königsdamm). Andere plädierten für Nahversorgung durch Kiosk und Bäcker. „Es bleibt also spannend, wie es weitergeht“, so Anja Latendorf von der Stadtplanung. Alle Entwürfe wurden dokumentiert. Auf der Homepage ist die Dokumentation abrufbar. Des Weiteren werden die Kinder ihre Entwürfe in der Raumwerkstatt am 28. Mai ausstellen und erläutern. Zu der öffentlichen Raumwerkstatt sind alle Bürger eingeladen – verbunden mit dem Appell, sich als ehrenamtliche Stadtplaner einzubringen. Mehr Informationen gibt es im Internet.

www.zukunft-giselbertstrasse.de

Online-Artikel vom 30.05.2016 (Tageblatt.de)

STADER
BUXTEHUDER
ALTIÄNDER **TAGEBLATT.de**

BUXTEHUDE

30.05.2016

Buxtehuder gestalten neuen Stadtteil mit



BUXTEHUDE. Sie sind die Baumeister – der Zukunft: Bürgerinnen und Bürger haben bei der Raumwerkstatt in der Malerschule in Arbeitsgruppen ihre Entwürfe für das zukünftige Baugebiet Giselbertstraße zu Papier gebracht.

Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt hat die Öffentlichkeitsbeteiligung zum neuen Baugebiet „Giselbertstraße“ nördlich der Bahnlinie in Buxtehude am Sonnabendmorgen beim Auftakt der ersten Raumwerkstatt als ein Leuchtturmprojekt bezeichnet. Erster Stadtrat Michael Nyveld lobte die „Kreativität“ der Bürger in ihrer Rolle als Stadtplaner. Ab 2018/2019 sollen in dem neuen Stadtviertel 1000 Menschen überwiegend in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern und möglicherweise auch in einigen Einfamilienhäusern wohnen und arbeiten. Stefanie Burgstaller vom Büro „die raumplaner“ aus Berlin machte gleich zu Beginn der Raumwerkstatt deutlich, dass die Bürger „keine Schlösser oder Schwimmbäder bauen“ dürften. Schließlich gibt es – von Politik, Verwaltung und Bürgern erarbeitete – Leitlinien und gesetzliche Vorgaben. Und auch die „Wirtschaftlichkeit ist bei allen planerischen Überlegungen einzubeziehen“.

So soll es ein buntes Quartier werden, in den Baufeldern soll es einen Mix an Wohnformen – für Jung und Alt, von hoch- bis niedrigpreisig auf Grundlage des neuen Wohnraumversorgungskonzepts – und eine „vertikale Durchmischung“ geben. Das heißt: Bezahlbarer Wohnraum und Sozialwohnungen sollen in den Mehrfamilienhäusern geschaffen werden – unter einem Dach und nicht in Extra-Gebäuden im neuen Quartier. Unterschiedliche Wohnformen, vom gemeinschaftlichen Wohnen bis zum Urbanen Dorf, sollen möglich sein. Es soll Räume und Freiflächen zur Begegnung geben (Stadtteilzentrum mit Kindertagesstätte), auch eine Grundversorgung (wie Bäcker, Frisör, soziale Dienste oder Arzt) soll ermöglicht werden. Auf Übergang zur freien Landschaft und zur bestehenden Bebauung an Königsdamm und Giselbertstraße soll Rücksicht genommen werden. Das Gebiet soll weitgehend autofrei sein. An-

gedacht ist ein nachhaltiges Energiekonzept. Das Stichwort lautet klimaneutrales Quartier.

Zu Beginn gab's einen Ortstermin in der Feldmark, im Anschluss stellten Schülerinnen und Schüler der Integrierten Gesamtschule in Buxtehude ihre Entwürfe vor. Klar ist nach der ersten Raumwerkstatt: Große, drei bis viergeschossige Gebäude sollen nicht unmittelbar an der Grenze zum bestehenden Wohngebiet am Königsdamm errichtet werden. Es soll eine soziale Durchmischung geben. Vertikal. Der Lärmschutz zur Bahn ist eine Herausforderung. Doch das Problem ist laut Stadtplanung lösbar: durch Lärmschutzwand oder -wall oder entsprechende Bebauung. Die Mehrzahl der beteiligten Bürger will die Baufelder mit den großen und den kleineren Gebäuden mischen.

Strittig war bei Bürgern die Erschließung: Einige plädierten für eine Ringstraße, andere für zwei Stichstraßen. Auch Townhouses und Stadtvillen mit Tiefgaragen sollen errichtet werden, bei vier Geschossen soll aber Schluss sein, hieß es aus den Arbeitsgruppen. Viel Grün, ein Park mit Spielplatz im Zentrum und Fuß-/Radwege durch das Gebiet stehen ebenfalls auf dem Wunschzettel. Angeregt wurde von Bürgern ein Verkehrskonzept, damit der Verkehr nicht nur durch Heitmannshausen und die alten Wohngebiete fließt. Eine ausgebaute Verbindung zur B 73, im Bereich des nahen Bahnübergangs, wurde angeregt. Die heutige Straße müsse ausgebaut werden.

Angedacht ist langfristig eine Erweiterung nach Norden, dafür müsste das Überschwemmungsgebiet – durch den Bau der Mini-Deiche – beseitigt werden. Aus den Plänen wird das Büro „die raumplaner“ aus Berlin jetzt einen „Konsensplan“ vorbereiten. Der wird bei der zweiten öffentlichen Raumwerkstatt am 18. Juni (11.30 Uhr bis 14.30 Uhr) in der Malerschule vorgestellt und diskutiert. Im August/September soll der Masterplan vorliegen. Letztlich entscheidet aber die Politik.

Hintergründe zum Verfahren

Die Hansestadt Buxtehude will mehr Demokratie wagen – und setzt bei der Entwicklung neuer Wohngebiete auf mehr Partizipation. Der Ansatz: Bürger, vom Schüler bis zum Senioren, sollen „ihren“ neuen Stadtteil mit Expertenmoderation (mit-)planen, ihr Raumkonzept soll zur Grundlage eines Bebauungsplanes für das neue Wohngebiet an der „Giselbertstraße“ im Moor nördlich der Bahnlinie werden. In dem zehn Hektar großen Gebiet könnten 400 bis 450 Wohneinheiten entstehen. Bereits 2018, so ist das Ziel, sollen die ersten Bürger an der Giselbertstraße wohnen, möglicherweise noch im Laufe des Jahres 2017 – nach Abschluss des formellen Bebauungsplanverfahrens durch den Rat – könnten die Erschließung und die Vermarktung beginnen. Die laufende Bürgerbeteiligung und Wohnraumversorgungskonzept als Grundlage lässt sich die Stadt rund 130 000 Euro kosten. Die Hausbau-Immobilien-gesellschaft (HBI) aus Nottensdorf steuert als Miteigentümer 36 Prozent zur Öffentlichkeitsbeteiligung

bei. Auch online können sich Bürger einbringen. Mehr Infos und Dokumente zum Prozess gibt es im Internet.

www.zukunft-giselbertstrasse.de

Online-Artikel vom 20.06.2016 (Tageblatt.de)

STADER
BUXTEHUDER
ALTI.ÄNTNER **TAGEBLATT.de**

BUXTEHUDE

20.06.2016

Platz der Begegnung und Ruhe



BUXTEHUDE. Diskussion über Baugebiet Giselbertstraße – Wo sollen die Autos parken?

Rund 40 am Baugebiet Giselbertstraße Interessierte trafen sich am Sonnabendnachmittag auf Einladung der Hansestadt Buxtehude in der Malerschule. Bei der nunmehr zweiten Raumwerkstatt wurden die Entwürfe (Kompositionen aus der Raumwerkstatt I) eines möglichen Konsensplans vorgestellt und diskutiert.

Wichtig war allen Anwesenden vor allem eine gute Verkehrsplanung. Bei der Suche nach einem intelligenten Mobilitätskonzept prallten zwei Welten aufeinander: Einige Zuhörer wollten ihr Auto direkt vor der Tür abstellen können, aus Bequemlichkeit

oder wie ein Zuhörer ausdrückte: „Wer will schon schwere Einkaufstaschen schleppen müssen?“ Die „Gegner“ argumentierten, es sei kein Problem ein paar Schritte zu Fuß zurückzulegen oder mit dem Rad zu fahren.

Heiß diskutiert wurde auch der Lärmschutz. Da ein Verkehrs- und Lärmgutachten sich noch in der Bearbeitung befinde, könne zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine Entscheidung getroffen werden, sagte Stefanie Burgstaller, die gemeinsam mit Sabine Slapa, der Geschäftsführerin von „die raumplaner“ –Büro für Stadt- und Regionalentwicklung mit Sitz in Berlin – die Veranstaltung leitete. Um den Lärm von den Zügen einzudämmen, bestünde entweder die Möglichkeit der höheren Bebauung oder der Einsatz von Lärmschutzwänden. Die Deutsche Bahn sei allerdings nicht zu dieser Installation bereit, so die Projektplanerinnen.

Ein weiterer Wunsch für das neue Stadtviertel betraf die Schaffung eines zentralen Treffpunktes. „Ein Platz, der die Möglichkeit der Begegnung für alle Anwohner schafft, damit es ein größeres Miteinander geben kann – das bedeutet dann aber auch automatisch mehr Öffentlichkeit auf Kosten des Privatlebens“, erklärte Burgstaller. Eine Folgeveranstaltung ist im August geplant, das Datum wird noch bekanntgegeben.

Das Baugebiet an der Giselbertstraße ist für die künftige Entwicklung der Hansestadt Buxtehude von großer Bedeutung. Es ist nach jetzigem Stand auch das letzte größere Baugebiet, das die Stadt noch bebauen kann. Deshalb soll schon jetzt, vor der Festlegung eines verbindlichen Bebauungsplans, mit den Bürgern sowie weiteren Akteuren ein Dialog über die Entwicklung des Gebiets geführt werden. Dieser Dialog findet auf zwei Ebenen statt, die zeitgleich laufen: Die Ergebnisse der bisherigen Beteiligung sind auf der untenstehenden Internetseite zu finden. Nähere Informationen zu beiden Veranstaltungen gibt es ebenfalls unter

www.zukunft-giselbertstrasse.de

Zeitungsartikel vom 03.08.2016 (Hamburger Abendblatt)

Buxtehude plant neues Baugebiet

Bei der Entwicklung der Flächen an der **Giselbertstraße** ist die Meinung der Bürger gefragt

SUSANNE RAHLF

BUXTEHUDE :: Es ist das ehrgeizigste Bauvorhaben der kommenden Jahre: An der Giselbertstraße sollen spätestens 2019 bis zu 1000 Menschen ein neues Zuhause finden. Auf dem knapp zehn Hektar großen Gelände am westlichen Stadtrand könnten bis zu 300 Wohneinheiten gebaut werden.

Ob vornehmlich mit Einfamilienhäusern oder doch mehr mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, das wird sich nach den Sommerferien, Ende August, zeigen. Bis dahin wird das Berliner Stadtplanungsbüro „die raumplaner“, gemeinsam mit dem Bremer Stadt- und Raumplanungsbüro BPW einen Bebauungsplan entwickeln.

Die Fläche liegt nördlich der Giselbertstraße und westlich des Königsdamms. Zu zwei Dritteln gehört die Fläche bereits der Stadt Buxtehude, das letzte Drittel ist Eigentum der Hausbau-Immobilien-Gesellschaft mbH mit Sitz in Nottensdorf. Beide Eigentümer werden die Fläche partnerschaftlich entwickeln.

Es soll ein buntes Quartier werden, mit einem Mix an Wohnformen – für Jung und Alt. Die Grundstücke sollten bezahlbar sein, um auch jungen Familien das Bauen zu ermöglichen. Ebenso könnten Baugruppen gegründet werden, so dass gemeinsam günstiger, stadtnaher Wohnraum entstehen kann. Und es soll eine „vertikale Durchmischung“ geben.

Das heißt: Bezahlbarer Wohnraum und Sozialwohnungen sollen in den Mehrfamilienhäusern unter einem Dach geschaffen werden.

Geplant sind Räume und Freiflä-

chen zur Begegnung und das Gebiet wird weitgehend autofrei sein. Außerdem ist ein nachhaltiges Energiekonzept angedacht. Hier lautet das Schlagwort „Klimaneutrales Quartier“.

Die Stadt will mehr Demokratie wagen – und setzt bei der Entwicklung dieses Wohngebiets auf Bürgerbetei-

Hier handelt es sich um ein Leuchtturm-Projekt.

Katja Oldenburg-Schmidt,
Bürgermeisterin Buxtehude

gung. Möglichst früh und eng sollten alle Interessierten in die Planung einbezogen werden. Dazu gab es in den vergangenen Monaten mehrere Arbeitsgruppen und Workshops, bei denen sich Schüler und Erwachsene als Stadtplaner betätigen und ihre Ideen für das Wohnen und Zusammenleben auf dem Gebiet entwickeln konnten.

Bürgermeisterin Katja Oldenburg-Schmidt bezeichnete die Entwicklung des Baugebiets bei der ersten Veranstaltung mit Öffentlichkeitsbeteiligung als ein Leuchtturmprojekt. Stefanie Burgstaller vom Büro „die raumplaner“ aus Berlin machte aber auch deutlich, dass nicht alle Vorschläge der Bürger realisiert werden könnten. Leitlinien der Stadt, gesetzliche Vorgaben und auch die Wirtschaftlichkeit müssten natürlich bei der Planung eingehalten

werden. Viele konstruktive Ideen brachten die Buxtehuder ein. Die Mehrzahl der beteiligten Bürger wünscht sich eine durchmischte Bebauung mit großen und kleineren Gebäuden, die aber nicht mehr als vier Geschosse haben sollten. Auch Townhouses und Stadtvillen mit Tiefgaragen werden diskutiert.

Im Sinne des Mehrgenerationengedankens soll es möglich sein, Wohnraum zu wechseln, wenn sich die Ansprüche verändern. Wachsen und schrumpfen könnte durch flexible Wohnungsgrundrisse ermöglicht werden.

Ein komplettes Neubaugebiet eröffnet die Möglichkeit konsequent energieeffizient zu planen. Über Solaranlagen auf den Dächern, die nicht nur Strom, sondern auch Warmwasser erzeugen, wäre hier einiges möglich.

So könnte für die Versorgung ein sogenanntes „smart grid“ entstehen, das nicht nur Strom sinnvoll verteilt und einsetzt, sondern auch neue Nutzungsoptionen eröffnet, wie etwa Park-

plätze mit Ladesäulen für Elektroautos. Außerdem könnten Fern- und Erdwärme genutzt werden.

Die meiste Uneinigkeit besteht bei der Erschließung des Geländes: Einige plädieren für eine Ringstraße, andere für zwei Stichstraßen. Wichtig ist allen, dass das Gebiet möglichst viel Naturerlebnis bietet, deshalb wünschen sich viele einen Grünstreifen, der sich durch das Gebiet ziehen soll. Ebenfalls gewünscht werden ein Park mit Spielplatz und viele Fuß- und Radwege. Ein Verkehrsgutachten wird nun die Gegebenheiten genau prüfen und dann eine Lösung vorschlagen.

Im August/September soll der Masterplan vorliegen, über den dann die Politik entscheidet. Noch 2017 könnte der Bebauungsplan durch den Rat beschlossen werden, anschließend beginnen dann die Erschließung und die Vermarktung.

Alle Infos und Dokumente zum Prozess gibt es im Internet unter der Adresse www.zukunft-giselbertstrasse.de



Die Skizze zeigt den Grünstreifen durch das Baugebiet, so wie es sich viele Buxtehuder vorstellen könnten

HÄ/die raumplaner

