

# Frühzeitige Öffentliche Beteiligung

B-Plan Nr. 66 „Lieken-Quartier“ und 29. Änderung des FNP  
05.02.2019, 18.00 bis 19.30 Uhr, Rathaus Achim

## Teilnehmende

Herr Will	Stadt Achim
Herr Skrabs	Stadt Achim
Frau Dulle	NHP Architekten
Frau Dr. Nadrowska	Stadt Achim
Frau Steinbach	Stadt Achim
Herr Schlegelmilch	BPW baumgart+partner
Frau Herbst	BPW baumgart+partner

Ca. 30 Bürgerinnen und Bürger, davon auch Vertreter aus der Politik

## Tagesordnung:

1. Begrüßung: Frau Dr. Nadrowska
2. Rückblick: Angelika Steinbach
3. Plangrundlagen für B-Plan Nr. 66: Frank Schlegelmilch
4. Festsetzungen im B-Plan Nr. 66: Charlotte Herbst
5. Fragen aus dem Plenum

---

### 1. Begrüßung: Frau Dr. Nadrowska

Frau Dr. Nadrowska begrüßt 18:05 Uhr die Teilnehmenden bei der Frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan Nr. 66. Mit diesem Termin rückt die Realisierung des Rahmenplans wieder einen Schritt näher. Sie stellt dem Plenum die Vertreter vom Planungsteam vor, bestehend aus den Investoren W&S und dem Architekturbüro NHP, dem Planungsbüro BPW baumgart+partner sowie Frau Steinbach, die das Projekt auf städtischer Seite betreut.

### 2. Rückblick: Angelika Steinbach

Frau Steinbach begrüßt die Öffentlichkeit und gibt einen kurzen Rückblick über das Verfahren.

- Ende 2017 wurde der zuvor in einem intensiven Beteiligungsprozess erarbeitete Rahmenplan vom Rat der beschlossen.
- Mit dem Aufstellungsbeschluss im April 2018 hat die Politik die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplanprozess zu starten sowie einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor W&S abzuschließen. Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegt der Vorentwurf zum B-Plan vor. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Stadt das Planungsrecht zu schaffen und sichert sich ca. 14.000 m<sup>2</sup> Flächen, die für die öffentliche Erschließung und zum Ausbau der öffentlichen Infrastruktur und für die geplante Erweiterung der Stadtwerke benötigt werden. Der Investor verpflichtet sich zum Rückbau und zur Altlastensanierung. Der Rückbau hat bereits begonnen und soll bis zum Sommer abgeschlossen sein. Auf dem Grundstück des Investors werden insbesondere Wohnungen entstehen. Der städtebauliche Vertrag sieht 16.000 qm Bruttogeschossfläche vor, was ca. 150-170 vorrangig kleineren Wohneinheiten entspricht. Der Investor verpflichtet sich 20 % dieser Wohnungen als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus entstehen ca. 5.800 qm Gewerbeflächen, u.a. für Dienstleistungsangebote und Einzelhandel.

- Im Juli 2018 wurde in einem umfangreichen Workshopverfahren gemeinsam mit Fachplanern externer Büros, Vertretern der Verwaltung und der Politik und dem Investor und seinen Architekten, die Hochbauten überarbeitet und weiter qualifiziert. Das Ergebnis dieser städtebaulich- hochbaulichen Konzeption wird nun im B-Planverfahren planungsrechtlich umgesetzt.
- Der Rat der Stadt Achim hat darüber hinaus beschlossen, im Sanierungsgebiet den Standort für eine KiTa zu prüfen. Der Investor W&S plant erforderliche private Stellplätze für die Wohnungen in einer Quartiersgarage unterzubringen, die mit öffentlichen Park&Ride-Plätzen ergänzt werden können. Diese Planungsabsichten werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

### 3. Plangrundlagen für B-Plan Nr. 66: Frank Schlegelmilch

Herr Schlegelmilch vom Büro BPW baumgart+partner präsentiert die Planungen, die seit Beschluss der Rahmenplanung entstanden und Grundlage für den B-Plan sind. Dazu gehört neben der Investorenplanung von W&S durch das Architekturbüro NHP auch die Erweiterungsplanung der Stadtwerke und die Erschließungsplanung, die durch das Büro BPR ausgearbeitet wurde. Für den geplanten Kreisverkehr ersetzt der B-Plan Nr. 66 das Planfeststellungsverfahren.

*Weitere inhaltliche Informationen siehe Präsentation*

### 4. Festsetzungen im B-Plan Nr. 66: Charlotte Herbst

Frau Herbst vom Büro BPW baumgart+partner stellt relevante Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 66 vor und zeigt den Entwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans.

*Weitere inhaltliche Informationen siehe Präsentation*

### 5. Fragen aus dem Plenum

*Herr Koch: Ein Stellplatzschlüssel von 1,35 Parkplätzen erscheint bei der dichten Bebauung sehr gering, da viele Wohnungseigentümer zwei Autos besitzen.*

Herr Schlegelmilch: Der Stellplatzschlüssel ist pro Wohnung gerechnet. Aufgrund der zentralen Lage, dem Anteil an geförderten Wohnungen und kleineren Wohneinheiten, kann davon ausgegangen werden, dass der Stellplatzschlüssel am Bahnhofsstandort ausreicht. Im Verfahren zur Wohnbebauung südlich des Gieschenkreises wurde der gleiche Stellplatzschlüssel festgesetzt. Der geringere Stellplatzschlüssel wird durch das von W&S vorzulegende Mobilitätskonzept begründet..

Herr Skrabs: Insgesamt werden ca. 400 private Stellplätze auf dem Areal entstehen, verteilt auf das Wohnquartier, die Quartiersgarage, die eingeschobene Tiefgarage und die Stellplatzanlage auf der Ebene des EG 2. Das ist eine fast großstädtische Anzahl, die aus Investorensicht mehr als ausreichend ist.

*Bürgerin: Bleibt der P+R Parkplatz an der Gaswerkstraße erhalten?*

Frau Steinbach: Die Fläche hat die Stadt von der EWE gepachtet. Es fanden Gespräche mit dem Eigentümer statt. Die EWE möchte ihre Grundstücksflächen nicht veräußern, sondern für mögliche Veränderungen in der Energieversorgung sichern. Die 99 P+R Stellplätze sowie weitere 50 Parkplätze sollen zukünftig in der von W&S geplanten Quartiersgarage integriert werden. In Abstimmung mit der LNG und ZVBN werden aktuell die Fördermöglichkeiten für den Umsteigepunkt am Bahnhof geklärt.

*Frau Geisler: Das sind also über 400 private oder öffentliche Stellplätze? Ich bin noch skeptisch, ob 1,35 Parkplätze ausreichen. Park+ Ride funktioniert nur, wenn ausreichend Plätze zur Verfügung stehen und man sofort einen Parkplatz findet.*

Frau Steinbach: Es gibt eine klare Trennung von öffentlichen und privaten Stellplätzen. In der Quartiersgarage werden die öffentlichen P+R Stellplätze auch nur für Pendler zur Verfügung stehen und in den oberen Etagen die privaten Stellplätze angeordnet sein.

Frau Nadrowska: Es entstehen 400-500 private Stellplätze, außerdem gibt es ca. 100 private Stellplätze am ALDI-Markt, hinzukommen 150 Stellplätze für P+R. Im Straßenraum werden weitere öffentliche Parkplätze entstehen und am Bahnhof werden die Fahrradstellplätze für die Nutzung von Bike+Ride und der Zentrale Omnibusbahnhof ausgebaut. Zusätzlich soll ein barrierefreier Zugang zum Bahnhof geschaffen werden und es ist geplant Carsharing anzubieten. Der alte P+R Parkplatz an der Gaswerkstraße bleibt zunächst erhalten, da der Pachtvertrag noch einige Jahre Bestand hat.

*Herr Krebs: Bleiben die Parkplätze südlich des Bahnhofs bestehen? Dann könnte es genügend P+R Parkplätze geben, auch wenn der Parkplatz an der Gaswerkstraße wegfällt.*

Frau Nadrowska: Es gibt keine Überlegungen den P+R Parkplatz südlich der Bahngleise aus der Nutzung zu nehmen.

*Herr Eggers: Sind die Gutachten zu Lärm und Verkehr einsehbar?*

Frau Steinbach: Es können alle Planunterlagen und Gutachten für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden.

*Herr Schunk: Ist der vorgestellte Bebauungsplan Teil des alten Bebauungsplans Nr. 38? Was passiert mit dem Bereich nördlich der Straße Auf dem Wehrfelde, der auch Teil des B-Plans Nr. 38 ist?*

Frau Steinbach: Der Bebauungsplan Nr. 66 überplant Teile des B-Plans Nr. 38. Für den Bereich nördlich der Straße Auf dem Wehrfelde bleibt das Planrecht des B-Plans Nr. 38 bestehen.

*Frau Ebermann: Was bedeutet es zeitlich, wenn der Teil B des Bebauungsplans möglicherweise zunächst abhängt und erst später bearbeitet wird?*

Frau Steinbach: Der Bereich liegt im Sanierungsgebiet, das bedeutet, dass die Stadt zeitlich zum zügigen Handeln verpflichtet ist. Zunächst werden nun die Stellungnahmen und Forderungen aus der Frühzeitigen Trägerbeteiligung, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde abgewartet. Der Bereich der Brachfläche ist ja bereits seit 1999 als Mischfläche im FNP dargestellt. Ggf. müssen Naturschutzgutachten vertieft werden, in diesem Fall wird Teil B abgekoppelt. Eine genaue Angabe zur Weiterführung kann zum gegebenen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

Frau Nadrowska: Wir werden weiter an Teil B arbeiten, das Artenschutzgutachten ist bereits beauftragt, aber jahreszeitenabhängig. Aufgrund der Lage am Laufgraben könnten dort Amphibien vorkommen.

*Bürger: Wann ist mit einem Abschluss des Verfahrens zu rechnen?*

Herr Schlegelmilch: Wenn alles gut und ohne relevante Einwendungen verläuft, sollte Ende des Jahres Planrecht bestehen.

Herr Skrabs: Wir wollen dann so schnell wie möglich mit der Bebauung beginnen und voraussichtlich im Frühjahr 2020 anfangen. Der Bau wird nicht in Bauabschnitte unterteilt, sondern soll insgesamt zügig in 2-2,5 Jahren umgesetzt werden.

Herr Schlegelmilch: Der Hinweis von Herrn Skrabs gilt nur für seine Flächen, die zeitlichen Planungen der anderen Eigentümer sind der Stadt nicht bekannt.

*Herr Schuhback: Wann wird mit dem Bau der Straße begonnen?*

Herr Skrabs: Die Straße und weitere Erschließung wird parallel zum Bauvorhaben errichtet.

Frau Steinbach: Es wird zunächst eine Baustraße errichtet, in deren Unterbau bereits die Leitungen zur Erschließung der Neubebauung integriert sind. Die Verkehrsplanung der Stadt koordiniert die Straßenplanung. Bevor mit dem Bau der Straße begonnen wird, muss zunächst die Leitungsführung geklärt werden. So soll z.B. ein Anschluss an die Fernwärme gewährleistet werden. Die Fertigstellung der Straße erfolgt erst nach Fertigstellung der Bauvorhaben. Der Zeitpunkt zum Anschluss an die Embser Landstraße mit einem Kreisverkehr muss mit den weiteren geplanten Baumaßnahmen in der Stadt abgestimmt werden.

Frau Nadrowska: Der Bau des Kreisverkehrs hängt von anderen Verkehrsvorhaben ab. Im Planungsausschuss werden diese regelmäßig vorgestellt und mit einander abgestimmt. Da es Abhängigkeiten gibt, ändert sich hier häufig die Zeitplanung. Alle großen Maßnahmen müssen aufeinander abgestimmt werden, dafür ist auch ständiger Austausch mit den regionalen Behörden notwendig. Die aktuelle Kreuzung ist jedoch leistungsstark genug, um in der Bauphase den Verkehr zu regeln.

*Herr Schunk: Es wurde im Rahmenplanverfahren darauf hingewiesen, dass die Straße Auf dem Wehrfelde keine weiteren Verkehre aufnehmen kann. Wurde das berücksichtigt?*

Frau Steinbach: Das neue Gebiet wird vollständig von den neuen Planstraßen, die über den Kreisverkehr an die Landesstraße angebunden sind, erschlossen, sodass keine weitere Belastung der Wohnstraße zu erwarten ist. Lediglich für den Fuß- und Radverkehr ist die Verbindung zwischen Gaswerkstraße und Auf dem Wehrfelde durchlässig.

*Bürgerin: Bleibt die Gaswerkstraße durchgängig oder wird sie nur zum Parken genutzt?*

Frau Steinbach: Die Gaswerkstraße bleibt durchgängig und kann weiterhin über das sogenannte „Licken- Ohr“ erreicht werden. Über die neue Planstraße ist eine direkte Anbindung an die Gaswerkstraße und in das neue Wohnquartier gegeben. Die Planstraße ist so dimensioniert, dass sich zwei Busse begegnen können.

*Bürgerin: Findet die Planung für den ZOB zeitgleich statt und wer ist hierfür zuständig?*

Frau Steinbach: Die Stadt ist für die Planung zuständig, aber es sind zum derzeitigen Zeitpunkt noch viele Abstimmungen, u.a. mit der DB und der LNVG und dem ZVBN erforderlich. Die Maßnahme zum Umbau des ZOB mit barrierefreiem Bahnhofszugang wird voraussichtlich erst nach Abschluss der Hochbauten erfolgen.

*Herr Eggers: Gibt es neben der Überlegung der Fernwärmenutzung weitere Ansätze zum Klimaschutz und Klimaanpassung?*

Frau Steinbach: Es gelten die bereits sehr umfangreichen Standards der EnEV. Darüber hinaus wird die Begrünung von Flachdächern festgesetzt und es wurden Festsetzungen getroffen, dass die Gebäudestatik den nachträglichen Aufbau von Photovoltaik-Anlagen ermöglichen soll. Pro 6 oberirdische Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

*Bürger: Wo wird die Dachbegrünung geplant?*

Herr Schlegelmilch: Auf allen Flachdachgebäuden des Planungsgebietes, auch in den gewerblichen Bereichen. Aufgrund der Topografie und Gebäudestaffelung wird man auf Dächer schauen, die dann begrünt sind. Außerdem schafft es im Hinblick auf den Klimawandel Ausgleich bei Hitze und Starkregen.

Frau Herbst: Die Anlage von Gründächer gilt nur für Neubauten, nicht für die Bestandsgebäude.

*Bürger: Sollen im Neubau nur Flachdächer entstehen?*

Frau Steinbach: Das ist derzeit für die hochbauliche Planung von W&S angedacht. Wohnbauvorhaben mit Staffelgeschossen, die keine Dachschrägen aufweisen sind im Moment sehr beliebt.

Herr Schlegelmilch: Der Bebauungsplan setzt keine Flachdächer fest und lässt auch Satteldächer zu. Wie die Gebäude letztendlich gebaut werden, hängt vom Investor ab.

*Bürger: Wurden nicht schon in den 60er/70er Jahren festgestellt, dass Flachdächer Wasserschäden begünstigen?*

Herr Skrabs: Ja, es gibt immer wieder Probleme mit Flachdächern, jedoch ist die Bauqualität in den letzten Jahren auch besser geworden. Im Moment werden Staffelgeschosse mit Dachterrassen bei Kunden sehr nachgefragt.

19:30 Ende der Veranstaltung, Frau Steinbach bedankt sich für den Abend und verabschiedet alle Anwesenden

BPW baumgart+partner, 6. Februar 2019

Mit Ergänzungen FB 3 Stadtplanung, Angelika Steinbach, 07.02.2019