

Projekt:**Projektbereich:****Planungsaufgabe:****Planungszeitraum:****Buxtehude - 'Alter Hafen'****Gutachten / Wettbewerbe / Konversionen****Gutachterverfahren für ein städtebauliches Konzept 'Alter Hafen'****Mai - Juli 2001****Aufgabenstellung**

Der 'Alte Hafen' von Buxtehude stellt räumlich die Verbindung zwischen der sanierten Altstadt und dem Alten Land dar. Brach liegende Flächen des 'Alten Hafens' und obsolete großflächige gewerbliche Nutzungen am Wasserlauf der Este werden der zentralen Funktion eines attraktiven Bindegliedes nicht mehr gerecht. Besonderes Augenmerk ist der Überwindung der das Wettbewerbsgebiet schneidenden Kreisstraße und dem Übergang zum Landschaftsraum zu widmen.

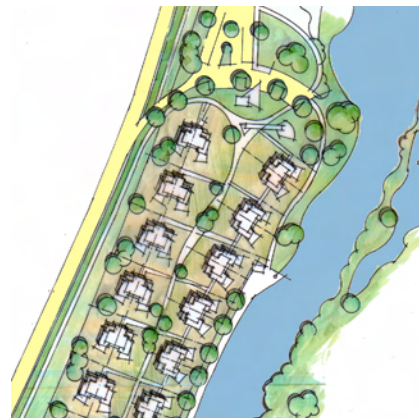
**Ausgangssituation**

Nach Abschluß der Innenstadtsanierung besteht ein starker Entwicklungsdruck auf das nördlich des Stadtgebietes im Verlauf der Este anschließende Gelände. Einzelne Eigentümer

haben bereits Fakten geschaffen, so dass ein konzertiertes Vorgehen für diesen sensiblen Bereich notwendig ist. Die kürzlich errichtete Hafenbrücke, welche die Innenstadt entlastet, behindert die weitere Entwicklung, wenn nicht zusätzliche Maßnahmen entwickelt werden. Historische Substanz muß erhalten und gestärkt werden.

Planungsziele

Die Anbindung des Bereiches durch geeignete Maßnahmen - B*N hat in diesem Zusammenhang eine offene Brückenkonstruktion für den fußläufigen Verkehr unter der Kreisstraße, eine Aufweitung der Wasserflächen und damit die Bildung einer markanten Nord-Süd-Achse vorgeschlagen - lohnt nur, wenn damit ein Baugebiet mit hoher Dichte erschlossen wird. Um trotzdem naturräumlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde die Bebauungsdichte stark gestaffelt, was außerdem einer schrittweisen Realisierung zu Gute kommt.

**Projektbeschreibung**

Dem öffentlichen Bereich mit der neuen Brücke, einem Anleger und Galerie (Glaspavillon unter und zwischen der Brücke) schließt sich deshalb eine hochverdichtete Neubebauung an, in der auch ein großes Parkplatzangebot untergebracht wird (Magnetwirkung). Zum Norden hin nimmt die Dichte stark ab, zunächst Stadtvillen und danach Doppelhausbebauung, die in öffentliches Grün übergeht.

*(Die Lösung von B*N wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet.)*

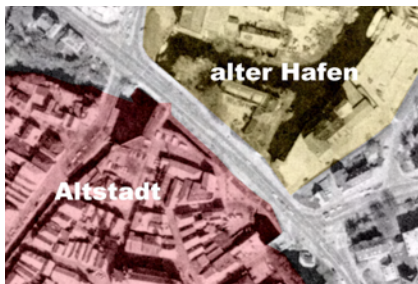


Projekt: Buxtehude - 'Hafenbrücke'

Projektbereich: Freiraumplanung / Entwicklungsplanung

Planungsaufgabe: städtebauliches Konzept und Außenraumgestaltung

Planungszeitraum: März bis November 2002



Bestand: Trennung von Altstadt und Hafen

Ausgangssituation

Wie aus dem Gutachterverfahren zum 'Alten Hafen' hervorgegangen (siehe dort, 1. Preis: B*N), stellt die Achse der Hafenbrücke mit ihren Rampen das größte Hindernis zur Entwicklung der nördlich der City gelegenen brachliegenden alten Hafenflächen dar. In den achtziger Jahren als Entlastung der Innenstadt entstanden, hat die nördliche 'Umringung' der City diese so gut gefördert, dass sie jetzt eine Barriere für die weitere Entwicklung darstellt.

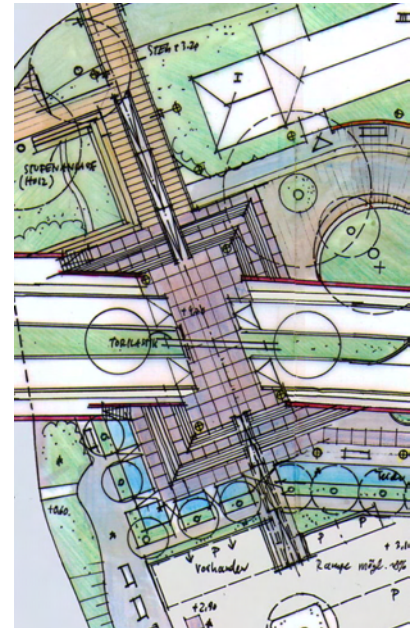
Planungsziele

Projektziel konnte hier zunächst keine kleinteilige Reparatur mit Tunnel oder neuer Ampel sein, sondern die konsequente und bestmögliche Anbindung der entstehenden Handels- und

Wohnnutzungen ohne den Verlust von Funktionen. Im Gegenteil: Sinnvoll erschien an dieser Stelle neben einer Neuordnung der angrenzenden Freiflächen auch die Berücksichtigung des Bedarfs an neuen Funktionen wie citynahes Parken, Wassernutzungen und die Schaffung hochwertiger Flächen für Hotel oder Gastronomie. Die Umgestaltung der östlichen Hafenrampe zu einer möglichst schmalen Brücke mit einer Bündelung des Fuß- und Radwegverkehrs unter ihr war deshalb die erste Planungsvorgabe.

Projektbeschreibung

Um eine Unterquerung realisieren zu können, wird die Straße nach der eigentlichen Wasserbrücke nach Osten nicht abgesenkt, sondern bis zu einem Pylon weiter angehoben (+5.90 NN) und fällt erst dann zur weiter östlich gelagerten Kreuzung ab (Steigung / Gefälle jeweils 3 %). Außerdem wird das Fußwegniveau leicht in Art einer Mulde unter der Brücke auf ca. +2.00 NN vertieft. Durch die Konstruktion der Brücke mit abgehängten flachem Kastenprofilen wird eine Durchfahrts- höhe von 3.00 m erreicht. Die Mulde wird durch wegbegleitende Mauern und Sitzmöglichkeiten geschützt, so dass nicht nur bei mittlerem Hochwas-

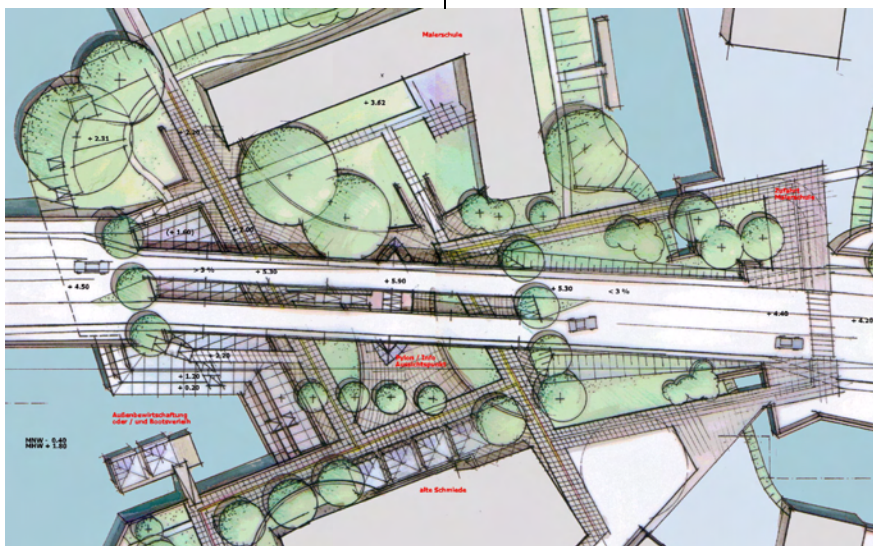


Alternative Treppenanlage

ser (+1.80 NN), sondern bis +2.50 NN keine Überflutung eintritt.

Die eigentliche Platzgestaltung hat als Zentrum einen Mittelbau im Bereich des Pylons, an dem sich zahlreiche Wege kreuzen, so dass eine tatsächliche Mitte entsteht. (Nutzung: Stadtwerbung, Information oder - falls die angrenzende ehem. Malerschule zum Hotel umgebaut wird - auch ein Entree hierfür). Zur Stadt hin können sich Freiflächennutzungen wie ein Bootsanleger, Außengastronomie etc. entwickeln. Nach Norden führt ein Steg zu dem geplanten Neubauten im alten Hafen.

Die Bepflanzung ist sparsam und flach; auch hochkugelige Bäume helfen, die neu gewonnene Sichtfreiheit nicht zu stören, sondern lediglich Blicke zu lenken. Alternativ zum Brückenkonzept wurde eine Variante mit Treppenanlage entwickelt. Hier wird der Platzcharakter mit beidseitigen Freitreppen, Baumeinfassung und achsialer Bezüge erreicht. (s. Abb.) . Eine Umsetzung ist alsbald geplant.



Projekt: Rahmenkonzept 'Gewerbegebiet Nord' Stadt Lauenburg / Elbe

Projektbereich: Entwicklungsplanung

Planungsaufgabe: städtebauliches Entwicklungskonzept

Planungszeitraum: Januar / Februar 1999

Aufgabenstellung

Die Stadt Lauenburg beabsichtigt, langfristig 38 ha Fläche als Gewerbegebiet zu erschließen. Das Rahmenkonzept soll als Zwischenstufe von Flächennutzungsplan zu Bebauungsplan die räumliche und zeitliche Koordination der Planungsschritte leisten und der nachgeordneten bauleitplanerischen Ebene einen abgestimmten Entwurf zur Umsetzung vorgeben.

Planungsziele

Es sind Lösungsansätze für folgende Gesichtspunkte zu entwickeln:

- Gewerbeflächenentwicklung
- Höhenabwicklung
- Verkehrserschließung
- Entwässerung
- Grünflächenkonzept und Eingriff in Natur und Landschaft
- Grundstückseinteilung
- Einteilung in Bauabschnitte

Zu den einzelnen Punkten wurden aufbauend auf dem Gesamtkonzept

thematische Deckblätter erarbeitet.

Die Ausgangssituation

Das Plangebiet schließt nördlich an ein bestehendes Sondergebiet an und wird eingegrenzt durch eine Landes- und eine Bundesstraße. Die technische Ver- und Entsorgung ist durch das südlich angrenzende Sondergebiet gewährleistet. Bezüglich der Ausprägung von Natur und Landschaft lässt sich das Plangebiet in zwei Teilbereiche gliedern: den gering strukturierten, ackerbaulich genutzten Osten mit einem Höhengefälle von fast 20 m und den ebenen, landschaftlich wertvolleren, westlichen Auenbereich.

Das Konzept

Das Plangebiet wird in einzelne Teilbereiche gegliedert. Die Höhenabwicklung nimmt die Orographie des Geländes auf. Die Erschließungsstraßen orientieren sich an den Geländestufen, zur Reduzierung der Erdarbeiten und zur Umsetzung vorhandener Höhenformen. Durch intensive Durchgrünung und Pflanzbereiche an den Rändern des Geländes wird eine Eingliederung in die umgebende Landschaft erreicht.

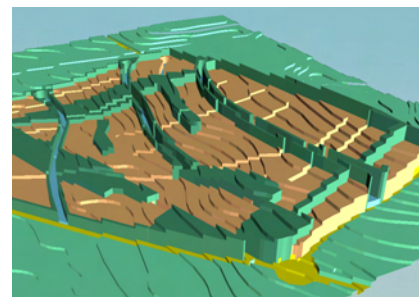
Die Konzeption der Grundstücksgrößen und Gewebetypen gewährleistet eine größtmögliche Variabilität. Begrenzende Faktoren sind der Übergang zur freien Landschaft und angrenzende störfähige Wohngebiete. Diesen Faktoren wird durch Einschränkungen der zulässigen Gewebetypen und die Grundstücksgrößen entsprochen.

Die Stadt Lauenburg erarbeitet derzeit ein gesamtstädtisches Entwässerungskonzept. Für das Re-

genwasser ist eine naturnahe Lösung durch Revitalisierung natürlicher Überschwemmungsräume des Augraben vorgesehen. Teilbereiche des Gewerbegebietes können hierhin entwässert werden, natürlich gestaltete Regenrückhaltebecken nehmen das übrige anfallende Wasser auf.

Der notwendige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes durch Renaturierung der Niederungsflächen erreicht. Großflächige gebietsinterne Grünspannen dienen der Vernetzung angrenzender Landschaftsbereiche.

Projektbeurteilung



Die Konzeption lässt eine Einteilung der Bauabschnitte zu, in denen die Arbeiten abschnittsweise und unabhängig voneinander durchgeführt werden können. Die Regenwasserentsorgung kann schrittweise erfolgen, das Ringstraßensystem ermöglicht eine abschnittsweise Erweiterung. Hierdurch ist eine bedarfsangepasste und kostengünstige Erschließung des gesamten Gebietes auf lange Sicht gewährleistet.

Verfahren

Das Rahmenkonzept wurde in der vorgelegten Form von der Stadtvertretung beschlossen. Im Herbst 1999 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes in die Wege geleitet. Die Umsetzung des ersten Bauabschnittes erfolgt umgehend nach Beschluss des Bebauungsplanes.



Projekt: Marina Wendtorf

Projektbereich: Entwicklungsplanung

Planungsaufgabe: Neuordnung eines ehemaligen Olympia-Geländes für Freizeit- Wohn- und Tourismuszwecke

Planungszeitraum: ab September 2007



Bestand (Luftbild 2006)

Ausgangssituation

In der Gemeinde Wendtorf entstand Anfang der 70er Jahre die Marina-Wendtorf mit Hafen, Liegeplätzen, Apartmenthäusern und kleiner Läden und Freizeitangeboten. Nicht zuletzt nach der deutschen Wiedervereinigung hat sich die Wettbewerbssituation an der deutschen Ostseeküste so verändert, dass das bisherige Konzept überarbeitet werden musste.

Aufgabenstellung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes und des Verkaufs von Teilflächen an einen Investor sollen die Flächen neu geordnet, neue Angebote geschaffen und vorhandene Einrichtung modernisiert werden. Besonders die Aufwertung des Ufer- und Hafenrandbereiches in Hinblick auf die touristische Nutzung wird angestrebt.

Planungsziele

- Ausweisung von Flächen für Frei-

- zeit- und Tageseinrichtungen,
- Neuordnung von Bau-, Grün-, Verkehrs- und Stellflächen,
- Schaffung von Flächen für Wohnen und Ferienwohnungen,
- Schaffung von Flächen für touristische Angebote,
- Verbesserung der Infrastruktur,
- Schaffung eines Promenadenkopfes.

Projektbeschreibung

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept fasst den möglichen zukünftigen Umbau zusammen und lässt sich in verschiedene Bereiche unterteilen:

Aufwertung des Uferbereiches: Promenade mit Aussichtsplattform (Fördeblick), Ordnung der Anleger und Stellplätze, sanitäre Anlagen und an-

dere Infrastruktur, Naturstation, Zonierung, Schaffung von zentralen Bereichen, Wohnen am Wasser.

Hafen: Neuordnung und Ausweisung neuer Flächen, Deichsicherungsmaßnahmen.

Freizeitwohnen und Tourismus (hinter dem Deich): Verlegung störender Nutzungen, umfassendes Grünkonzept, Modernisierung / Abriss vorhandener Anlagen, Schaffung einer kleinteiligen Ferienwohnanlage, touristische Angebote (Minigolf, Spielplätze, Picknick-Area etc.) Bedarfsparkplätze.

Wohnen: Entwicklung von Wohnungsbau, Kindergarten, Verlegung störender Nutzungen, Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs, Grünanlagen und dessen Anbindung.



Entwicklungsplan Stand 2007/111

Projekt: 'Weseraal' in Hoya**Projektbereich:** Freiraumplanung / Wettbewerbe**Planungsaufgabe:** Planung und Ausführung einer Fußgängerachse an der Weser**Planungszeitraum:** August bis Dezember 2004*Wettbewerbsentwurf***Aufgabenstellung**

Die Verbindung der Innenstadt Hoyas mit einem neu geschaffenen Einzelhandelszentrum am Stadtrand war das Thema des von B*N gewonnenen Wettbewerbs.

Bislang fehlte diesem Stadtbereich eine klar definierte städtebauliche Kontur, die B*N mit dem 'Weseraal', einer vielfältig nutzbaren Skulptur, geschaffen hat. Aufgabe war es, mit einem begrenzten Budget die Skulptur und eine Aussichtsplattform nebst Außenanlagen zu beplanen und die Planung umzusetzen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Weser war die gestalterische Einbindung in die Umgebung von besonderer Bedeutung.

Gestaltungskonzept

An die Freiraumkonzeption wurden besonders hohe Anforderungen gestellt: Ein hoher Nutzwert sowohl als Aussichtsmöglichkeit zur Weser, als attraktive Kinderspielmöglichkeit sowie einer stadtimprägnierenden Kunstskulptur in Kombination mit repräsentativen Materialien und der landschaft-

lichen Umgebung waren die rahmengebenden Gesichtspunkte.

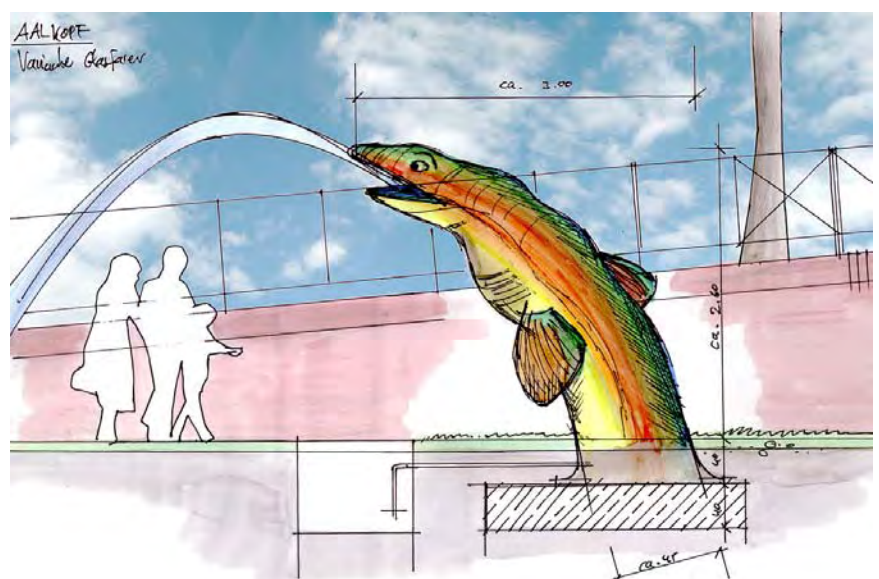
Material und Ausführung

Der Aalkörper besteht aus Edelstahlröhren, der Kopf aus einer künstlerisch gestalteten Glasfaserform, deren be-

sondere Attraktion der Wasserspeier ist. Der Schwanz der Skulptur schlängelt sich an einem Aussichtsturm empor und kann gleichzeitig als Röhrenwendelrutsche genutzt werden. Der Blick von der obersten Plattform des Turmes erlaubt einen Blick auf die weitläufigen Grünflächen entlang der Weser. Eingehrahmt wird der Aal durch funktional gestaltete Grünflächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten.



Abb. Oben: Die Wettbewerbsidee eines Infopavillon wurde zugunsten einer beispielbaren Skulptur aufgegeben.

*Der Weseraal als Straßenplastik*

Projekt: Stadtpark und Eingang Museumsdorf in Cloppenburg

Projektbereich: Freiraumplanung

Planungsaufgabe: Umgestaltung eines zentralen Grünraums und einer Grünverbindung

Planung und Ausführung: 1993 - 1994



Gestaltungselemente: Wasser mit viel Grün...

Ausgangssituation

Der Stadtpark liegt zentral in der Innenstadt von Cloppenburg; westlich liegt die Haupteinkaufszone, östlich das Freiluftmuseum "Museumsdorf". Im Stadtpark sind noch die Fundamente des Turms der ehemaligen Burganlage zu finden, sozusagen die geschichtliche Keimzelle der Stadt.

Der im Stil des Landschaftsgartens angelegte Park stellte sich zu Beginn der Planung als strukturarmer Grünraum mit alten Baumbestand und Rasenflächen dar. Durch mangelnde Attraktivität, unzureichende Anbindung an die Innenstadt, mangelhaftem Wegesystem und z.T. in den Park hinein reichenden Parkplatzflächen war die Nutzung durch die Bevölkerung sehr gering.

Das weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Museumsdorf - obwohl in unmittelbarer Nähe des Stadtparks gelegen - hatte seinen einzigen Eingang außerhalb der Innenstadt.



...Kunst zum Anfassen...

Planungsziele

Der Städtebauliche Rahmenplan von 1993 sieht zur Aufwertung dieses Teilbereiches des Sanierungsgebietes, die Verbesserung der Anbindung des Museumsdorfs über den Stadtpark an die Innenstadt vor. In Verbindung hiermit soll der Stadtpark zu einem historischen und funktionalen Freiraum umgestaltet werden.

Der Entwurf sieht neben der Neuordnung des Wegesystems, die Gliederung in Erholungs-, sowie in Aktivitäts- und Spielzonen vor. Diese Zonen kon-



zentrieren sich entlang des äußeren Parkrings, während die Mitte einer weiten freien Rasenfläche vorbehalten bleibt.

Projektbeschreibung

Durch den Bau von zwei neuen Brücken wird der Stadtpark in alle 4 Himmelsrichtungen geöffnet.

Das Element Wasser wird durch Aufstauung des Gewässers Soeste in den Park einbezogen. Aufweitungen und eine intensive Bepflanzung der Uferländer unterstützen dies.

Ein weiteres Gestaltungsmerkmal sind Kunstobjekte an Wegekreuzungen



...Wasserspiele und -verläufe...

und Verweilpunkten. Objekte zum Anfassen, Fühlen und Hören, aber natürlich auch zum Anschauen. Eingebunden in die Grün- und Landschaftsgestaltung der Parkanlage wird hier ein spielerischer Umgang mit Kunst und Natur vermittelt.

Die besseren Wegeverbindungen und die größere Attraktivität haben auch zu einer größeren Akzeptanz bei der Bevölkerung geführt.

Durch den neuen Eingang zum Museumsdorf bietet sich für die Stadt zudem die Chance, Besucher des Museumsdorfs über interessante Wege auf die Stadtgeschichte aufmerksam zu machen und in die Innenstadt zu führen.

Das Büro ist seit 1989 mit der Sanierungsplanung der Stadt Cloppenburg beauftragt. Durch die umfassende Projektbearbeitung in einem Büro konnte die Planung ganzheitlich angegangen und auf andere geplante Maßnahmen abgestimmt werden.



...und eine erlebnisreiche Weggestaltung.

Projekt: Fallingbostal 'Böhmebogen'

Projektbereich: Stadtplanung / Freiraumplanung

Planungsaufgabe: Bebauungsplanung und Freiraumkonzept

Planungszeitraum: 2002

Planungsaufgabe

Durch die Änderung der Verkehrsführung einer Kreisstraße wurde ein Straßenabschnitt, an denen viele Gebäude des Gemeinbedarfes liegen, frei für eine entsprechende Gestaltung als Mittelpunkt eines Komplexes mit Schule, Kindergarten, Sporthalle etc. Außerdem sollten in diesem Zusammenhang die Parkplatzflächen neu geordnet werden. Da auch Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe in dem Bereich liegen, muß die Straße in Teilbereichen für Lastverkehr geeignet bleiben.

Vorgehensweise

Um dem Wert und der Funktionalität der innerörtlichen Fläche gerecht zu werden, hat die Stadt Fallingbostal das Gestaltungskonzept für die Fläche zügig beschlossen. Das Gebiet musste auch bauleitplanerisch neu geordnet werden. Bebauungsplan und Gestaltkonzept mit detaillierten Materialvorgaben, das unmittelbar zur

Ausführung gelangen soll, konnten fast parallel entwickelt werden und sind eng aufeinander abgestimmt.

Gestaltungskonzept

Ein rechteckiger Platz, der leicht erhoben ist, bildet die neue Mitte des Böhmebogens und dient als Verbindung des Schuleingangsbereiches im Westen mit den Gebäudekomplexen auf der anderen Straßenseite. Gleichzeitig ist er zusammen mit den angrenzenden Flächen



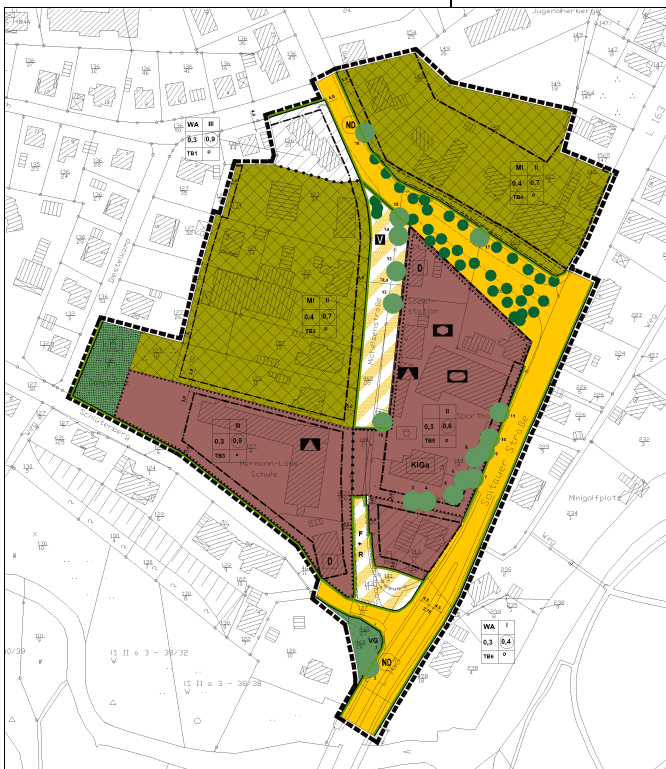
Gestalt- und Materialkonzept

Spiel- und Erlebnisraum. Nördlich des Platzes wird die Michelsenstraße auf eine Breite von 8 m zurückgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der südlich gelegene Abschnitt wird als Fuß- und Radwegverbindung gestaltet. Entlang der östlichen Seite der Michelsenstraße ist die Pflanzung von Straßenbäumen

vorgesehen, am westlichen Rand wird eine Zierhecke aus niedrigen Blütensträuchern angelegt. Ebenfalls sollen im Bereich des Platzes Bäume angepflanzt werden. Die neu anzulegenden Stellplätze sollen in versickerungsfähiger Bauweise ausgebildet werden.

Material und Ausführung

Entsprechend ihrer Bedeutung werden die Flächen in Naturstein, in Betonplatten mit Natursteineinfassung oder Asphalt / Betonplatten ausgeführt. Das Farbkonzept unterstreicht und gliedert die verschiedenen Bereiche. Rampen und Mauern am zentralen Platz machen die Zäsur der Neuen Mitte deutlich, sind aber z.B. von Müllfahrzeugen befahrbar.



Projekt: B-Plan, GOP Fallingbostel 'Kiefernweg'

Projektbereich: Bauleitplanung / Grünordnungsplan

Planungsaufgabe: Altablagerungsbehandlung, Waldgesetz

Planungszeitraum: März 1998 bis Februar 1999

Aufgabenstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Kiefernweg' entsteht für eine nördlich des auszuweisenden Wohngebietes befindliche Altablagerung Handlungsbedarf. Der B-Plan und der GOP waren mit dem besonderen Schwerpunkt der Konfliktlösung Altablagerung - Bebauung zu bearbeiten.

Ausgangssituation

Der Kiefernweg ist bereits einseitig bebaut. Mit dem B-Plan soll eine beidseitige Bebauung und somit eine Ausnutzung der bereits beidseitig bestehenden technischen Erschließung ermöglicht werden.

Das zu bebauende Gelände ist maßgeblich mit Fichtenforst bestockt. Die Altablagerung befindet sich ca. 150 m nördlich des Bebauungsgebietes im Waldbereich. Sie ist aufgrund der Bodenstruktur nur spärlich mit Gehölzen bewachsen.

Planungsziele

Zielsetzung war es eine Bebauung zu ermöglichen, die den Strukturen in der Umgebung entspricht.

Wichtig war es, die Maßnahmen aus Sicht der Abfallwirtschaft, des Naturschutzes und der Forstwirtschaft so zu koordinieren, daß eine sowohl unter städtebaulichen als auch unter ökologischen Aspekten sinnvolle Maßnahmendurchführung gewährleistet wird.

Projektbeschreibung

Am Kiefernweg wird eine einreihige Bebauung vorgesehen. Durch Festsetzungen und Bauvorschriften wird gewährt, daß die entstehenden Gebäude in Größe, Höhe und Gestaltung den umgebenden Bauten der Siedlung entsprechen.

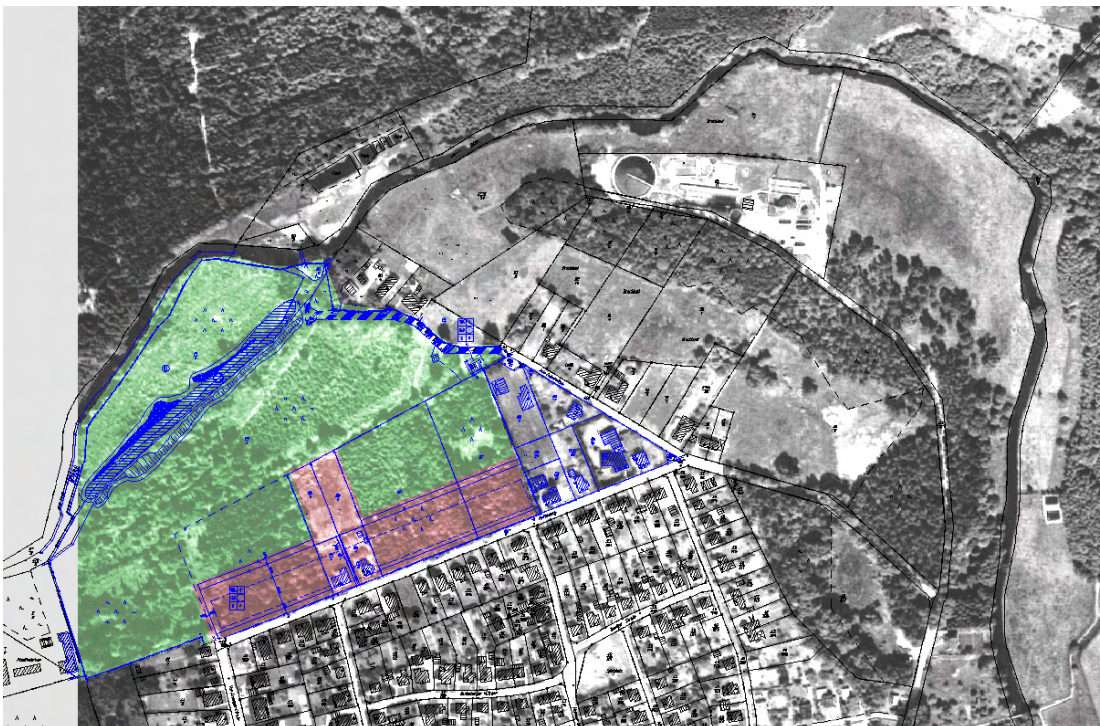
Die Altablagerung wird mit einer mindestens 1 m starken Bodenschicht abgedeckt. Die Fläche wird mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet. Die Aufforstung wird kombiniert mit

biotopaufwertenden Maßnahmen am nördlich angrenzenden Altarm des Fließgewässers Böhme. Wert zu legen ist auf die zeitliche Koordination, so daß der ökologisch wertvolle Altarm durch die Arbeiten an der Altablagerung nicht gestört wird. Insgesamt kann im Bereich der Altablagerung dementsprechend ein aus ökologischer Sicht höherwertiger Bereich geschaffen werden.

Aus Sicht des Umweltschutzes ist die Waldumwandlung durch Ersatzaufforstungen oder Strukturverbesserung von Nadelholzreinforsten zu kompensieren. Dieses ist aufgrund des flächenhaften Waldbestandes im direkten Plangebiet nicht möglich, so daß außerhalb des Plangebietes Flächen bereitgestellt werden müssen.

Projektbewertung

Die Thematiken Altablagerung sowie Waldumwandlung bergen ein hohes Konfliktpotential. Aufgrund dessen wurden im Planungsvorfeld intensive Absprachen mit der Genehmigungsbehörde (Landkreis: Amt für Abfallwirtschaft und Naturschutz), der Stadt Fallingbostel, den Gutachtern der Altablagerung und mit dem Eigentümer der Fläche (Investor) in der Art eines 'Runden Tisches' durchgeführt.



Projekt: Freiraumgestaltung im Wohnbaugebiet Reinbek 'Schönningstedt'

Projektbereich: Freiraumplanung

Planungsaufgabe: Entwurf, Ausführungsplanung und Bauleitung

Planungszeitraum: Herbst 2003 - Herbst 2005



Gestaltungskonzept

Das neu geplante Wohnbaugebiet beinhaltet die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen, die das gesamte Erschließungsgebiet durchziehen und somit zu dessen fußläufiger Vernetzung dienen. In diese Grünanlagen sind zwei Kinderspielbereiche sowie ein weitläufiges Wanderwegnetz integriert.

Gemäß der Vorgaben aus dem Grünordnungskonzept war auf eine einheitliche Gestaltung dieser Flächen ein besonderes Augenmerk zu richten, um einen eigenen Charakter dieses neuen Wohndomizils zu schaffen. Darüber hinaus stellte die Integration der offenen Regenwasserversickerungsmulden sowie der erforderlichen Lärmschutteinrichtungen eine besondere Aufgabe dar. Die Grünflächen umfassen eine Größe von ca. 14.000 qm, von dieser Fläche entfallen 2.000 qm auf die Kinderspielplätze.

Planungsmethoden

Um für die Kinderspielplätze eine größtmögliche Akzeptanz der Planung zu erzielen, wurde mit den zukünftigen Nutzern ein Kinderbeteiligungsverfahren durchgeführt. Hier wurden die

Wünsche der Kinder an die Spielräume ermittelt und Vorschläge für die Gestaltung gesammelt, die in die weitere Ausführungsplanung integriert wurden.

Material und Ausführung

Für die Bepflanzung der Grünbereiche wurden hauptsächlich einheimische Pflanzenarten verwendet, die Lärmschutzwand wurde mit standortgerechten Rankern besetzt.

Die Möblierung erfolgte mit hochwertigen Objekten wie z. B. Spielgeräten aus Robinienholz, die ihren Anspruch nach dauerhafter Funktionalität im öffentlichen Raum längerfristig erfüllen können.

Umsetzung

Die örtliche Leitung der Baumaßnahmen erfolgte im Hinblick auf eine qualitativ hochwertige Ausführung ausschließlich durch Fachfirmen. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei immer auf das reibungslose Zusammenwirken der Auftragnehmer gerichtet, um stets eine termingerechte Ausführung sicherzustellen.



Projekt: Erschließungsmaßnahme Reinbek 'Nördlich Schönningstedt'

Projektbereich: Erschließungsmaßnahme

Planungsaufgabe: Projektsteuerung und Ausführung der Erschließungsmaßnahme, Landschafts- und Freiraumplanung

Planungszeitraum: Januar 2003 - Herbst 2006

Aufgabenstellung

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze von Reinbek am nördlichen Rand des Ortsteiles Schönningstedt. Westlich führt dort die Landesstraße L222 vorbei.

Im Süden schließt das Gebiet an ein bereits bebautes Wohngebiet an, alle übrigen im Norden, Osten und Westen angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken ist aufgrund der Lage zur Metropolregion Hamburg sehr groß.

Ausgangssituation

In Reinbek war zu Beginn der Vorplanung kein Bauland mehr verfügbar. Nach Absprache zwischen der Stadt Reinbek, der Erschließungsgesellschaft und dem Projektsteuerungsbüro B*N wurden die Kaufverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer geführt. Noch während des Bauleitplanverfahrens wurde mit der Projektkoordination begonnen. Es wurde mit den Versorgungsträgern das weitere Vorgehen abgesprochen, während gleichzeitig die Ausführungsplanung für die Erschließung und die Freianlagen entstand. Zeitgleich wurde auch der Umbau der Landesstraße L222 eingeleitet, um die Anbindung des Plangebietes durch einen Kreisverkehr zu ermöglichen. In diesem Rahmen entstand auch eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Ziel der Projektbetreuung war es, die Erschließung zügig auszuführen, um die Baureife für die Grundstücke kurzfristig herzustellen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgte dabei gemäß dem Fortschritt der Erschließung in drei Bauabschnitten.

Projektbeschreibung

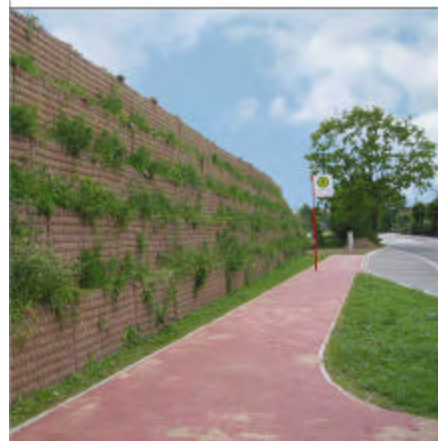
Die Grundstücke sind entsprechend der Nachfrage zwischen 400 und 1100 qm groß. Der öffentliche Flächenanteil umfasst großzügige Grünanlagen mit zwei Kinderspielplätzen, deren Entwürfe auf ein Beteiligungsverfahren von im Gebiet ansässigen Kindern zurückgehen. Außerdem prägt ein System von Mulden-/Rigolen und Versickerungsbecken für die lokale Bewirtschaftung von Niederschlagswasser das Gebiet. Somit wird die Planung neben der Bereitstellung hochwertiger Baulandflächen auch dem ökologischen Aspekt gerecht.

Projektbeurteilung

Die umsetzungsorientierte Leitung der Gesamtmaßnahme ermöglichte einen reibungslosen Ablauf.

Durch die intensiven Absprachen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme konnte der Zeit- und Kostenaufwand minimiert werden. Mit Fertigstellung der Baustraße waren alle Grundstücke durch die Versorgungsträger voll erschlossen, so daß den Grundstückseigentümern für den Baubeginn keine Hindernisse entgegenstanden.

Die angenommenen Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 4.772.000 EUR.



Projekt: Regionalstudie zum Gewerbegebiet Hildesheim - Nord

Projektbereich: Entwicklungsplanung

Planungsaufgabe: Untersuchung und Darstellung der Folgen, Notwendigkeiten und Veränderungen, die sich bei Inanspruchnahme des ausgewählten Standortes Hildesheim-Nord für die angrenzenden Gemeinden Giesen und Harsum sowie für die Stadt Hildesheim ergeben würden.

Planungszeitraum: Oktober 1994 - Mai 1995

Aufgabenstellung

Im Bereich Hildesheim - Nord ist eine Gewerbeflächenentwicklung von ca. 430 ha geplant. Die Dimension der geplanten Flächenbereitstellung erfordert eine raumübergreifende Betrachtungsweise. Mit der Studie sollen die zu erwartenden Konsequenzen für die Stadt Hildesheim und die Gemeinden Giesen und Harsum dargestellt und Szenarien zur räumlichen Entwicklung zur planerischen Bewältigung der komplexen Folgewirkungen entworfen werden. Im Rahmen der Gewerbeentwicklung zu diskutieren war:

- eine adäquate Umnutzung des im Norden angrenzenden frei gewordenen Militärgeländes,
- die Umwandlung des ehemals militärisch genutzten Flugplatzes in einen Verkehrslandeplatz der Klasse 2,
- die Einrichtung einer Anlage für den kombinierten Ladeverkehr,
- die Einrichtung einer Park and Ride Anlage im Zusammenhang mit der EXPO 2000.

Verfahrensablauf

Es fanden regelmäßige Arbeitsgespräche mit den Vertretern der Stadt Hildesheim, der Gemeinden Giesen und Harsum statt, so daß die Studie auch kommunalspezifische Wünsche und Anregungen dokumentiert.

Planungskonzeption

Untersucht wurde der zu prognostizierenden Bedarf an Wohnbauland und Kompensationsflächen sowie die zu erwartende Verkehrsentwicklung. Die Annahme des Anteils der erwartungsgemäß zuziehenden Beschäftigten hatte erheblichen Einfluß

auf das bereitzustellende Wohnbauland. Zur Darstellung und Abschätzung dieser Folgewirkungen wurde eine Planungskonzeption für die Ausgangswerte 2/3 und 1/3 Zuzug Beschäftigter erstellt.

Es wurden jeweils fünf Varianten zur möglichen Siedlungsentwicklung mit unterschiedlicher Schwerpunktverteilung auf die Ortsteile der Stadt und der Gemeinden entworfen. In Abhängigkeit davon wurden Aussagen zum vorhandenen Potential an Infrastruktur, zum möglichen Infrastrukturbedarf und zu dem Bedarf an neu zu schaffenden Verkehrswegen, unter Berücksichtigung des ÖPNV, getroffen.

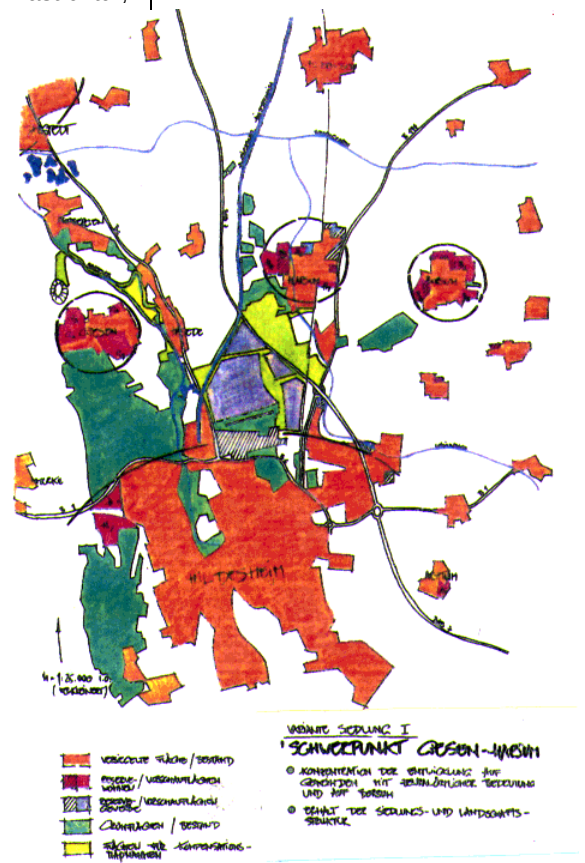
In einem weiteren Planungskonzept untersucht wurde der erwartungsgemäße Bedarf an Kompensationsflächen im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eingebunden in ein Landschaftsplanungskonzept sind Vorschläge zur Flächenauswahl und -entwicklung getroffen worden.

Ergebnis

Aufgrund der außerordentlichen Lagegunst, (Autobahn-, Bundesstraßenanschluß, Bahnanschluß, Wasserweg, Flughafen) und aufgrund der vorhandenen

Möglichkeiten zur Wohnbaulandbereitstellung kann ein Gewerbebestandort von überregionaler Bedeutung für das Land Niedersachsen entwickelt werden.

Der Komplexität der entstehenden Folgewirkungen kann nur mit Gründung einer Vermarktungs- und Verteilungsgesellschaft begegnet werden.



Projekt: Siedlungskonzept Hildesheim

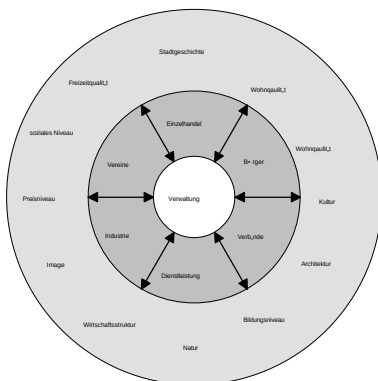
Projektbereich: Entwicklungsplanung

Planungsaufgabe: Vorbereitende Untersuchungen für ein Siedlungskonzept Hildesheims, Vorbereitung von Workshops

Planungszeitraum: März 1996 - September 1998

Aufgabenstellung

Die in der Regionalstudie Hildesheim Nord skizzierte mögliche weitere Entwicklung durch eine aktive Gewerbe- politik soll in dem Spannungsfeld *Wohnen - Arbeit - Freiraum und Infrastruktur* untersucht werden. Nur eine umfassende Berücksichtigung mög- lichst vieler stadtentwicklungsrele- vanter Aspekte ermöglicht hier die gewünschte Planungssicherheit bei der Übertragung auf eine mögliche Siedlungspolitik (s. Abb.).



Vorgehen

Das in Abstimmung mit der Stadt und den beteiligten Kommunen entwickelte Konzept verbindet Prinzipien des Stadt- und Regionalmarketings und der klassischen Stadtentwicklungspla- nung:

- Erfassung des Bestandes (Daten)
- Vergleiche mit 'ähnlichen' Städten
- Stärken-Schwächen-Profile
- Szenarien der Entwicklung
- Chancen-Risiken-Profile
- Thesen - Antithesen

Realisierung

Die Szenarien zur Wohnraument- wicklung unter Einbeziehung von Na- tur- und Landschaft, Infrastruktur, Ver- kehr, Wohnen, Gewerbe, Stadtbild und Umwelt sind für die Umsetzung der Planung ein wesentliches Ziel. Auf Grundlage der gewonnenen Erkennt- nisse in Städten ähnlicher Größe kön- nen mögliche Entwicklungsleitlinien untermauert bzw. in Frage gestellt werden:

Wohnen:

Bevölkerungsentwicklung, Wohnungs- bedarf, Wohnungsgröße, Wohnwert

Arbeit:

mögliche wirtschaftliche Bedeutung des neuen Gewerbegebietes, ausglei- chende / erforderliche regulative Maß- nahmen

Freiraum:

Einbindung der bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete, mög- liche ökologische Kontrapunkte

Infrastruktur:

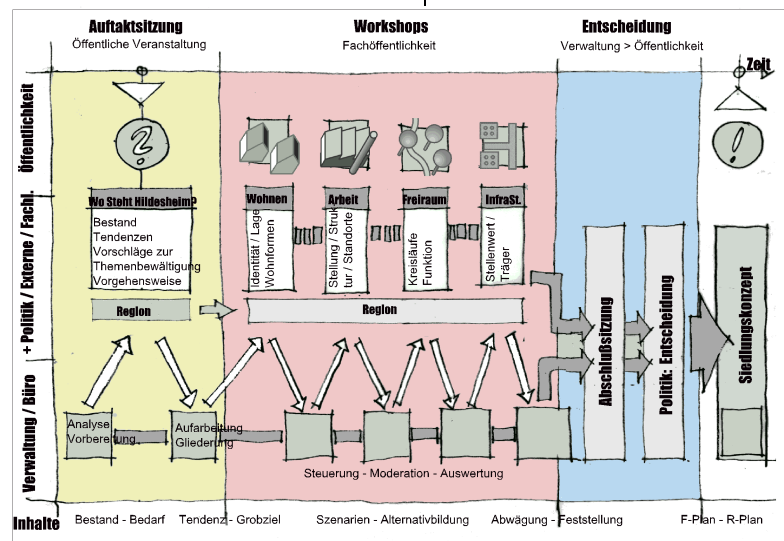
Einbindung und Erweiterung des vor- handenen ÖPNV, mögliche verkehr- liche Entwicklung, Maßnahmen

Darüber wurden Erfordernisse des **Stadtmarketings** eingearbeitet und parallel berücksichtigt:

- Welche Entwicklung soll die Re- gion nehmen, welche inhaltlichen Schwerpunkte sind zu besetzen?
- Welches Image und welches Ni- veau wird angestrebt und was paßt vor diesem Hintergrund in die Re- gion?

Ergebnis

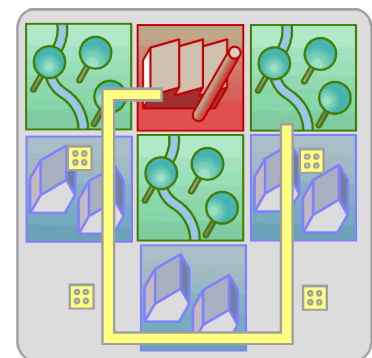
Die erarbeiteten Handlungsleitlinien wurden für einen Workshop / offenes Forum zusammengefaßt, um das weitere Vorgehen damit auf eine mög- lichst breite Basis zu stellen. Deshalb



wurden 'Märkte' zu den einzelnen Themen vorbereitet, in denen eine Abwägung der Maßnahmen mittels Thesen (s. Abb. unten) erfolgt.

Eingeladen wurden: Stadt- und Kom- munalverwaltung, Externe und interne Planer, TÖB, Bürger, Bürgerinitiativen.

Wohnen



THESEN

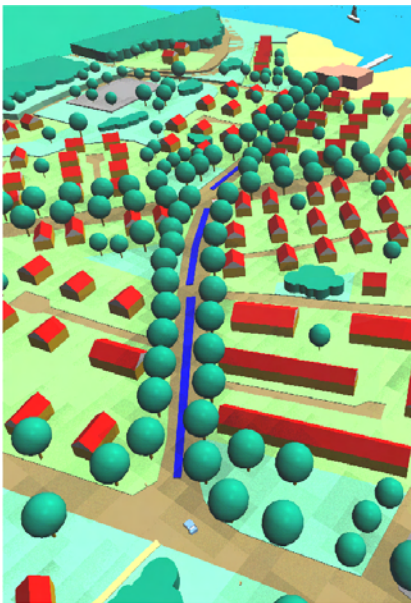
Forderungen	Thesen	Wohnen	Arbeits- und Freizeitspende	Forderungen
• Schaffung / Ergänzung von Wohnflächen (Wohnen = Leben)	• Ausweitung des Wohnraums (Wohnen = Leben)	• Ausweitung des Wohnraums (Wohnen = Leben)	• Ausweitung des Wohnraums (Wohnen = Leben)	• Ausweitung des Wohnraums (Wohnen = Leben)
• gute Infrastruktur	• gute Infrastruktur	• gute Infrastruktur	• gute Infrastruktur	• gute Infrastruktur
• Einbindung von Landschaft in die Stadt	• Einbindung von Landschaft in die Stadt	• Einbindung von Landschaft in die Stadt	• Einbindung von Landschaft in die Stadt	• Einbindung von Landschaft in die Stadt
• Verknüpfung von Wohn- und Arbeits- und Freizeitspende	• Verknüpfung von Wohn- und Arbeits- und Freizeitspende	• Verknüpfung von Wohn- und Arbeits- und Freizeitspende	• Verknüpfung von Wohn- und Arbeits- und Freizeitspende	• Verknüpfung von Wohn- und Arbeits- und Freizeitspende
• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation
• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation
• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation
• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation
• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation	• gute Organisation

Projekt: 5-Seen-Kaserne / Plön

Projektbereich: Konversionen / Projektstudien

Planungsaufgabe: Umnutzung einer Kaserne / Nutzungskonzept

Planungszeitraum: April - Juli 1999



Aufgabenstellung

Das Kasernengelände ist ein in sich geschlossenes Areal an der südöstlichen Peripherie der Stadt Plön, umgeben von einer reizvollen Seen- und Waldlandschaft. Auch das Kasernengelände selbst ist landschaftlich äußerst attraktiv. Die rd. 117 ha große Gesamtliegenschaft besteht aus dem eigentlichen Kasernenbereich mit den an den Suhrer See angrenzenden befestigten Ufer- und Seenflächen, einem Waldgebiet sowie einer Munitionsniederlage. Innerhalb des Waldgebietes befinden sich in nord-südlicher Ausrichtung der kleine Ukleisee sowie der Große und Kleine Madebrökensee. Im nordöstlichen Teil befinden sich schützenswerte Biotopflächen.

Konzeption

Das Ziel des städtebaulichen Nutzungskonzeptes ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes in attraktiver Lage mit wohnverträglichen ergänzenden Nutzungen.

Geplant sind

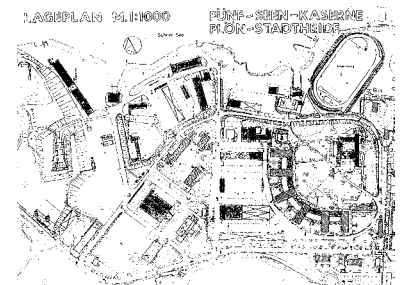
- Einfamilienhausgrundstücke
- verdichtete Bauweise für Doppel- und Reihenhäuser
- Altenwohnungen
- Ferienwohnungen an der besonders attraktiven Seelage
- Einzelhandelsnutzung zur Versorgung der Bewohner
- Freizeitnutzung und Restauration zur Nutzung durch die Bewohner und zur Attraktivierung der Fremdenverkehrsnutzung
- sowie ergänzenden Dienstleistungsnutzungen.

Vorhandene Gebäude oder bauliche Anlagen, die sich aufgrund ihrer Entwicklungsfähigkeit für Umnutzungen eignen werden erhalten.

Projektbeurteilung

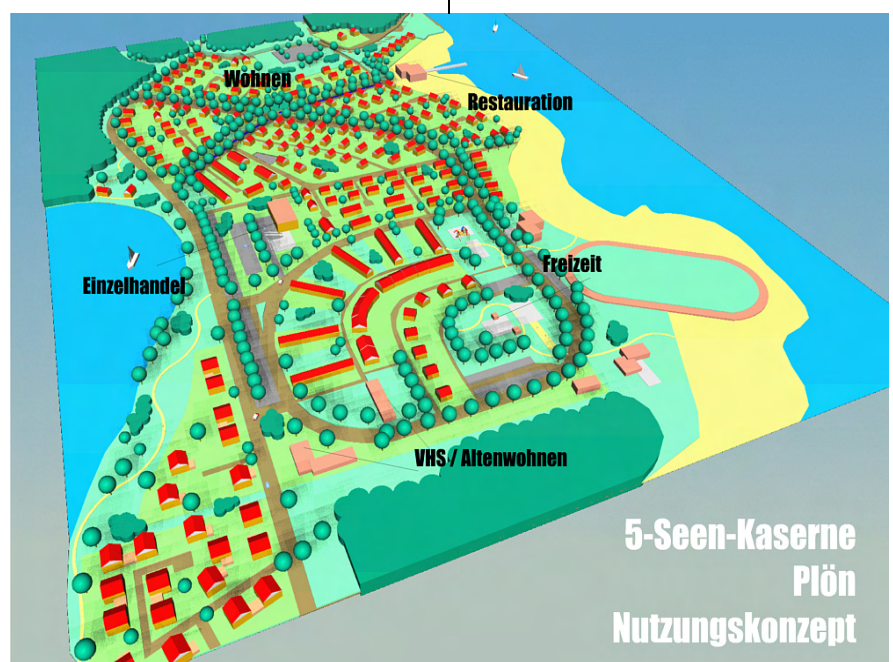
Die naturräumlichen Rahmenbedingungen und das vorhandene Erschließungssystem bilden die Grundstruktur für das städtebauliche Konzept.

Die Hangkanten an den vorhandenen Waldflächen bleiben erhalten, ebenso die Verwaltung am ehemaligen



oben: Bestand und Konzept

Schießplatz. Hier kann ein öffentlicher Parkplatz geschaffen werden, der sowohl für die geplante Nutzung als auch als Ausgangspunkt für Ausflüge in die angrenzenden Waldgebiete und die Seenlandschaft dienen kann.



Projekt: Preetz 'Wohnpark Schwebstöcken 1'

Projektbereich: Rahmenplan / UVS / GOP

Planungsaufgabe: Ermittlung und Bewertung von Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt / Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Bauleitplanung

Planungszeitraum: Rahmenplan: Juni 2000 - April 2002
UVS: Juni 2000 - Februar 2002
GOP: August 2001 - Mai 2002

Um dem wachsenden Bedürfnis an Wohnraum nachzukommen und entsprechend Flächen für Wohnnutzung vorhalten zu können, be-

absichtigte die Stadt Preetz das Baugebiet 'Schwebstöcken' am östlichen Stadtrand zu erschließen.



Rahmenplan (RP)

Zur Abstimmung der Ausbildung des zukünftigen Ortsrandes wurde ein gutachterlicher Wettbewerb durchgeführt und ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet.

Das Rahmenplangebiet teilt sich in zwei Bebauungsplanbereiche, das Baugebiet 'Wohnpark Schwebstöcken 1' umfaßt den nördlichen Teilbereich des Rahmenplanes.

Es handelt sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um weitgehend ackerbaulich genutzten Boden mit hoher Reliefenergie, die durch ein dichtes Netz an für den schleswig-holsteinischen Naturraum typischen Wallhecken gegliedert werden.

Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

Mit der Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie wurden von dem städtebaulichen Vorhaben ausgehende Auswirkungen auf die Umwelt untersucht, Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken und zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Risiken vorgeschlagen.

Grünordnungsplan (GOP)

Der nachfolgende Grünordnungsplan hatte zur Aufgabe, die Ergebnisse der UVS zu konkretisieren und ein abgewogenes ökologisches und gestalterisches Konzept in dem Übergangsbereich zwischen Stadt und freier Landschaft zu entwickeln, sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu konkretisieren.

(siehe auch UVS/GOP zu Preetz-S)

Projekt: Hainberghäuser in Göttingen

Projektbereich: Wohnungsbau / Konversion

Planungsaufgabe: Planung und Ausführung von insgesamt 13 Reihen- und Doppelhäusern für die Sparkasse Göttingen auf den ehem. Zienterrassen

Planungszeitraum: Oktober 2005 - Juli 2007



Perspektive der Hainberghäuser am Hang mit Blick in das Tal

Ausgangssituation

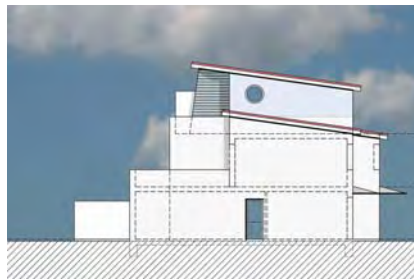
Ein ehemaliges Kasernengelände in unmittelbarer Stadtnähe und in landschaftlich bevorzugter Lage wurde zu einem neuen Wohnviertel von Göttingen. Einige Altbauten wurden umgenutzt, auf vielen der 'Terrassen' (das Gebiet wurde in mehreren Ebenen auf einem Berghang - dem Hainberg - entwickelt) entstanden Neubaugebiete für Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser.



Aufgabenstellung

Über eine Beteiligungsgesellschaft ist die Sparkasse Miteigen-

tümer von Grundstücken und wollte die Entwicklung vorantreiben. Deshalb entwickelte BN ein Bauungskonzept für Reihen- und Doppelhäuser, das inzwischen an drei Stellen verwirklicht wird - das der Hainberghäuser.



Planungsziele und Ausführung

Die Häuser zeichnen sich durch eine besondere Bezugnahme auf die vorhandene landschaftliche Situation aus, die vom einmaligen Blick in den Südwesten auf die Stadt und das beginnende Mittelgebirge geprägt ist. Die dreistöckigen Häuser haben auf jeder Ebe-

ne Terrassen oder Loggien und durch die gegliederte Bauform werden die Grundrisse wortwörtlich mit der Landschaft verzahnt. Wegen der hohen Grundstückspreise wurde auf eine kompakte Bauform und gute Grundstücksausnutzung sowie eine hochwertige Ausstattung und Bauweise geachtet.



Erdgeschossgrundriss eines Endhauses

Die Gebäude wurden schlüsselfertig, komplett erschlossen mit Außenanlagen und TÜV-geprüft übergeben. Weitere Häuser sind in Planung.



Variante als Doppelhaus