

Dokumentation der Arbeitskreissitzung

Leitbild Baukultur

der Gemeinde Schiffdorf

Donnerstag, 22. Februar 2024

18.00 – 19.45 Uhr

Rathaus der Gemeinde Schiffdorf, Brameler Straße 13, 27619 Schiffdorf



Gemeinde Schiffdorf

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Begrüßung

Der Bürgermeister Herr Wärner begrüßt die 17 Teilnehmenden, die der Einladung zum Arbeitskreis zur Leitbildentwicklung Baukultur der Ortschaft Schiffdorf gefolgt sind.

Herr Wärner zeigt sich erfreut über die rege Bereitschaft der Schiffdorferinnen und Schiffdorfer sich bei der Entwicklung des Ortsbildes zu beteiligen.

Die Gemeinde wird vertreten durch Frau Roeschmann vom Fachbereich Planung, Umwelt und Entwicklung. Unterstützt wird die Gemeinde durch das Planungsbüro cappel + kranzhoff, vertreten durch Frau Koch und Herrn Mücke.

Diskussionsgrundlage - Input

Als Grundlage für die Diskussion hat das Büro cappel + kranzhoff eine Kurzpräsentation gehalten und die Themen und übergeordneten Fragestellungen vorgestellt.

Die Teilnehmenden sollen zu den drei Themenfeldern Verkehr, Historischer Ortskern und Neubaugebiete folgende Fragestellungen an drei Thementischen diskutieren:

1. Verkehr – Bestandssituation und künftige Entwicklung

- Wie soll der Straßenraum gestaltet werden?
- Welchen Einfluss hat die Gestaltung des Straßenraum auf den Ort und das Ortsbild?

Die Fragen sollen anhand des vorhandenen Verkehrskonzeptes von 2005 diskutiert werden.

2. Entwicklung des historischen Ortskerns

- Wie kann der identitätsstiftende Charakter im Ortskern erhalten werden?
- Was bedeutet das für zukünftige bauliche Entwicklungen und Vorhaben?

Die Fragen sollen am Beispiel des anstehenden Bebauungsplans Nr. 108 und der Planungsabsichten An der Martinskirche 12 / Bohlenstraße 10 diskutiert werden.

3. Entwicklung von Neubaugebieten

- Wie wollen wir zukünftig neu bauen und was soll aus Erfahrung vermieden werden?
- Welche Bedarfe an Wohn- und Bauformen sollen in Neubaugebieten gedeckt und ermöglicht werden?

Die Fragen sollen am Beispiel der Entwicklung eines Wohnquartiers westlich der FTZ diskutiert werden.

Als Grundlage für die Diskussion dienen auch die Einschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung und den Wohnraumbedarfen aus dem Wohnraumversorgungskonzept und dem FNP, die kurz durch das Planungsbüro dargestellt werden:

- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Steigende Anzahl an Haushalten + sinkende Haushaltsgrößen (Schiffdorf: 34,4% Einpersonenhaushalte)
- Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hoch (Schiffdorf: 74%)
- Bautätigkeit im Vergleich hoch (5 Wohnungen je 1000 Einw. zwischen 2018 und 2020)
- Wohnbaulandreserven (ha je 10.000 Einwohner:innen): 5,9 ha, davon 2,9 ha für Geschosswohnungsbau; Wohnbaulandreserven für die Innenentwicklung: 8,4 ha (gesamt)
- Wohnbaulandbedarf in der Ortschaft Schiffdorf von 393 Wohneinheiten bis 2030 (ca. 30,2 ha.)

Laut Kommunalbefragung stellen sich die Bedarfe wie folgt dar:

- Mietwohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser
- bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende und Haushalte mit niedrigem Einkommen und Familien
- Bauplätze, Wohnungen zwischen 40 und 100m², Einfamilienhäuser
- Geringer Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum aber steigende Nachfrage wird erwartet
- Bedarf an altersgerechten Wohnungen
- Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum (Bedarfsgemeinschaften in Schiffdorf am niedrigsten: 3,4% an Haushalten) – in Schiffdorf kaum mietpreisgebundene Mietwohnungen

Frau Koch betont, dass bei der heutigen Arbeitskreissitzung nicht bei Null angefangen wird, da es schon erste Beteiligungsergebnisse aus der Auftaktveranstaltung und dem Ortsspaziergang gibt. Diese Ergebnisse bzw. Eindrücke werden kurz dargestellt.

So nicht	Sondern so
<i>Nur für Wohlhabende, wie in den „Schiffdorfer Gärten“</i>	gemischte Bau- und Wohnformen, um Separationen zu vermeiden
Abriss von prägenden Baubestand	Historische Bebauung erhalten und in Neubauvorhaben integrieren (Erhaltungssatzung?)
Monotone Gestaltung	bauliche/gestalterische Linie beibehalten, aber nicht monoton – bauliche Identität entwickeln
Unangepasste Maßstäblichkeit	dörflichen Charakter erhalten – Maßstäblichkeit berücksichtigen
Zu viel versiegelte Fläche, zu wenig grün	weniger Versiegelung zulassen und mehr Grün (auch Gründächer) fördern sowie alten Baumbestand erhalten
Schottergärten und hohe Einfriedungen	Schottergärten und hohe Einfriedungen ausschließen

Im zweiten Teil der Präsentation werden die Grundlagen zu den drei Themenbereichen kurz erläutert.

1. Verkehr – „Erschließungsband – Leitfaden“

In der Gruppe sollen anhand des vorhandenen integrierten städtebaulich-verkehrlichen Konzeptes von 2005 geplante und durchgeführte Maßnahmen diskutiert und ergänzt werden.

Geplante Maßnahmen aus dem Konzept sind:

- Anpflanzungen von Baumtoren an den Ortseingängen zur Geschwindigkeitsreduzierung
- Umbau/Rückbau von überdimensionierten Knotenpunkten
- Pflasterung eines Mittelstreifens entlang der Bohlenstraße und Bramelerstr. zur optischen Fahrbahneinengung und Geschwindigkeitsreduzierung
- Baumpflanzungen entlang der Bohlenstraße
- Umgestaltung der Klintstraße
- Gestaltung von Plätzen (Standesamt, Rathausplatz)

Bereits umgesetzte Maßnahmen im Bereich „Verkehr“ sind:

- Gestaltung des Bohlenplatzes
- Gestaltung Bohlenstraße mit Mittelstreifen
- Kurven- und Platzbereich vor Standesamt/Kindergarten

2. Der Ortskern

Für den Ortskern werden Beispielfotos für die prägende Baustruktur sowie Fehlentwicklungen durch Überformungen und unangepasste Neubebauung gezeigt. Für die Diskussion wurden folgende Thesen für das Leitbild aufgestellt, die ebenfalls diskutiert/kommentiert werden sollen:

- Identität bewahren und stärken!
- dörflichen Charakter in Anmutung, Maßstäblichkeit und Materialität erhalten und weiterentwickeln
- historische Bebauung Instand halten, pflegen und ggf. umnutzen oder reaktivieren
- Bebauungs- und Flächenpotenziale (z.B. Baulücken) nutzen zur Nachverdichtung
- historische Bebauung im harmonischen Zusammenspiel durch Neues ergänzen
- neue und zusätzliche Wohnangebote integrieren
- zusätzliche und belebende Nutzungen (z.B. Gastronomie) ermöglichen
- bedeutsame Grünstrukturen erhalten und stärken

3. Neubaugebiete

Für die Diskussion über die potenziellen Neubaugebiete werden mögliche zusätzliche Wohnformen/-typologien benannt:

- Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen,
- Reihen- und Kettenhäuser,
- kompakte Baugruppen / Clusterstrukturen Bsp. "Klein Marokko" (Gartenhofhäuser),
- ressourcenschonende Dichte + vielfältigere Angebote

und Möglichkeiten zur Gestaltung des öffentlichen Raumes/der Erschließungsflächen aufgezeigt:

- Schaffung von Begegnungsräumen und Quartierstreiffpunkten,
- Gestaltung der Fuß- und Radwegevernetzung,
- Gestaltung von Wohn- und Spielstraßen – autoarm/autofrei,
- Förderung einer erlebbaren und klimagerechten Durchgrünung.

Als Vorbild vor Ort für Qualität und Dichte wird das Wohngebiet „Klein Marokko“ aufgezeigt.

Für die zukünftige Entwicklung am Beispiel des „Wohnquartiers westlich der FTZ“ werden folgende Rahmenbedingungen dargestellt:

- Nähe zu Schul-, Bildungs- und Sporteinrichtungen und Nahversorgung,
- sehr gut angebunden an das lokale und regionale Verkehrsnetz,
- Erschließung über Ackerstraße und Anschluss Aldi-Markt,

- Gliederung des Plangebietes mit Grünstrukturen (20%),
- Integration unterschiedlicher Wohntypen für ein vielfältiges Angebot für Alle:
 - Einzel- u. Doppelhäuser,
 - Reihenhäuser und Kettenhäuser,
 - Gartenhofhäuser,
 - Mehrfamilienhäuser.

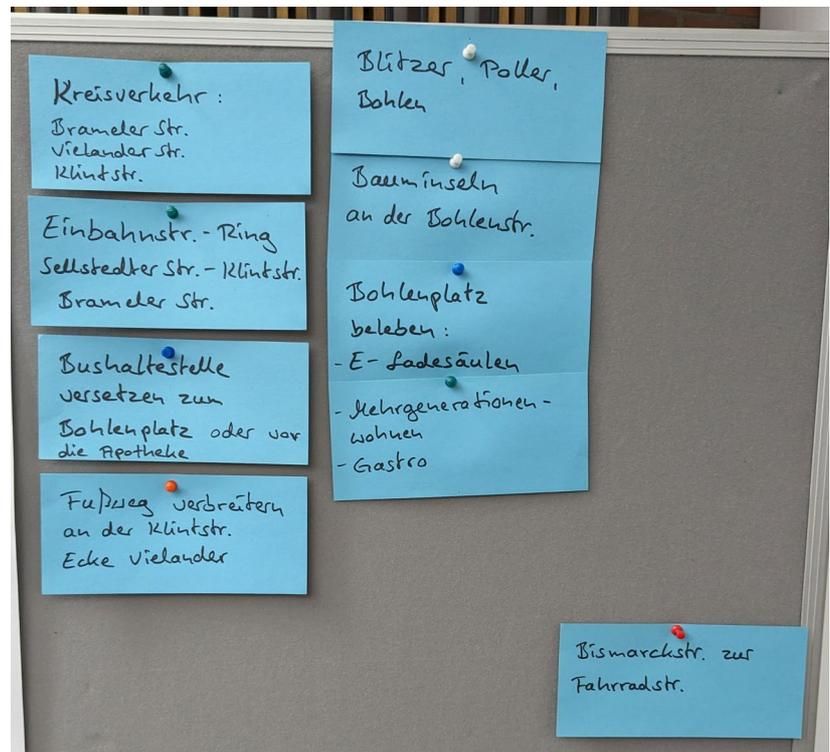
Ergebnisse der Arbeitstische

Die Teilnehmenden bekommen im Anschluss an die Kurzpräsentation die Möglichkeit sich jeweils eine halbe Stunde mit zwei der drei Themenbereiche intensiver zu beschäftigen und an den Arbeitstischen auszutauschen.

1. Verkehr – „Erschließungsband – Leitfaden“

Den Teilnehmenden des Arbeitstisches Verkehr ging es in erster Linie um die Ziele:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Optimierung der Verkehrsflächen,
- Reduzierung der Geschwindigkeit und Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die angrenzenden Kreisstraßen
- sowie eine Angebotsverbesserung für den Radverkehr und Belebung des Schiffdorfer Zentrums.



Erreicht werden sollen diese Ziele mit folgenden Lösungsvorschlägen:

Kreuzung Brameler Str. – Vielanders Str. – Klintstr.:

Alle Teilnehmenden am Arbeitstisch Verkehr waren sich einig, dass dringender Handlungsbedarf an der Kreuzung Brameler Str. – Vielanders Str. – Klintstr. besteht. Diese Kreuzung sei gefährlich und es komme dort immer wieder zu gefährlichen Situationen zwischen Bussen, PKW und Radfahrenden. Insbesondere müsse die Kreuzung für Schulkinder sicherer werden. Viele Schulkinder

aus den östlichen Wohngebieten müssten die Kreuzung täglich queren, wobei der Kreuzungsbe-
reich schwer einsehbar sei und die Rechts-vor-links-Regelung nicht immer eingehalten werde. Ei-
ner der Vorschläge zur Verbesserung der Situation war unter anderem einen Kreisverkehr an der
Kreuzung einzurichten. Dafür müssten allerdings Teile der angrenzenden Eckgrundstücke einbe-
zogen werden, da der Platz für einen Kreisverkehr sonst nicht ausreiche. Ein Teilnehmer schlug
vor zu prüfen, ob es möglich sei, durch Einbeziehung eines Teils des zum Verkauf stehenden
Eckgrundstücks Brameler Str./ Vielander Str. die Kreuzung zu einem Kreisverkehr umzugestalten.
Die Buslinienführung könne danach folgendermaßen verlaufen: Aus der Bohlenstr. in die Brameler
Str. in den Kreisverkehr und wieder zurück in die Brameler Str. zu der jetzigen Busendstation mit
den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (überdachte Bushaltestelle und Toilette für die Bus-
fahrerinnen und Busfahrer). Ein Kreisverkehr müsse mindestens einen Radius von 22m aufweisen
damit er auch durch Busse und LKW befahrbar sei. Gegen den Kreisverkehr würden neben der
Einbeziehung von Teilen der Eckgrundstücke auch die Kosten für den Bau eines Kreisverkehrs
sprechen.

Ein kostengünstigerer Lösungsansatz wurde von einem anderen Teilnehmer vorgebracht. Es
wurde vorgeschlagen, einen Einbahnstraßenring um das Wohndreieck einzurichten. So würde es
gegen den Uhrzeigersinn in Einbahnstraßen von der Sellstedter Str. in die Klintstr. in die Brameler
Str. gehen. Hierdurch würde nur an einer Seite der Fahrbahn geparkt werden können und es käme
nicht mehr zu gefährlichen Situationen mit dem Gegenverkehr, wie derzeit in der sehr schmalen
Klintstr. Durch die Einbahnstraßenlösung würde sich auch die schwierige Kurvensituation an der
Ecke Sellstedter Str./ Klintstr. entspannen. Für den Einbahnstraßen-Vorschlag seien keine Bau-
kosten nötig und die Umsetzung könne mit dem Aufstellen neuer Schilder kurzfristig erfolgen.
Gleichzeitig wurde vorgeschlagen die Bushaltestelle von der Ecke Brameler Str. entweder vor die
Apothek e oder vor den Bohlenplatz zu verlegen. Evtl. sei auch eine Verlegung vor das Rathaus
sinnvoll. Positiv wäre dabei eine entspanntere Kurvensituation an der Brameler Str., wobei es mög-
licherweise zu Problemen am Bohlenplatz kommen könnte, insbesondere an Markttagen. Zudem
wurde angemerkt, dass eine Verlegung der Bushaltestelle auch eine Verlegung des Toilettenhäus-
chens für die Busfahrerinnen und Busfahrer zur Folge hätte. Dennoch wurde der Vorschlag von
den meisten Teilnehmenden begrüßt.

Weiterhin wurde vorgeschlagen den Gehweg in der Klintstr. zu verbreitern, insbesondere an der
Ecke zur Vielanderstr. Der Gehweg sei zu schmal und verschärfe die gefährliche Situation im Kur-
venbereich zusätzlich. Der Grundstückseigentümer des Eckgrundstückes Vielander Str./Klintstr.
sei bereit einen Teil seines Grundstückes für die Gehwegverbreiterung abzutreten.

Bohlenstraße:

Des Weiteren wurde darüber diskutiert wie die Geschwindigkeit in der Bohlenstr. und der Brameler Str. reduziert werden könnte. Die Teilnehmenden betonten, dass die Bohlenstr. und die Brameler Str. die Hauptverkehrsachse durch Schiffdorf seien und dass sie dies auch bleiben sollen. Dennoch wurde bemängelt, dass die Geschwindigkeit (Tempo 30) dort nicht eingehalten werde. Die Teilnehmenden wünschten sich zur Geschwindigkeitsreduzierung das Aufstellen von Blitzern, Pollern, Fahrbahnschwellen und das Anlegen von Bauminseln an der Bohlenstr. Im Verkehrskonzept von 2005 wurde bereits vorgeschlagen die Parkplätze entlang der Bohlenstr. auf die Südseite zu verlegen und in regelmäßigen Abständen einen Parkplatz durch eine Bauminsel zu ersetzen. Dadurch soll das Lichtraumprofil in der Bohlenstr. eingeschränkt werden. Diese Idee wurde von den Teilnehmenden begrüßt. Bäume würden Schatten spenden und die Optik der Straße verbessern, so die Teilnehmenden. Evtl. sei es auch möglich die Bauminseln etwas größer und abwechselnd auf der rechten und linken Seite der Bohlenstr. zu setzen und somit dem Straßenverlauf eine Wellenform zu geben, um die Geschwindigkeit zu reduzieren. Als positiv wurden die weiß gepflasterten Mittelstreifen im Bereich des Bohlenplatzes gesehen. Diese sollen der optischen Einengung der Fahrbahn dienen und die Teilnehmenden können sich vorstellen diesen Mittelstreifen auf die ganze Länge der Bohlenstr. und Brameler Str. bis zur Ecke Standesamt/Kindergarten weiterzuführen. Allerdings dürfe es nicht wie an der Martinskirche umgesetzt werden, betonten die Teilnehmenden. Diese Straße sei durch die Kopfsteinpflasterung eine Lärmbelästigung und so sei nur Schritttempo möglich. Das sei ein absolutes No-Go für andere Straßen in Schiffdorf, so die Meinung der Teilnehmenden.

Brameler Straße:

In diesem Zusammenhang wurde auch die Umsetzung des „Platzes“ am Standesamt und vor dem Kindergarten an der Brameler Str. bemängelt. Die 90-Gradkurve sei gefährlich und führe nicht wirklich zu einer Geschwindigkeitsreduzierung, so die Meinung der Teilnehmenden. Die Aufpflasterung an der Kurve sei zudem eine Lärmbelästigung für die Anwohner und von weiteren Aufpflasterungen dieser Art sollte laut Anwohnenden zukünftig Abstand genommen werden. Die Platzgestaltung vor dem Kindergarten sei zwar Geschmackssache, jedoch hätten sich die Teilnehmenden weniger Versiegelung und mehr Grün gewünscht. Eine Verbindung zum Standesamt sei zudem nicht sichtbar.

Bismarckstraße:

Mit dem durchgängigen Ausbau der Bismarckstr. entwickle sich diese, laut Anwohnenden, zu einer Straße mit steigendem Verkehrsaufkommen. Speziell PKW aus Richtung Bramel würden die Straße als Durchfahrtsstraße nach Bremerhaven nutzen. Mit dem geplanten Kita-Neubau auf dem Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgebäudes an der Ecke Saalackerstr. könnte sich das Verkehrsaufkommen zudem noch steigern. Ein Teilnehmer schlug daher vor die Bismarckstraße zu

einer Fahrradstraße umzuwidmen. So wäre der motorisierte Verkehr weiterhin zugelassen, Radfahrende hätten jedoch Vorrang. Dies könne zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs führen, da die Straße so für PKW weniger attraktiv sei, zumindest jedoch zu einer Geschwindigkeitsreduzierung und eine Fahrradstraße würde das Angebot für den Radverkehr in Schiffdorf verbessern. Dieser Vorschlag wurde kontrovers diskutiert, da einige Teilnehmende anmerkten, dass eine Fahrradstraße es den Eltern erschweren würde ihre Kinder in die neue Kita zu bringen. Ein weiterer Teilnehmer fragte, ob es nicht auch möglich sei die Bismarckstraße durch einen Poller an der Ecke zur Brameler Str. zu einer Sackgasse zu machen und den Durchgangsverkehr für PKW gänzlich zu unterbinden. Dieser Vorschlag stieß jedoch nicht auf Zustimmung.

Bohlenplatz:

Als nicht verkehrliches Thema wurde auch die Belebung des Bohlenplatzes diskutiert. Hier bemängelten die Teilnehmenden, dass seit der Neugestaltung des Bohlenplatzes noch immer keine Bebauung stattgefunden habe. Die Teilnehmenden wünschten sich die Realisierung der bereits vor Jahren versprochenen Bebauung mit Gebäuden, in denen im Erdgeschoss Gewerbeflächen und Flächen für Dienstleistungen und in den Obergeschossen Wohnflächen entstehen sollten. Explizit gewünscht seien die Ansiedlung von Gastronomie (Bäcker/Café/Eiscafé/Restaurant), die Realisierung von Mehrgenerationenwohnen und die Bereitstellung von E-Ladesäulen. Mit diesen Vorschlägen könne der Bohlenplatz deutlich aufgewertet und belebt werden, so die einhellige Meinung der Teilnehmenden.

2. Der Ortskern

Der Arbeitstisch zum Umgang mit den baulichen Entwicklungen innerhalb des Ortskerns widmete sich zwei exemplarischen Bereichen. Zum einen Bereiche in denen z.T. zeitnah Bauvorhaben anstehen oder dringende Handlungsbedarfe identifiziert wurden, zum anderen Bereiche, die erhaltenswerte Baustrukturen aufweisen. Dies kann eine indirekte Auseinandersetzung durch nachverdichtende Zubauten sowie eine direkte Betroffenheit historischer Bausubstanz durch notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder auch durch Ersatzbauten als Neubausteine beinhalten. Der erste Bereich, in dem seitens der Gemeinde Schiffdorf eine Neuaufstellung der Bauleitplanung beabsichtigt ist, liegt an der Brameler Straße in nächster Nähe zu Rathaus und Kirche und beschreibt die vorhandenen Hofstrukturen, die sich im Bestand beidseitig entlang der Brameler Straße aneinanderreihen und noch zu größten Teilen in ihren historischen Strukturen und Baukörperkonstellationen vorzufinden sind. Der genaue Umgriff der gewünschten Bebauungsplanneuaufstellung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb.: Umgriffe 1. Bereich BP Nr. 108 „Vieländer Str. / Brameler Str.“ / 2. Bereich Bauvorhaben „An der Martinskirche 12 / Bohlenstr. Nr. 10“

In der Diskussion am Arbeitstisch wurde hierfür intensiv der gesamte Straßenabschnitt inklusive der beiden Knotenpunkte an den Ecken „Vieländer Str. / Klintstr.“ und „Am Orint / Bismarckstr.“ betrachtet und in die Überlegungen mit einbezogen.

Der zweite Bereich betrifft ein konkretes Bauvorhaben auf dem Grundstück „An der Martinskirche 12/ Bohlenstr. Nr. 10“ (s. Abb. oben rechts). Hier liegt der Fokus ebenfalls auf dem Erhalt und Umgang mit der dort vorhandenen Scheune, die um zwei neue Wohnbausteine in naher Zukunft ergänzt werden soll. Die Lage des Grundstücks sticht besonders hervor, da es den südwestlichen Auftakt des historischen Laufes An der Martinskirche ausbildet und gleichzeitig ein wertvoller Anlieger an der stark frequentierten Bohlenstraße und gegenüber der Grundschule ist.

Bereich Brameler Straße:

Grundsätzlich war sich die Mehrheit der Teilnehmenden am Arbeitstisch einig, dass die vorhandenen Hofstrukturen mit ihren jetzigen Baukörperstellungen vorrangig erhalten werden sollten, um die Identität des Ortes zu bewahren. Es wurde auch herausgestellt, dass eine Entwicklung auf den bestehenden Stempeln der Gebäude und damit auf den bereits versiegelten Grundstücksflächen den großen Vorteil besitzt, dass die ebenfalls vorhandenen und schützenswerten Grünstrukturen, besonders in Form von alten und ausgewachsenen Bäumen, auch künftig weiterhin bestehen sollten. Des Weiteren wurde auch in breiter Einigkeit dafür plädiert, dass sich mögliche Neu-, Zu- sowie Umbauten stark in Kubatur und Materialität am Bestand orientieren sollten. Dazu gehören neben

den Volumen in Fläche und Geschossigkeit, den Proportionen in Dachform (Dachneigung) und Fassadenöffnungen der Wunsch nach Vorgaben zur Verwendung des ortsbildtypischen roten Ziegelmauerwerks („Backstein“) sowie für eine klassische Dacheindeckung mit rötlichen oder gräulichen Ziegeln, bzw. der dringende Ausschluss von farbig verputzten oder verklinkerten Fassaden und glänzend lackierten Dachziegeln.

Es gab aber auch kontrovers diskutierte Anregungen einzelner Teilnehmenden, die sich für ein Neubauszenario fernab der historischen Bebauungsspuren aussprachen und stattdessen eine generelle Neuordnung des Bereiches zu Gunsten einer intensiven 4-geschossigen Wohnbebauung vorsehen würden. Hierfür wurde der notwendigen Behutsamkeit unter Rücksichtnahme auf den historischen Bestand der dringende Bedarf nach effizientem, kompaktem und energetisch klimaneutralem Wohnungsbau gegenübergestellt. Abschließend wurde allerdings betont, dass solche Ziele und Anforderungen an modernen Wohnungsbau geeigneter und verträglicher in den Neubaugebieten zum Tragen kommen könnten, während innerhalb des Ortskerns der Schutz und Erhalt der historischen und ortsbildprägenden Strukturen Vorrang genießen sollte. Insbesondere im direkten Umfeld zu Kirche, Rathaus, Gemeindehaus und Pfarramt sollte die historische Struktur als identitätsstiftend wahrgenommen und erlebbar gestaltet werden.

Im Einzelnen wurde u.a. besonders das stark durchgrünte und kaum bebaute Eckgrundstück im Kreuzungspunkt „Brameler Str. / Vielander Str. / Klintstr.“ (Brameler Str. Nr. 10) diskutiert. Neben möglichen Szenarien einer Neubebauung wurden hier auch Ideen im Sinne einer kleinen Parkanlage eingebracht. Als Vorbild für einen interaktiv bespielten und erlebbaren Park wurde der sogenannte „Park der Sinne“ in Hannover, eine zur Expo 2000 geplante und realisierte Parkanlage, herangezogen. Das Aufgreifen des hier vorhandenen Grünbestandes wurde als mögliche und bereits gegebene Grundlage für eine Parkanlage positiv angemerkt.

Im Gegensatz zu einer solchen Idee wurde auch angeregt, dass das Eckgrundstück ebenso eine infrastrukturell entlastende Rolle einnehmen könnte. Etwa durch die Integration einer Wendeschleife für den Busverkehr, der an diesem Kreuzungspunkt wichtige Haltestellen besitzt, könnten die derzeitigen Umstände des jetzigen Busroutenverlaufes durch die Klintstraße entschärft werden. Die Vielzahl straßenbegleitender Längs-Parker sorgten laut Teilnehmenden momentan für erschwerte Durchfahrtsbedingungen und für eine stark eingeschränkte Übersichtlichkeit für alle Verkehrsteilnehmenden. Weitere Möglichkeiten und Lösungsansätze hierzu wurden vor allem auch am Arbeitstisch „Verkehr“ intensiv diskutiert und zusammengetragen.

Ein angeregter Austausch der Teilnehmenden entstand auch zum Thema der Nutzungsangebote in diesem Bereich des Ortskerns. Neben einem grundsätzlichen Bedarf und Wunsch nach neuem Wohnraum im Ortskern wurde auch mehrfach der Wunsch nach ergänzenden und belebenden Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Ärzte und Pflegedienstleister oder auch einem Bäcker,

geäußert. Gleichzeitig war den Teilnehmenden bewusst, dass der Wunsch nach diesen Nutzungen z.B. auch bereits am Bohlenplatz vorhanden ist, der dementsprechend um eine solche Qualität konkurrieren würde. Allerdings wurde insgesamt dem vorliegenden Abschnitt der Brameler Str. eine historisch wesentlich stärkere identitätsstiftende Atmosphäre und schönere Aufenthaltsqualität gegenüber der Umgebung des Bohlenplatzes zugesprochen. Dies gilt es weiterhin abzuwägen und miteinander auszutarieren.

Insgesamt war man sich einig, dass in diesem Bereich des Ortskerns das Augenmerk einer künftigen Weiterentwicklung nicht ausschließlich auf eine gewinnbringende Wirtschaftlichkeit gelegt werden sollte, aber die Frage, wie eine stimmige Konzeption inkl. tragfähiger Finanzierung gelingen könnte, blieb offen.

Bereich An der Martinskirche 12 / Bohlenstr. Nr. 10:

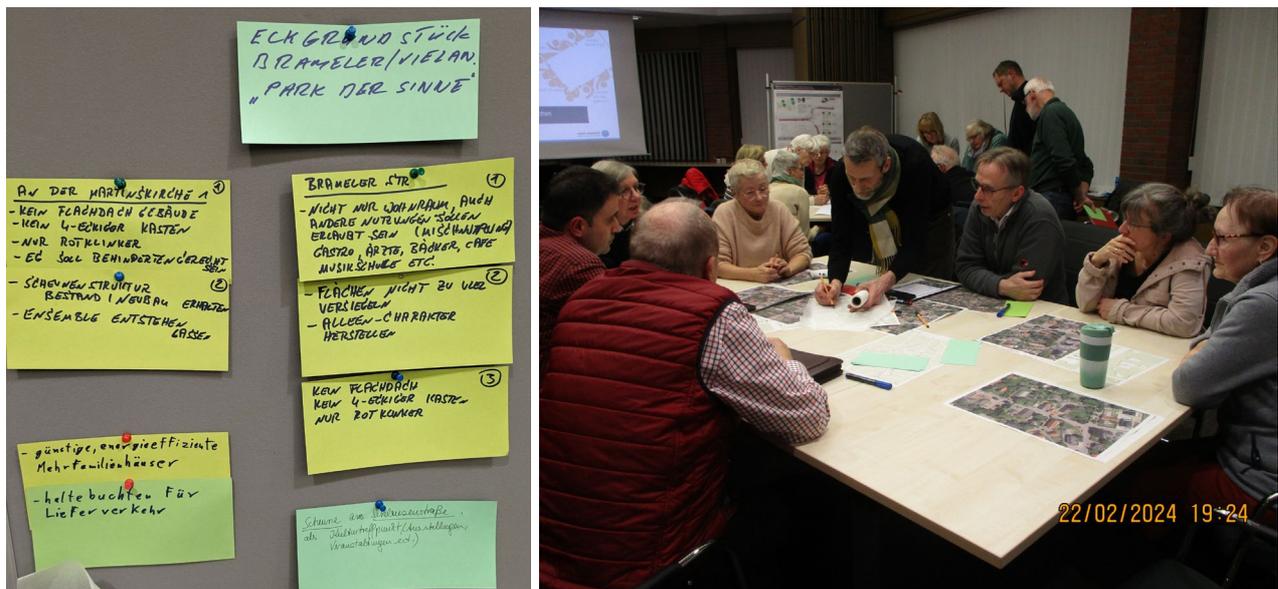
In diesem Bereich fiel es den Teilnehmenden leichter, auf ein konkret geplantes Vorhaben einzugehen, da auch der Vorhabenträger vor Ort war und sich aufgeschlossen bereit erklärte, den jetzigen Planungsstand zu zeigen und die derzeit verfolgten Absichten offenzulegen. So soll die auf dem Grundstück vorhandene historische Scheune nach derzeitigem Planungsstand erhalten werden und die beiden bestehenden Zubauten in Form von zwei Einzelwohnhäusern sollen ersetzt werden durch zwei neue und kräftigere Mehrfamilienhäuser. Hierfür ist zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage als Unterfangung der beiden Neubauten vorgesehen, die mit der dazu benötigten Zu- und Abfahrtsrampe entsprechend größere Teile möglicher Gartenbereiche in der Tiefe des Grundstücks beansprucht. Diese derzeit geplante Tiefgarage wird seitens des Vorhabenträgers durch eine wirtschaftlich benötigte Erhöhung der Wohneinheiten, um den Erhalt und Betrieb der historischen Scheune gewährleisten zu können, begründet. Somit wurde hier exemplarisch allen Teilnehmenden sehr anschaulich bewusst, wie schwierig das Austarieren der Rahmenbedingungen ist, um Erhalt der historischen Bausubstanz und Wirtschaftlichkeit des Neubaus in Einklang zu bringen.

Grundsätzlich war man sich einig, dass auch hier die Neubauten in Proportion und Kubatur sowie in Materialität und äußerem Erscheinungsbild so stark wie möglich am Bestand der Scheune orientiert werden sollten. Das westlich an der Schleusenstraße benachbarte und jüngst gebaute Wohnheim dürfe nicht der Maßstabsgeber für das hier betroffene Grundstück sein. Vorbild sollten, laut Teilnehmenden, die historischen Baustrukturen des Ortskerns bleiben. Auch der im Westen des Grundstücks vorhandene Grünbestand hoch gewachsener Bäume solle in jedem Fall erhalten werden – nicht zuletzt als Puffer hin zur Neubebauung an der Ecke „Bohlenstraße / Schleusenstraße“.

Intensiv wurden auch unterschiedliche Nachnutzungsszenarien für die Scheune diskutiert. Hier wurde z.B. eine Gastronomie oder auch ein kulturelles Angebot für Vereine und Verbände als

wünschenswert eingebracht. Der Vorschlag, die Scheune für Stellplätze anstelle der Tiefgarage vorzusehen, wurde als „zu schade“ gewertet.

Insgesamt fand ein positiv angeregter Austausch zwischen den teilnehmenden Bürgerinnen und Bürgern und dem Vorhabenträger statt und es wurde der Wunsch geäußert, weiterhin in einem stetigen Dialog zu bleiben. Als wichtiger Hinweis erwähnte der Vorhabenträger des Bauvorhabens, dass eine solche Bereitschaft positiv gesehen werde, aber mit der Bitte verbunden sei, dass mögliche Änderungswünsche in die bereits laufende Planung rechtzeitig eingetaktet werden müssten, um die bereits wirtschaftlich stärker vorbelasteten Grundvoraussetzungen nicht unnötig zusätzlich zu strapazieren.



3. Neubaugebiete

Am Arbeitstisch zur baulichen Entwicklung in Neubaugebieten wurden die Ideen zur Erschließung und Anordnung der Gebäudetypen direkt in Pläne gezeichnet. In den Grundzügen waren sich alle Teilnehmenden am Tisch einig.

Die Erschließung des geplanten Neubaugebiets "westlich der FTZ" aus Richtung Zum Feldkamp über die Ackerstraße und den Weg nördlich von Aldi wurde vorgegeben. Hierzu wurde angemerkt, dass die Erschließungsstraße nicht in kompletter Länge über die Ackerstraße (südlich der angrenzenden Gärten) verlaufen soll, sondern direkt in das Neubaugebiet abknicken sollte. Es wurden die Bedenken geäußert, dass durch den Ausbau der Straße die anliegenden Gärten auch in die Pflicht genommen werden könnten den Straßenraum sauber zu halten/zu pflegen. Die Teilnehmenden wünschen sich verkehrsberuhigte Straßen, die ggf. als Einbahnstraße geführt und als Spielstraße ausgebaut werden sollten. Poller oder ähnliches könnten zu einer weiteren Temporeduzierung eingesetzt werden. Die Einrichtung von Fahrradwegen oder sogar Fahrradstraßen seien

wünschenswert. Bei der Erschließung sollten auch ausreichend Parkplätze für Besuch berücksichtigt werden. Diese sollten sich im Straßenraum oder auch dezentral auf einem Quartiersparkplatz unterbringen lassen.



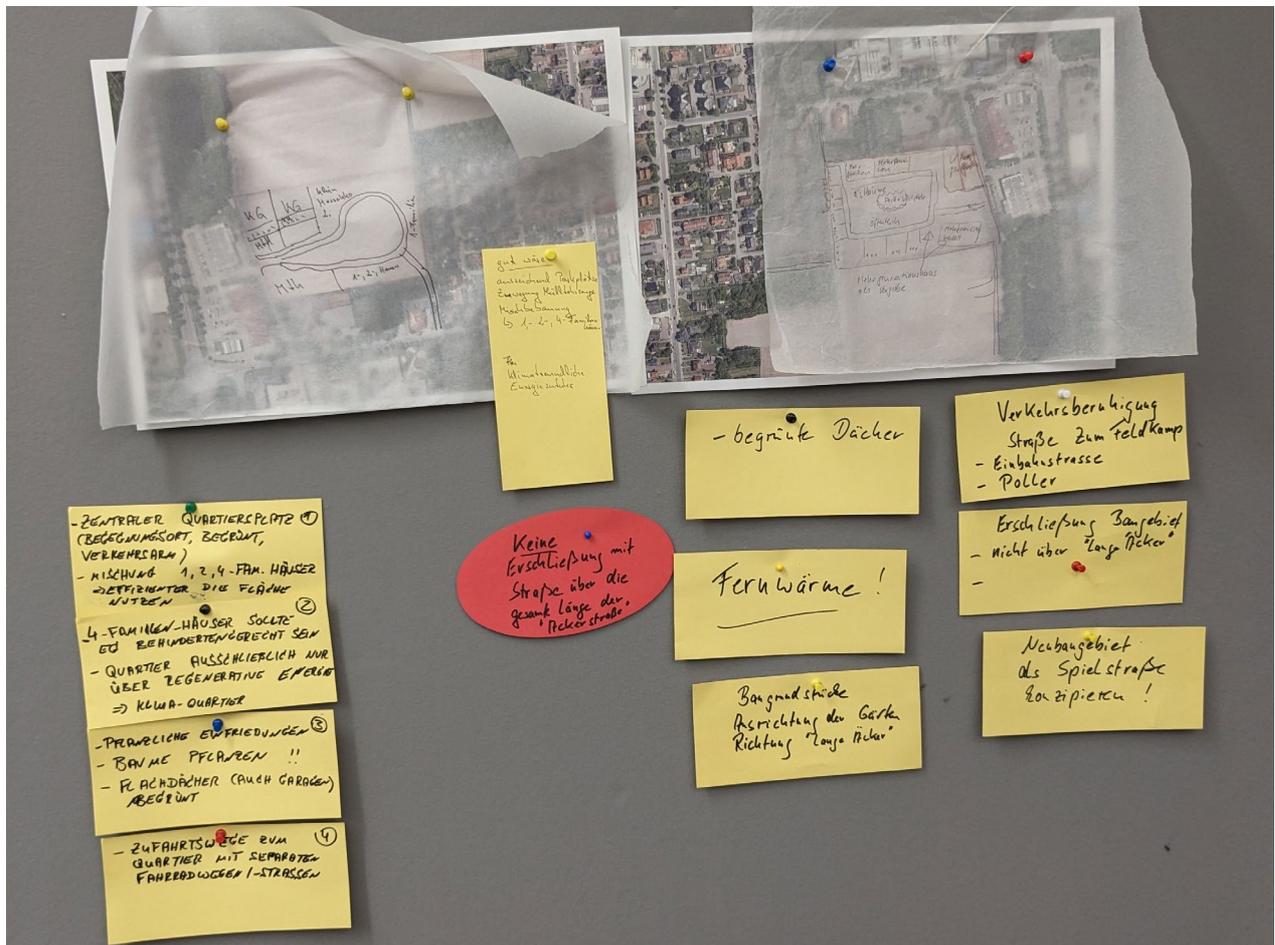
Bei der Anordnung der Gebäudetypologien wurden in beiden Entwürfen die Einfamilienhäuser im Norden angeordnet, mit rückwärtigen Gärten und angrenzend an die Gärten des nördlichen Wohngebietes. Eine etwas dichtere Bebauung wird im Osten, angrenzend an die FTZ gesehen. Im restlichen Bereich werde eine Mischung aus 1-, 2-, 3- und 4-Familienhäusern angestrebt, um so effizient wie möglich die Fläche zu nutzen und ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen zu bieten. Bei den Mehrfamilienhäusern solle auf einen behindertengerechten Ausbau geachtet werden.

Ein Teil der Fläche im Süden ist bereits für den Bau einer Kita vorgesehen, was durch die Teilnehmenden berücksichtigt wurde. In einem Entwurf der Teilnehmenden wurde das Grundstück der Kita nach Westen, an den Rand des Gebietes, verlagert. Eine andere Teilnehmerin schlug vor als Ergänzung zur Kita ein Mehrgenerationenhaus einzurichten.

Die beiden Gruppen am Tisch machten sich auch Gedanken über die Klimafreundlichkeit des Gebietes. Die Energieversorgung solle möglichst klimafreundlich (Fernwärme, Wärmepumpen, Solarenergie) gestaltet werden. Auch begrünte Dächer sollten gefördert werden. Ein Teilnehmer stellte sich das Neubaugebiet als Vorreiter vor, das als „Klima-Quartier“, das ausschließlich durch regenerative Energien versorgt wird, entwickelt werden könnte.

Auch die Begrünung und der öffentliche Raum wurden durch die Teilnehmenden geplant. Alle Gruppen und Entwürfe sahen einen zentralen Platz/Park in der Mitte des Gebietes vor, der als begrünter Begegnungsraum für einen besseren sozialen Zusammenhalt dienen sollte. Für mehr Grün im Quartier sollten, laut Teilnehmenden, viele Bäume gepflanzt und Einfriedungen begrünt

und nur bis zu einer gewissen Höhe zugelassen werden. Es kam die Idee aus, dass sich die geplanten sozialen Einrichtungen um die Gestaltung/Pflege eines Teiles des öffentlichen Raumes kümmern bzw. Patenschaften übernehmen könnten.



Ausblick / Bildung der Arbeitskreise

Herr Wärner bedankt sich für die rege Beteiligung und den tollen Austausch. Frau Roeschmann informiert, dass der Arbeitskreis fortgeführt werden soll, um die Umsetzung des Leitbildes auch weiter zu begleiten. Die Termine werden frühzeitig bekannt gegeben.



Leitbildentwicklung Schiffdorf

Arbeitskreis Campus

1. Sitzung, 22. Februar 2024

Was versteht man unter Campus:

Der **Campus** (Plural: *Campus*, umgangssprachlich auch *Campusse*) ist der zusammenhängende Komplex von Gebäuden, die zur selben Universität, Hochschule (**Hochschulzentrum, Universitätszentrum**) oder zum selben Forschungsinstitut gehören. (Quelle: Wikipedia, 2024)

Hier: Schul-Campus (Bildungswerkstatt und Sport)

Zielsetzung:

Schaffung eines **zusammenhängenden Komplexes** aus Grundschule, Oberschule, Berufsbildende Schule und Vereine

Mehrwerte:

- Vermeidung von Doppelstrukturen
- gegenseitige Ergänzung von Angeboten
- Schaffung gemeinsamer Angebote
- bessere Zusammenarbeit (auch bei Problemen mit Kindern / Jugendlichen)

- Fehlender Treffpunkt für alle Generationen
- Verbesserung der Infrastruktur für unterschiedliche Generationen
- Zentraler Platz fehlt
- Gemeinsame Mensa für alle Schulen
- Gemeinsame Zentrum mit Cafe (Campus-Cafe), Restaurant, Treffpunkt für die gesamte Bevölkerung fehlt
- Offene Werkstatt für alle Bürger/-innen (Makerspace)
- Fehlende Bibliothek
- OBS/BBS fehlende Schulräume => Raumbedarf
- Leichtathletik: 400m Rundbahn fehlt sowie
- Bäume zu dicht an der Laufbahn => daher keine Bundesjugendspiele derzeit zu gefährlich!
- Dienstleistungszentrum des Landkreises an der richtigen Stelle?
- Orientierung schwierig => Leitsystem zu den einzelnen Punkten
- 3 unterschiedliche Schulen mit unterschiedlichen Anforderungen an den (Pausen-)Raum
- Konflikte zwischen Anwohner und Vereine / Schulen (Lärm)

Lösungsansätze

- Schaffung eines zentralen Platzes, der den gesamten Tag von unterschiedlichen Nutzergruppen genutzt werden kann
- Cafe, Restaurant für die gesamte Bevölkerung (=> Öffnung für Beschäftigte Landkreis in der Zweigstelle?)
- Mensa/Cafe/Restaurant mit Berufsschule verbinden (Kochen, Bewirtung, Hauswirtschaft)
- Schulen morgens mit eigenen Freibereichen
- Wegebeziehungen außerhalb des Pausenhofes der Schulen
- Sportbereiche aufwerten (400m Laufbahn, Bolzplatz etc.)
- Sportanlagen für Freizeitnutzung außerhalb der Vereine öffnen
- Standort Tennisplätze soll überdacht werden, um Erweiterung der Grundschule zu ermöglichen
- Nutzungen sollen verbunden werden
- Einbindung des Jugendhauses und der Kinder und Jugendlichen in das zu entwickelnde Nutzungskonzept
- Schaffung durchgehender Wegeverbindungen (von der Bohlenstraße bis zur BBS; von der Straße Zum Feldkamp bis zu den Schulen)
- Wegeleitsystem konzipieren

So geht es weiter:

- Anhand der Lösungsansätze soll zunächst ein Vorkonzept erstellt werden.
- Das Vorkonzept soll bei der nächsten Sitzung des Arbeitskreises zur Diskussion gestellt und bearbeitet werden.
- Die Ergebnisse sollen in die Leitbildentwicklung dergestalt einfließen, dass eine Konzeption vorliegt, in welcher Art und Weise das Ziel eines zusammenhängenden Komplexes von Gebäuden und Nutzungen (Campus) erreicht werden kann.
- Das Leitbild für die Entwicklung eines Campus wird dann Grundlage für die Ausarbeitung einzelner Projekte, die gemeinsam mit den Akteuren umgesetzt werden sollen.

Impressum

cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96

22767 Hamburg

Tel. 040 380 375 670 – Fax 040 380 375 671

Mail: mail@ck-stadtplanung.de

Ansprechpartner Gemeinde Schiffdorf:

Fachbereich 60 - Planung, Umwelt und Entwicklung

Herr Grün

Brameler Straße 13

27619 Schiffdorf

Tel. 04706 181 215

Mail: gruen@schiffdorf.de

Frau Roeschmann

Brameler Straße 13

27619 Schiffdorf

Tel. 04706 181 218

Mail: roeschmann@schiffdorf.de

Fotos: Gemeinde Schiffdorf, cappel + kranzhoff gmbh

Im Auftrag der Gemeinde Schiffdorf