

Stadt Achim

Rahmenplan Nördliche Innenstadt

Bürgerwerkstatt

23. November 2016, 18 Uhr

Ratssaal Achim



Dokumentation

Bürgerwerkstatt am 23. November 2016, 18-21Uhr, Ratssaal Achim

Teilnehmer: ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Stadt Achim: Dr. Monika Nadrowska, Angelika Steinbach

BPW baumgart+partner: Frank Schlegelmilch, Charlotte Herbst, Stephanie Thies, Hanna Luft

PGT: Heinz Mazur

BulwienGesa: Andreas Gustafsson

M+O: Guido Wahlers

Begrüßung

Frau Dr. Nadrowska, Teamleiterin der Stadtplanung, begrüßt die Anwesenden. Es ist ein Treffen, um gemeinsam die spannende Entwicklung eines zentralen Areals in der Stadt Achim zu diskutieren. Sie begrüßt die Gutachter der verschiedenen Büros, die helfen die Planung zu konkretisieren, sowie Herrn Hüneke, der im Publikum sitzt und das Modernisierungsgutachten für das Bahnhofsgebäude durchführt.

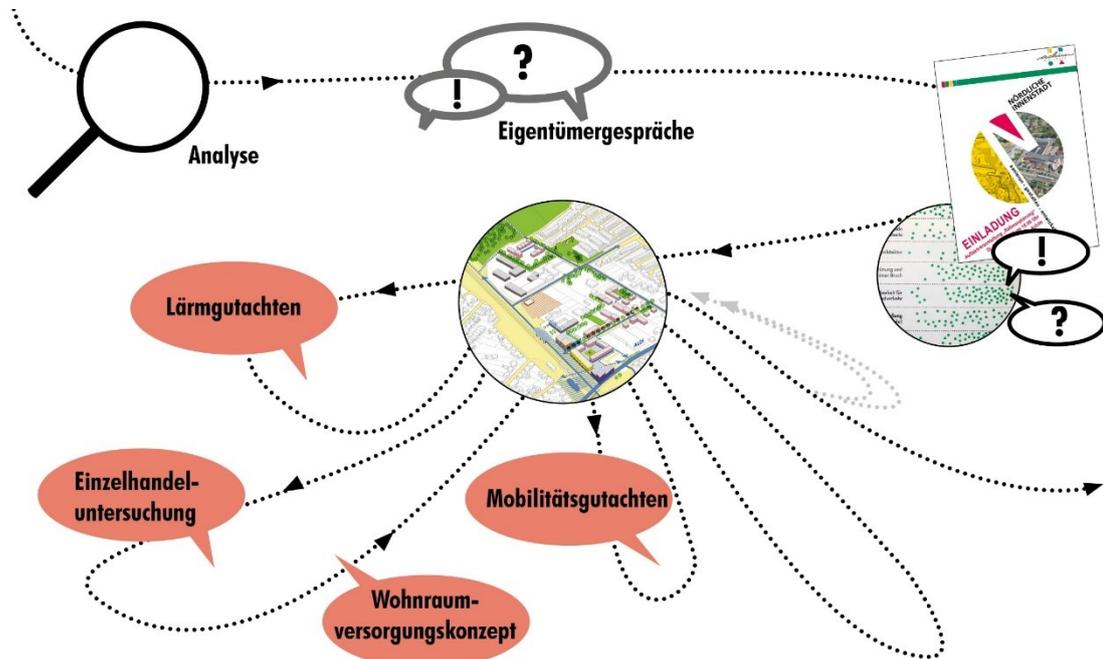
Herr Schlegelmilch stellt das Büro BPW baumgart+partner vor, das von der Stadt Achim mit der Rahmenplanung beauftragt ist und seit vielen Jahren im Bereich der Stadtentwicklung tätig ist. Bei der Analyse des Untersuchungsgebiets haben sich viele Standortqualitäten abgezeichnet, die sich über den Prozess hinweg bestätigt haben. Die Rahmenplanung dient dazu, Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, um die beste Lösung vor dem Hintergrund der heutigen und zukünftigen Anforderungen der Stadt Achim zu entwickeln.

Durch die Vorstellung der laufenden Gutachten sollen alle Teilnehmenden den aktuellen Informationsstand erhalten, um eine Versachlichung und Konkretisierung der bisherigen Debatte auf Basis der vielen neuen Erkenntnisse zu ermöglichen. Herr Schlegelmilch weist darauf hin, dass die Entwürfe, die bei der Bürgerwerkstatt vorgestellt werden, noch nicht politisch abgestimmt oder beschlossen sind. Die Bürgerwerkstatt soll einen Beitrag zur politischen Entscheidungsfindung leisten.

Rückblick

- Über den gesamten Zeitraum wurden Gespräche mit den verschiedenen Eigentümern sowie potenziellen Projektentwicklern geführt. Diese bestätigen eine enorme Dynamik im Quartier und ein großes Interesse an dem zentralen Standort.
- Die Öffentlichkeit wurde bei der Auftaktveranstaltung am 31. Mai 2016 über die ersten Ergebnisse der Analyse informiert. Die fast 100 anwesenden Bürgerinnen und Bürger diskutierten, ergänzten und bewerteten die Planungsanforderungen nach Priorität und gaben ihre Stimme zu möglichen Nutzungen ab. Die Ergebnisse sind in die weitere Planung eingeflossen.
- Zur Beteiligung der Politik am Rahmenplanprozess wurde eine Lenkungsgruppe eingerichtet, die in der ersten Phase bislang zweimal getagt hat.

Synopse des aktuellen Stands zur Rahmenplanung



Im Folgenden sind zentrale Inhalte der Präsentationen durch die einzelnen Fachgutachter kompakt wiedergegeben (vollständige Präsentationen siehe Anlage):

Einzelhandelsuntersuchung

- Die Standortanalyse zeigt, dass die Vitalität der Innenstadt nahezu vollständig abhängt von der Frequenz der Lebensmittel- und Drogeriemärkte in der Marktpassage.
- Die Nahversorgungssituation in Achim ist sehr gut. Der Markt lässt im zentralen Stadtgebiet daher aus gutachterlicher Analyse keine Spielräume für zusätzlichen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.
- Eine mögliche Einzelhandelsansiedlung im Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt steht daher in direkter Wechselwirkung mit der Innenstadt. Es ist davon auszugehen, dass bei konkurrierenden Angeboten nördlich des Bahnhofs die Nutzungen in der Marktpassage nicht konkurrenzfähig sind. Die Folge wäre ein massiver Rückgang der Besucherzahlen in der Innenstadt, an denen die Existenz der übrigen Einzelhandelsbetriebe hängt.

Mobilitätsgutachten

- Die Gestaltung des Bahnhofs ist nicht mehr zeitgemäß. Eine barrierefreie Querung des Bahnhofs auch ohne Fahrstühle ist anzustreben. Die Fahrradparkplätze sind hinsichtlich der Kapazitäten und der Qualität nicht ausreichend. Die P&R Anlagen im südlichen Bereich sind stark ausgelastet und schlecht an das Straßennetz angebunden.
- Es gibt viele Ein- und Auspendler, im Herbst 2015 wurden am Bahnhof ca. 4.000 Ein- und Aussteiger gezählt. Insgesamt ist der Umsteigeranteil vom Zug auf das Auto sehr hoch.
- Eine Bündelung der Busverkehre sollte nördlich der Bahntrasse erfolgen, da die Anfahrt leichter zu gestalten ist, als südlich der Bahntrasse Perspektivisch werden drei bis vier

Stellplätze für Busse gebraucht. Möglich ist eine Parallelaufstellung nördlich der Bahntrasse einspurig, als auch zweispurig in beide Richtungen.

- Empfohlen wird ein barrierearmer Ausbau des Bahnhofs zu einem Mobilitätsknoten mit vielfältigen Umsteigemöglichkeiten, wie z.B. ZOB, zusätzliche zentral gelegene P+R Stellplätze, qualitativ ansprechende Fahrradstellplätze, Ausbau der E-Mobilität und Car-sharing- Angeboten.

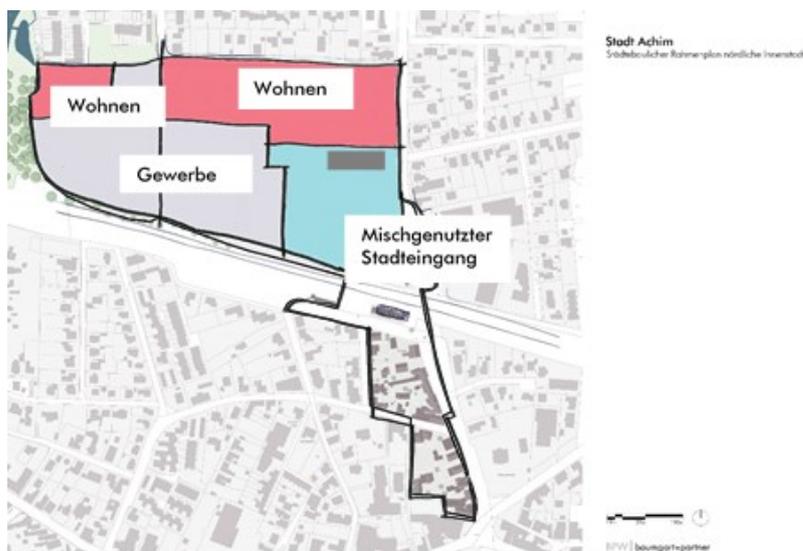
Wohnraumversorgungskonzept

- Das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Achim hat eine große Nachfrage nach zentralen, barrierearmen, kleineren und auch bezahlbaren Wohnungen ermittelt, für die es derzeit auf dem Wohnungsmarkt kaum Angebote gibt.
- Das Konzept weist für den nördlichen Teil des Sanierungsgebiets großes Potenzial und eine hohe Priorität aus. Es werden 100 Wohnungen für das Areal vorgeschlagen, davon 20 im geförderten Wohnungsbau.

Lärmgutachten

- Das Sanierungsgebiet ist an den Rändern im Westen, Süden und Osten stark verlärm durch Gewerbe- und Verkehrslärm.
- Emissionsquellen des Gewerbelärms sind vor allem die Parkplätze von Aldi, die Gewerbebetriebe an der Lerchenstraße sowie ein Trafo auf dem Gelände der Stadtwerke. Verkehrslärm geht vor allem von der Embser Landstraße sowie der Bahntrasse aus. Der Bahnlärm hat auch nachts erhebliche Auswirkungen.
- Durch einen sogenannten baulichen Lärmschutz entlang der Bahntrasse, also eine möglichst geschlossene und ausreichend hohe Bebauung mit weniger sensiblen Nutzungen wie Büro oder Hotel, kann ein Großteil der Lärmemissionen abgeschirmt werden, wodurch Wohnnutzungen im nördlichen Teil des Plangebiets möglich werden.

Städtebauliche Konzeption



Nutzungsstruktur

- Abgeleitet aus der Analyse, der Beteiligung von Eigentümern und Bürgern sowie den begleitenden Gutachten ergibt sich eine Nutzungsstruktur für das Gebiet nördlich der Bahntrasse aus einem gemischten Quartier im Südosten, Gewerbenutzungen im Umfeld von Stadtwerken, Umspannwerk und vorhandenen Betrieben sowie Wohnnutzungen im Norden entlang der Straßen Auf dem Born und Auf dem Wehrfelde.
- Die Erschließung des Plangebietes nördlich des Bahnhofs könnte durch eine neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße erfolgen, abzweigend von der Gaswerkstraße. Diese Straße sollte nur für Fußgänger und Radfahrer zur Straße Auf dem Wehrfelde durchlässig sein.
- Ein neuer Kreisverkehr bindet die Straße Fritz-Lieken-Eck an und ermöglicht so die Zufahrt über das "Ohr" auf die Gaswerkstraße. Über den Kreisverkehr wird auch eine direkte Zufahrt zum Aldi-Parkplatz ermöglicht, die optional auch bis zur neuen Erschließungsstraße durchgebunden werden könnte.
- Zentrales Element ist eine mischgenutzte Fläche unmittelbar nördlich des Bahnhofs mit kleinteiligen Geschäften oder Gastronomie zur Versorgung der Pendler, Angestellten im Quartier und der angrenzenden Wohngebiete. Ergänzt werden könnten diese um kleinere gewerbliche Einheiten oder kulturelle Nutzungen. Darüber finden sich Büros und Dienstleistungen. Auch ein Hotel wäre an diesem Standort denkbar. Um das in Richtung Aldi ansteigende Gelände zu nutzen, könnte eine Parkplatzebene zum Niveauausgleich in das Gebäude "eingeschoben" werden.
- Hinter dem mischgenutzten Gebäuderiegel sind vielfältige Wohngebäude denkbar, die in Richtung Norden bezüglich Höhe und Dichte geringer werden.
- Westlich der neuen Erschließungsstraße ist ein P+R-Parkhaus angedacht, das um weitere Nutzungen für Gewerbe oder Kultur ergänzt werden könnte. Im weiteren Verlauf sollen die vorhandenen Gewerbebetriebe ergänzt werden.
- Das Bahnhofsumfeld, die neue Erschließungsstraße sowie die Straßen Auf dem Wehrfelde und Auf dem Born sollen als Freizeit- und Fahrradachse eine hohe gestalterische Qualität erhalten.



Variante mit HAUPTerschließung über Gaswerkstraße



Variante mit HAUPTerschließung über Fritz-Lieken Eck

Nachfragen im Plenum

- *Könnte der Nahversorger auch ins Magdeburger Viertel?*

Gustafsson: Um einen Nahversorger anzusiedeln braucht es nicht nur genügend Nutzer vor Ort, sondern auch externe Kunden. Externe Kunden werden von modernen größeren Märkten angezogen. Dafür gibt es im Magdeburger Viertel weder den Platz noch Nachfrage, auch das Standortimage und die verkehrliche Anbindung ist nicht optimal. Die Nachfrage für die preisgünstigen Segmente wird an anderer Stelle befriedigt.

- *Der Tunnel unter der Bahn sollte verbreitert werden, vor allem, wenn noch weitere Wohnungen nördlich der Bahn angesiedelt werden soll.*

Mazur: Der Wunsch nach einem breiteren Tunnel ist nachvollziehbar, die Umsetzung jedoch schwierig. Es gibt viele solcher engen Tunnel, die lediglich funktionieren. Zunächst sollte eine Barrierefreiheit unabhängig von einem Fahrstuhl angestrebt werden. Eine Rampe auf beiden Seiten der Bahntrasse ermöglicht auch eine leichte Durchfahrt mit dem Rad, wobei mit Barrieren dafür zu sorgen ist, dass das Rad geschoben und nicht gefahren wird. In einem zweiten Schritt könnte dann über eine Verbreiterung der Unterführung nachgedacht werden. Dieser Ausbau hätte aber auch große Auswirkungen auf den Bahnverkehr, da dieser zeitweise eingeschränkt werden müsste.

- *Haben Sie bereits Kontakt mit der Deutschen Bahn aufgenommen?*

Schlegelmilch: Bisher wurde noch kein Kontakt mit der DB aufgenommen, da die Ergebnisse des heutigen Abends abgewartet werden sollten. Im Land Niedersachsen gibt es zur Zeit sehr viele Projekte der Bahnhofsumfeldgestaltung, die größtenteils auch gefördert werden.

- *Der geplante Kreisel ist eine gute Idee. Das gibt einem subjektiv das Gefühl gut voranzukommen. Haben Sie eine Verkehrsflusssimulation durchgeführt, um zu prüfen, wie sich das auf die anderen Kreisverkehre auswirkt?*

Mazur: Bei der Größe der Straße und die durch die Nutzungsvorschläge der Rahmenplanung erzeugten Verkehrsmengen sollte das kein Problem werden. Eine Simulation wird nicht für erforderlich gehalten. Der Kreisel wird eine wichtige Verteilfunktion übernehmen, die den Verkehrsfluss gerade zum und vom Fritz-Lieken-Eck verbessern wird.

- *Es wurden drei Varianten vorgeschlagen mit zwei unterschiedlichen Verkehrskonzepten. Gibt es von Seiten der Verkehrsplaner eine Präferenz?*

Mazur: Ein neuer Kreisel sollte auch das neue Quartier direkt erschließen.

Schlegelmilch: Wir als Stadtplaner befürchten, dass bei einer Haupteinschließung über den Kreisverkehr ein Stadteingang eher an dieser Stelle und nicht als Gesicht zum Bahnhof entsteht.

- *Gibt es Überlegungen zu Carsharing?*

Mazur: Ja, es gibt Überlegungen, aber es braucht einen Betreiber. Wir sind der Meinung das Carsharing-Angebote zukünftig noch wichtiger werden und eine gute Ergänzung in individuellen Wegketten sind.

Schlegelmilch: Carsharing und Elektromobilität sollte an diesem Standort auch in Verbindung mit den Stadtwerken gedacht werden.

- *Was passiert mit dem Liekenturm?*

Schlegelmilch: Der Turm ist in einem schlechten Zustand. Eine Sanierung ist teuer und voraussichtlich nicht rentierlich, aber die Stadt hat sich an einen Turm gewöhnt. Wir schlagen daher einen neuen städtebaulichen Hochpunkt direkt an der Ecke Embser Landstraße/ Gaswerkstraße vor.

- *Muss die Deutsche Bahn bezüglich des Lärmschutzes nicht etwas unternehmen?*

Wahlers: Nein, die Bahn wird nichts machen, da die Veränderungen nicht durch die Bahn, sondern durch die Stadt erfolgen.

- *Die Deutsche Bahn hat südlich einen Schallschutz gebaut, der jetzt nach Norden hin abstrahlt und damit einen Nachteil für das Gebiet darstellt. Kann die DB nicht aufgefordert werden, diesen Missstand auszugleichen?*

Wahlers: Diese Maßnahme ist sicherlich im Rahmen der Lärmsanierung im Lärmaktionsplan vorgenommen wurden.

Schlegelmilch: Heute ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen, das keinen Lärmschutz braucht. Die Deutsche Bahn ist nicht zum aktiven Lärmschutz verpflichtet, wenn die Planung mit neuen Nutzungen an die Bahntrasse heranrückt.

- *Sind in den Lärmberechnungen nur die aktuellen Werte eingeflossen oder bereits Prognosen? Haben Sie auch die neue Güterbremse ab 2020 eingerechnet?*

Wahlers: Die Quelldaten für die Berechnung stammen von der Deutschen Bahn, also auch der Anteil der schallgeschützten und klotzgebremsten Güterzüge. Außerdem wurde bereits der Prognosewert der DB mit eingerechnet. Diese Veränderung liegt aber höchstens bei 3dB.

Arbeitsgruppenphase

Im Anschluss an die Plenumsdiskussion wird der aktuelle Stand der Rahmenplanung in drei Arbeitsgruppen mit unterschiedlichen Schwerpunkten diskutiert.

AG Städtebau

In den Entwurfsvarianten werden als positiv bewertet:

- die Grünverbindung vom Achimer Bruch über den Kranplatz bis zum Bahnhof
- das plausible Strukturkonzept
- die Idee einer Quartiersgarage
- Produktionsbetriebe im Erdgeschoss am Stadteingang
- Idee einer zweigeschossigen Stadteingangssituation unter Einbezug der Embser Landstraße
- Neuer städtebaulicher Hochpunkt
- Idee einer Zwischennutzung auf der aktuellen P&R Anlage für Jugendliche

Hinweise zu Nutzungen

- Der Kranplatz kann ein Ort für Kunst und Kultur im Quartier werden.
- Studentenwohnheim
- Verbindung zwischen Liekenquartier und der Innenstadt stärken, denkbar wären eine weitere Brücke, eine Seilbahn, eine Hängebrücke,...

Architektur

- Es soll eine eigene neue Architektursprache gefunden werden.
- Ansprechende Architektur
- Einheitlichkeit im Stadtbild, aber keine Gleichförmigkeit
- Gute Architektur auch für bezahlbaren Wohnraum
- Materialvorschlag: Klinker
- Variierende Geschossigkeit von vier bis zwei Geschosse

Weitere Ergänzungen

- Umgang mit Verbindungsachse in die Innenstadt fehlt
- Garagen im Erdgeschoss, um Geschossigkeit zu gewinnen
- Umgang mit Brücke fehlt
- Überführung oder Unterführung ausbauen

AG Mobilität

Busbahnhof

- Busverkehr soll ganz in den Norden verlagert werden.
- Busse im Norden nicht mit Wendeschleife!

Bahnhoferschließung

- Tunnel muss verbessert werden
- Rampen sind Pflicht!
- Erschließungssituation für KFZ südlich des Bahnhofs genauer untersuchen
- Schule anbinden! Schulwege definieren und sichern!
- Angsträum Fahrstuhl, außerdem fallen sie schnell aus
- Fahrräder dürfen nicht schnell durch den Tunnel fahren
- Klare Trennung zwischen Radfahrern und Fußgängern → kein shared space!

Anbindung Bahnhof an die Stadt

- Rad- und Fußweg klar definieren → kein Konflikt mit Autos
- "Zum Achimer Bahnhof" beruhigen und als Achse ausbauen
- Parken aus "Zum Achimer Bahnhof" rausnehmen (für mehr Aufenthaltsqualität)
- Gefühlte Nähe zur Innenstadt wird dadurch geringer
- Davide von Westen erschließen?

Fahrradparken

- Fahrradparken auf beiden Seiten
- Deutlich mehr Fahrradparkplätze
- Abschließbare Parkmöglichkeiten für Fahrräder
- Varianten für Radparken aufzeigen

Parkhaus

- Parkhaus nah am Bahnhof, nicht auf nördlichen P&R Platz!
- Carsharing im Parkhaus
- Gleiche Bewirtschaftung von P&R Plätzen
- Parkplätze breiter
- Parkhaus im Süden mit Nahversorgung ? → trägt sich nicht auf beiden Seiten und die Erschließung ist schwierig
- Parkhaus soll auch Ladestation für E-Autos vorsehen

Parken allgemein

- Trotz Bewirtschaftung muss Kurzparken möglich sein
- Kurzparkplätze außerhalb des Parkhauses
- Keine Drive-In-Schule (Es werden viele Kinder mit dem Auto zur Paulsbergschule gebracht) → Kann dies verändert werden?
- Mit Monatsticket/Bahncard günstigeres Parken?

Erschließung Quartier

- Kreisel muss sein!
- Straßenausbau vom Kreisel ins neue Quartier
- Keine Durchfahrt zum Auf dem Wehrfelde
- Klare Präferenz zu Variante 3
- Keine Schleichverkehre in der Vogelsiedlung

Weitere Ideen

- Radschnellweg "An der Eisenbahn" ohne parallelen Autoverkehr in beide Richtungen ausbauen

AG Nutzungen und Freiraum

Allgemeine Hinweise zum Nutzungskonzept

- Die Nutzungsabfolge ist nachvollziehbar und gut hergeleitet.
- Mischung mit Wohnen und Gewerberiegel für Lärmschutz an der Bahn ist richtig.
- Es braucht ein Alleinstellungsmerkmal im Quartier!

Wohnen und Soziale Infrastruktur

- Wohnen sollte Schwerpunkt werden: bezahlbar, barrierefrei, autoarm!
- Zielgruppe Junge Erwachsene: Starterhaushalte, Mikroappartements, Studentenwohnen
- Berufsakademie (Kreisplanung und Wohnen für Jugend)
- Produktionsstandort für sozialen Träger
- Soziale Infrastruktur – Kita
- Demografie berücksichtigen, Neue Brücke über die Eisenbahn zum Einkaufen

Kunst und Kultur

- Veranstaltungszentrum für vielfältige Nutzungen
- Jugendangebote schaffen
- Neues Viertel mit Kunst, Kultur, Cafés und Gastronomie, Startups und Jugend
- Störintensive Nutzungen auf Parkdeck?
- Diskothek
- Angebote für Junge und Alte
- Kulturelle Nutzungen
- Industriebrache nutzen (Krankelände), Beispiel: Büdelsdorf
- Kunst und Kultur sollte in die Innenstadt

Einzelhandel

- Thema Einzelhandel wird kontrovers diskutiert
- Innenstadt hängt an Marktpassage, keine Konkurrenz aufbauen
- Innenstadt als Geschäftszentrum oder Verlagerung, aber: politische Entscheidung
- Optionale Nahversorgung ist vorhanden
- Elektrofachhandel wie z.B. Expert Bening fehlt in Achim
- Fachmärkte: Bioladen, Reformhaus, spezielle Angebot die in der Innenstadt fehlen
- Havenhöft nicht in Achim! Abwarten, was in der Innenstadt passiert
- Keine Flächenversiegelung durch Parkplatzflächen für Einzelhandel

Impressionen



gez. BPW | baumgart+partner, 2016