

STANDORTALTERNATIVEN IM GEMEINDEGEBIET

ZUM

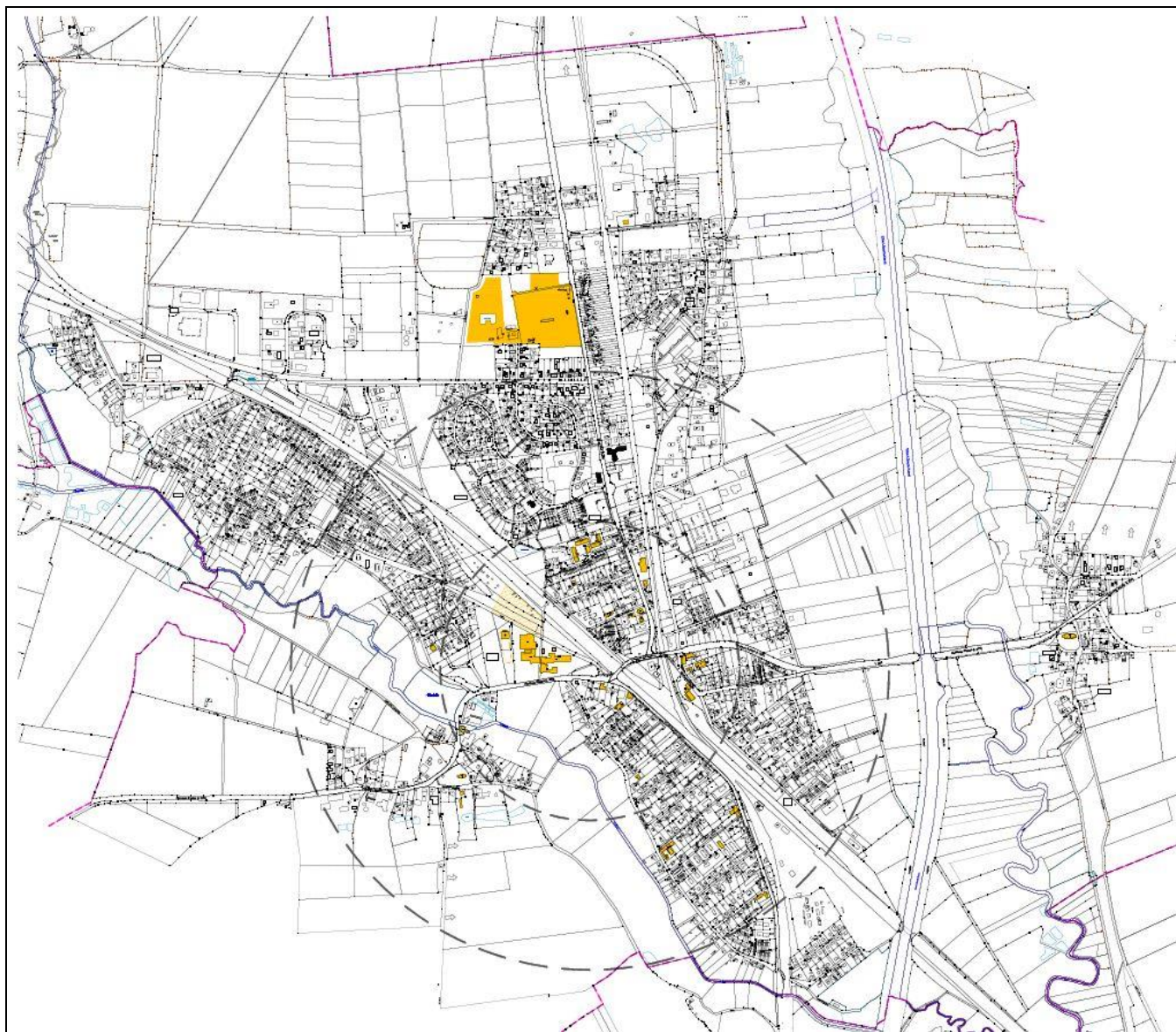
**BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„JUGENDZENTRUM“**

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**Standortalternativen
zum Bebauungsplan Nr. 54
'Jugendzentrum'
der Gemeinde Büchen**



Stand: Januar 2019

Grundsätzliche Standortkriterien für die Lage des künftigen Jugendzentrums

- Lage im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen für eine Erreichbarkeit v.a. durch Jugendliche zu Fuß/Rad,
- ausreichende Größe:
 - ca. 2.500 m² (Gebäude und nutzbares Außengelände) nutzbare Fläche gemäß Konzeption des Jugendzentrums,
 - ca. 650 m² für eine Einfeldhalle
- gute Erreichbarkeit i.S. des öffentlichen Verkehrs (Busbahnhof, Bahnhof, Wohngebiete),
- gemeindeeigene Fläche, um eine kurzfristige Umsetzung zu gewährleisten,
- keine direkte empfindliche Nutzung angrenzend, möglichst Synergie mit Jugend-Standorten wie Kindergarten/Schule,
- kurzfristige Verfügbarkeit
- naturschutzfachliche Situation

Im Folgenden werden Flächen innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Büchen hinsichtlich eines geeigneten Standortes für die Entwicklung eines Jugendzentrums gegenübergestellt, um die verschiedenen Vor- und Nachteile abgleichen zu können.

Neben dem geplanten Vorhaben des Jugend- und Begegnungszentrums sieht die Gemeinde Büchen im Rahmen weiterer Bauleitplanverfahren die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Büchen vor.

Der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Beek“ sieht eine wohnbauliche Entwicklung westlich der Möllner Straße im Bereich des Sportzentrums der Gemeinde Büchen vor.






Der Bebauungsplan Nr. 58 schafft die planungsrechtliche Grundlage für die weitere großräumige wohnbauliche Entwicklung südlich der Pötrauer Straße am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen.

Der Bebauungsplan Nr. 59 kommt der Nachfrage nach Misch- und Gewerbeflächen im Bereich der Möllner Straße am bestehenden Siedlungsrand nach.

Die v.g. Flächen werden im Rahmen der Standortprüfung für das geplante Jugend- und Begegnungszentrum der Gemeinde Büchen nicht weitergehend geprüft, da diese sich nicht im zentralen Bereich der Gemeinde und somit in keiner guten Erreichbarkeit für den Besucherkreis der sozialen Einrichtungen befinden.

Standortwahl

Für die Standortwahl des künftigen Jugend- und Begegnungszentrums ist die gute Erreichbarkeit von besonderer Bedeutung. Das ehemalige JUZ befand sich bis zum Herbst 2018 in der Parkstraße, am Siedlungsrand der Gemeinde Büchen und konnte somit nicht ohne Weiteres von allen Jugendlichen leicht erreicht werden. Aus diesem Grund werden ausschließlich Standorte geprüft, die im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen bzw. an dessen Rand liegen.

<p>Variante 1</p>  <p>www.maps.google.de Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, nördlich der Straße „Schulweg“</p> <p>→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeinschaftsschule und einem Kindergarten, direkte Erreichbarkeit des ZOB der Gemeinde</p> <p>+</p>	<p>Variante 2</p>  <p>www.maps.google.de Westlich Berliner Straße, südlich der Einmündung „An der Beek“, nördlich der Einmündung „An den Moorwiesen“</p> <p>→ am Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde, ca. 500m von der Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen entfernt, keine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, keine Anbindung an die bestehende soziale Infrastruktur</p> <p>-</p>	<p>Variante 3</p>  <p>www.maps.google.de Südlich der „Gudower Straße“, westlich der Raiffeisenstraße, östlich der Bahnlinie Lübeck - Lüneburg</p> <p>→ am Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde, ca. 500m von der Gemeinschaftsschule der Gemeinde Büchen entfernt, keine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, im Zufahrtsbereich zur Mobilitätsdrehscheibe Büchen</p> <p>0</p>	<p>Variante 4</p>  <p>www.maps.google.de Nördlich der Pötrauer Straße, südlich des bestehenden Kindergartens</p> <p>→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeinschaftsschule und einem Kindergarten, die Fläche wurde zwischenzeitlich weiter durch den Kindergarten in Anspruch genommen und steht für eine entsprechende Bebauung nicht weiter zur Verfügung</p> <p>+</p>	<p>Variante 5</p>  <p>www.maps.google.de Südlich der Straße „Zwischen den Brücken“, östlich der Bahnlinie HH – Berlin, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg</p> <p>→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, fußläufige Erreichbarkeit der Gemeinschaftsschule, zwischenzeitlich ist die Errichtung eines Gebäudes der Kreissparkasse erfolgt und steht für eine entsprechende Bebauung nicht weiter zur Verfügung</p> <p>0</p>
--	---	---	---	---

Erreichbarkeit

Die Standortwahl in Verbindung mit dessen Erreichbarkeit für die künftigen Besucher des Jugend- und Begegnungszentrums ist mit der entscheidendste Punkt für die Bestimmung eines neuen Standortes. Da es sich bei den künftigen Besuchern zum überwiegenden Teil um Kinder und Jugendliche handeln wird, ist eine gute und sichere Erreichbarkeit von hoher Bedeutung.

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Unmittelbar nordwestlich des Busbahnhofes an der Gemeinschaftsschule, am südlichen Bahnübergang in der Gemeinde, Gebäude im Wall	Querungsmöglichkeit der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg nur südlich der Fläche, Gudower Straße Am Ortsrand	Südöstlich des Amtsplatzes, fußläufige Erreichbarkeit vom Busbahnhof an der Gemeinschaftsschule, Bahnhofsnahe	Zuwegung über Grundstück Gemeinschaftsschule zur Verbesserung der Anbindung erforderlich, fußläufige Erreichbarkeit des Busbahnhofes	Südlich des Amtsplatzes, fußläufige Erreichbarkeit vom Busbahnhof an der Gemeinschaftsschule
+	-	0	+	0

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes stellt die geplante Bodennutzung der Gemeinde in dem entsprechenden Bereich dar. Die geprüften Flächen stellen zum Teil bebaute sowie unbebaute Bereiche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ist für alle Alternativstandorte erforderlich.

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage/ Dauerkleingarten	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Trockenrasenfläche	Mischgebiet	Öffentliche Grünfläche Parkanlage	Mischgebiet
-	-	+	-	+

Eigentümer

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens benötigt die Gemeinde Büchen ein entsprechendes Zugriffsrecht auf die Fläche des künftigen Standortes. Ist die Gemeinde Büchen kein Eigentümer der Fläche und bestehen auch keine Erwerbsmöglichkeiten, so ist die Fläche für das geplante Vorhaben ungeeignet.

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Gemeinde Büchen	Gemeinde Büchen	Gemeinde Büchen	Privateigentümer	Gemeinde Büchen
+	+	+	-	+

Zur Verfügung stehende Grundstücksgröße

ca. 9.200 m ² (nutzbare Außenbereichsfläche) (ca. 120 m x 50 m) Nördlich des ehemaligen Bahndammes ausreichende Grundstückstiefe für eine gute Freiraumnutzung, die Errichtung sowie separate Erreichbarkeit der Einfeldhalle im rückwärtigen Bereich ist durch den Damm mit großem baulichen Aufwand verbunden	ca. 7.200 m ² (ca. 286 m x 25 m) Fläche sehr schmal, aber ausreichend groß für Gebäude und Freiraumnutzung, die zusätzliche Errichtung der Einfeldhalle wäre voraussichtlich möglich	ca. 1.800m ² (ca. 46 m x 40 m) Zu kleine Fläche, vom Schnitt der Fläche nicht zur Aufnahme eines Gebäudes mit Außenanlagen geeignet; Hanglage zu dicht an der Bahn	Fläche ca. 1.300 m ²) (ca. 57 m x 19 m bzw. 25m) Fläche zu klein	ca. 1.000 m ² (ca. 28 m x 20 m) Fläche zu klein
+	+	-	-	-

Konfliktpotenzial angrenzende Nutzungen

Die Nutzung eines Jugend- und Begegnungszentrums beinhaltet das Ziel einen möglichst großen Besucherkreis anzusprechen. Insbesondere zur besseren Erreichbarkeit und der damit verbundenen Erweiterung der Besucherzahlen wird für das geplante Jugend- und Begegnungszentrum ein Standort im zentralen Bereich der Gemeinde Büchen definiert. Insbesondere im nutzbaren Außenbereich und Eingangsbereich kann es zu lautereren Situationen kommen.

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
ca. 150 m südwestlich bestehende Wohnbebauung, nördliche Wohnbebauung jenseits der Bahnlinie abgeschirmt, südlich Gemeinschaftsschule und Kindergarten, eine schalltechnische Untersuchung belegt die Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen, Definition des Steildamms und der Lindenallee als Biotop	Unmittelbar östlich bestehende Wohnbebauung, Westlich Bahnlinie Lübeck – Lüneburg, Trockenrasen; vertragliche Zweckbindung für Grünflächen	Westlich Bahnlinie Lübeck – Lüneburg, Östlich gewerbliche Nutzung	Südlich landwirtschaftliche Flächen, nördlich Kindergarten, östlich Gemeinschaftsschule	Nördlich Amtsverwaltung, östlich gewerbliche Nutzung, westlich Bahnlinie Hamburg – Berlin
+	-	+	+	+

Darstellung Landschaftsplan 2003

Die Darstellungen des Landschaftsplanes umfassen die naturschutzfachlichen Nutzungen des Gemeindegebietes. Durch die bauliche Inanspruchnahme dargestellter hochwertiger Flächen kann es zu Konflikten kommen. Eine entsprechende Berücksichtigung und Abarbeitung der Belange im Verfahren bzw. der mögliche Ausschluss eines Standortes ist möglich.

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Grünfläche (Kleingarten), Gehölzstreifen, Allee, Allee als geschützter Landschaftsbestandteil (Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes)	Flächen zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume (Entwicklungsflächen); Trockenrasen; halbruderale Gras- und Staudenflur trocken (geschützte Biotope)	Gehölzfläche	Grünland, vorgesehen für Wohn- oder Mischgebietsbebauung	Brache/Gehölz, vorgesehen als Mischgebiet
-	-	-	+	+

Voraussichtlicher Eingriff in die Natur

Die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer Fläche führt zu möglichen naturschutzfachlichen Konflikten, die im Rahmen entsprechender Planungen zu berücksichtigen sind.

Eingriff in die gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Steilhang/ Lindenallee), jedoch Umnutzung bestehender Kleingärten	Eingriff in gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Trockenrasen), jedoch Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche	Verlust größerer bestehender Gehölzstrukturen	Keine erheblichen Eingriffe erkennbar	Keine erheblichen Eingriffe erkennbar, kleinflächig Eingriff in Gehölze
-	-	-	+	+

Zusammenfassung

+ gut 0 neutral - ungünstig

Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Standortwahl +	Standortwahl -	Standortwahl 0	Standortwahl +	Standortwahl 0
Erreichbarkeit +	Erreichbarkeit -	Erreichbarkeit 0	Erreichbarkeit +	Erreichbarkeit 0
FNP -	FNP -	FNP +	FNP -	FNP +
Eigentümer +	Eigentümer +	Eigentümer +	Eigentümer -	Eigentümer +
Größe +	Größe +	Größe -	Größe -	Größe -
Konfliktpotenzial +	Konfliktpotenzial -	Konfliktpotenzial +	Konfliktpotenzial +	Konfliktpotenzial +
LSP -	LSP -	LSP -	LSP +	LSP +
Eingriff Natur -	Eingriff Natur -	Eingriff Natur -	Eingriff Natur +	Eingriff Natur +

Wertung

5 x +	2 x +	3 x +	5 x +	5 x +
3 x -	6 x -	3 x -	3 x -	1 x -
		2 x 0		2 x 0
Deutlich positiv aufgrund der direkten Lage an der Gemeinschaftsschule und am ZOB, geschützte Biotop als Negativbewertung	Deutlich negativ aufgrund der Lage und geschützter Biotop, positiv wird nur die Gemeinde als Eigentümer und die ausreichende Flächengröße bewertet	Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein für Gebäude mit Außenflächen (Ausschlusskriterium)	Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium) und in Privatbesitz	Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium)

Fazit

Die Errichtung eines neuen Jugend- und Begegnungszentrums in der Gemeinde Büchen unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, um durch den geplanten Neubau die soziale Infrastruktur der Gemeinde langfristig zu stärken. Hierbei fällt nicht allen geprüften Kriterien die gleiche Gewichtung zu. Da der künftige Besucherkreis vorwiegend aus Kindern und Jugendlichen bestehen wird, ist eine sichere und gute Erreichbarkeit der Nutzung durch eine Lage im zentralen Bereich mit guter Anbindung an den ÖPNV der wichtigste Aspekt bei der Wahl eines Standortes.

Die Lage des Standortes 1 in unmittelbarer Nähe zur Gemeinschaftsschule und zum ZOB der Gemeinde Büchen sind die besonderen Standortvorteile der geprüften Fläche. Alle weiteren Standorte weisen keinen Anschluss an das Netz des ÖPNV auf und sind somit nur fußläufig zu erreichen. Eine Kooperation zwischen Schule und Freizeit der Jugendlichen wird insbesondere durch den Standort 1 gefördert.

Aufgrund einer zu geringen Flächengröße ist die Variante 3 nicht für den Neubau eines Jugend- und Begegnungszentrums geeignet. Die vielfältigen, insbesondere auch gärtnerisch-ökologischen, Aufgabenschwerpunkte sind hier nicht umsetzbar.

Die Flächen 4 und 5 sind zwischenzeitlich anderen Nutzungen zugeführt worden und stehen somit für den Bau eines Jugend- und Begegnungszentrums nicht weiter zur Verfügung.

Die verbleibenden Standorte 1 und 2 weisen eine ausreichende Flächengröße auf. Beide haben aber aufgrund von geschützten Biotopen und teilweise entsprechenden Festsetzungen im Landschaftsplan ein hohes naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Hier wird daher der Variante 1, die eine deutlich positivere Bewertung hat und die für ein Jugend- und Begegnungszentrum wichtigen Kriterien von Erreichbarkeit und umgebender sozialer Infrastruktur erfüllt, gegenüber dem Naturschutz der Vorrang eingeräumt. Gleichzeitig wird der Naturschutz im Rahmen der Bauleitplanung und im Bauentwurf über Minimierungsmaßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt. Eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit erfolgt dann im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Vorzugsstandort

Es wird daher die Variante 1 für die Umsetzung empfohlen.



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel