

STANDORTALTERNATIVEN

ZUM

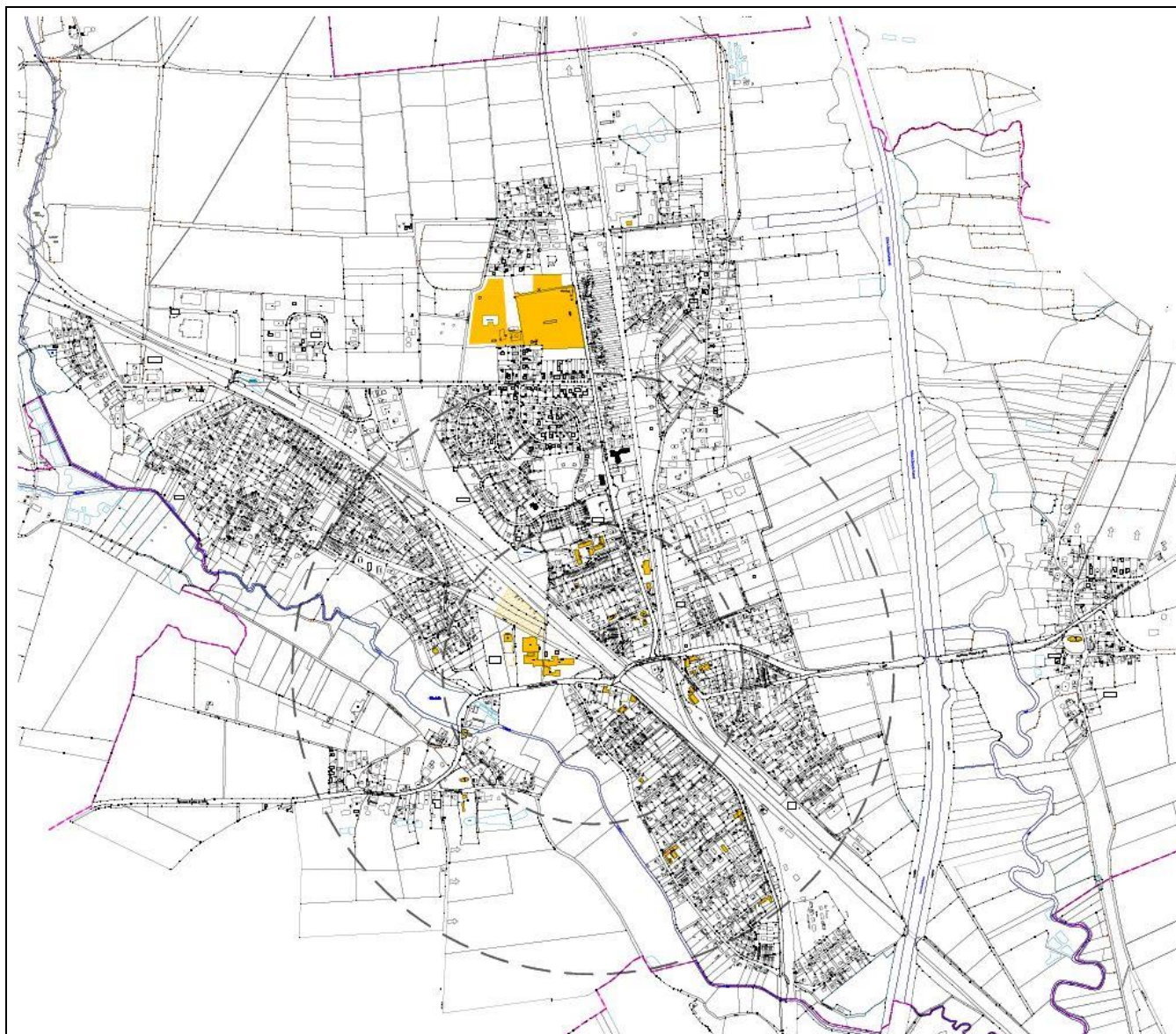
**BEBAUUNGSPLAN NR. 54
„JUGENDZENTRUM“**

DER

GEMEINDE BÜCHEN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

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



Stand: 08.02.2017

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 nutzbare Fläche gemäß Konzeption des Jugendzentrums,
- 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 der Gemeinde Büchen hinsichtlich eines geeigneten Standortes für die Entwicklung eines Jugendzentrums gegenübergestellt, um die verschiedenen Vor- und Nachteile abgleichen zu können.

Standortwahl

Variante 1  www.maps.google.de Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54, südlich der Bahnlinie HH – Berlin, nördlich der Straße „Schulweg“	Variante 2  www.maps.google.de Westlich Berliner Straße, südlich der Einmündung „An der Beek“, nördlich der Einmündung „An den Moorwiesen“	Variante 3  www.maps.google.de Südlich der „Gudower Straße“, westlich der Raiffeisenstraße, östlich der Bahnlinie Lübeck - Lüneburg	Variante 4  www.maps.google.de Nördlich der Pötrauer Straße, südlich des bestehenden Kindergartens	Variante 5  www.maps.google.de Südlich der Straße „Zwischen den Brücken“, östlich der Bahnlinie HH – Berlin, westlich der Bahnlinie Lübeck – Lüneburg
--	--	--	--	---

→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeinschaftsschule und einem Kindergarten	→ am Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde, keine Anbindung an die bestehende soziale Infrastruktur	→ am Rand des zentralen Bereichs der Gemeinde, im Zufahrtsbereich zur Mobilitätsdrehscheibe Büchen	→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeinschaftsschule und einem Kindergarten	→ Lage im zentralen Bereich der Gemeinde, fußläufige Erreichbarkeit der Gemeinschaftsschule
+++	-	++	+++	++

Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

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

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	Ca. 7.200 m ² (ca. 286 m x 25 m) Fläche sehr schmal, aber ausreichend groß für Gebäude und Freiraumnutzung	Ca. 1.800m ² (ca. 46 m x 40 m) Zu kleine Fläche, vom Schnitt der Fläche nicht zur Aufnahme eines Gebäudes geeignet; Hanglage zu dicht	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
---	---	--	--	--

+++	+	an der Bahn - - -	- - -	- - -
-----	---	----------------------	-------	-------

Konfliktpotenzial angrenzende Nutzungen

Ca. 150 m südwestlich bestehende sowie geplante Wohnbebauung jenseits der Bahnlinie abgeschirmt, südlich Gemeinschaftsschule und Kindergarten +	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

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

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

Fazit Eingriff in die Natur:

Erreichbarkeit

Unmittelbar nordwestlich des Busbahnhofes an der Gemeinschaftsschule, am südlichen Bahnübergang in der Gemeinde, Gebäude im Wall +++	Querungsmöglichkeit der Bahnlinie Lünebeck – Lüneburg nur südlich der Fläche, Gudower Straße Am Ortsrand -	Südöstlich des Amtsplatzes, Fußläufige Erreichbarkeit vom Busbahnhof an der Gemeinschaftsschule, Bahnhofsnähe ++	Zuwegung über Grundstück Gemeinschaftsschule zur Verbesserung der Anbindung erforderlich, Fußläufige Erreichbarkeit des Busbahnhofes ++	Südlich des Amtsplatzes, Fußläufige Erreichbarkeit vom Busbahnhof an der Gemeinschaftsschule ++
---	---	---	--	--

Wertung

13 x + 5 x - Deutlich positiv, geschützte Biotop als Negativbewertung	4 x + 11 x - Deutlich negativ aufgrund Lage und geschützter Biotop, positiv wird nur die Gemeinde als Eigentümer und die ausreichende Flächengröße bewertet	10 x + 5 x - Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium)	12 x + 7 x - Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium) und in Privatbesitz	14 x + 3 x - Positive Flächenbewertung, aber Fläche zu klein (Ausschlusskriterium)
--	---	--	--	--

- +++ sehr gut
- ++ gut
- + mäßig gut
- ungünstig
- schlecht
- sehr schlecht

Fazit

Die Errichtung eines neuen Jugendzentrums in der Gemeinde Büchen unterliegt einer Vielzahl von Kriterien, um durch den geplanten Neubau die soziale Infrastruktur der Gemeinde langfristig zu stärken.

Aufgrund einer zu geringen Flächengröße sind die Varianten 3-5 nicht für den Neubau eines Jugend- und Begegnungszentrums geeignet. Die vielfältigen, insbesondere auch gärtnerisch-ökologischen Aufgabenschwerpunkte sind hier nicht umsetzbar. Für die Fläche 4 besteht derzeit keine Verkaufsabsicht. Die Fläche 5 mit deutlich positiver Bewertung bietet aufgrund des Flächenzuschnitts und der Lage an einer Hauptverkehrsstraße keinen geeigneten Platz für ein Jugend- und Begegnungszentrum.

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.

Es wird daher die Variante 1 für die Umsetzung empfohlen.

Aufgestellt durch:



BBS Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54
24111 Kiel