Handlungsfelder

1. Bestandsaufnahme, Situationsanalyse
2. Potentialanalyse zur Innenentwicklung
3. Beteiligung der politischen Gremien, Bürgerbeteiligung
4. Ziel und Maßnahmenentwicklung

1. Bestandsaufnahme, Situationsanalyse

- **Themenkarte Gewerbe**
- **Themenkarte Grün**
- **Themenkarte Wohnen**
- **Themenkarte Verkehr**
- **Themenkarte soziale Infrastruktur**

Vorstellung der Vorentwürfe

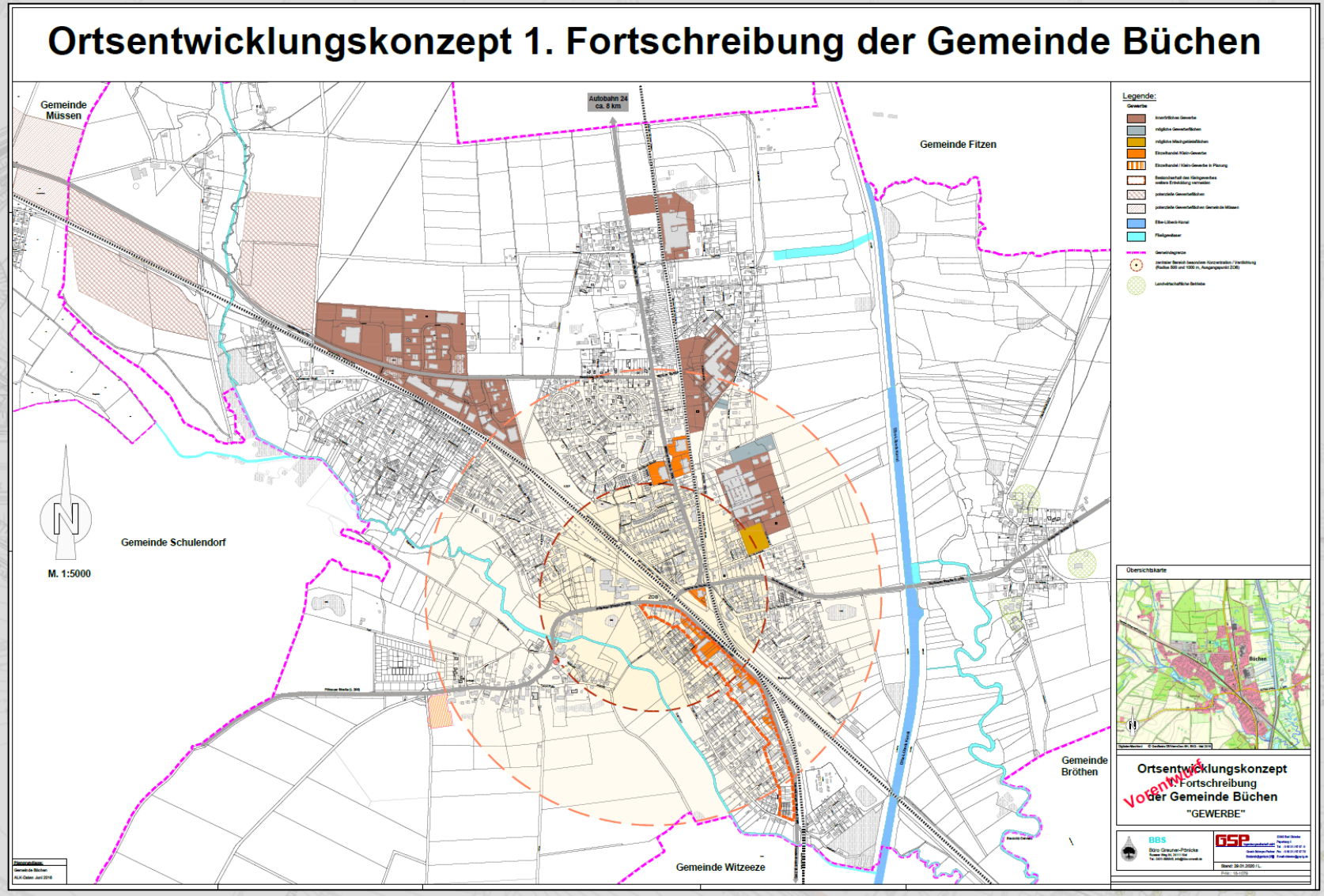
Diskussion und Hinweise

Themenkarte Gewerbe

Legende:

Gewerbe

- innerörtliches Gewerbe
- mögliche Gewerbeflächen
- mögliche Mischgebietsflächen
- Einzelhandel /Klein-Gewerbe
- Einzelhandel / Klein-Gewerbe in Planung
- Bestandserhalt des Kleingewerbes weitere Entwicklung vermeiden
- potenzielle Gewerbeflächen
- potenzielle Gewerbeflächen Gemeinde Müssen
- Elbe-Lübeck-Kanal
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- zentraler Bereich besondere Konzentration / Verdichtung (Radius 500 und 1000 m, Ausgangspunkt ZOB)
- Landwirtschaftliche Betriebe



Themenkarte Gewerbe – Das fällt auf!

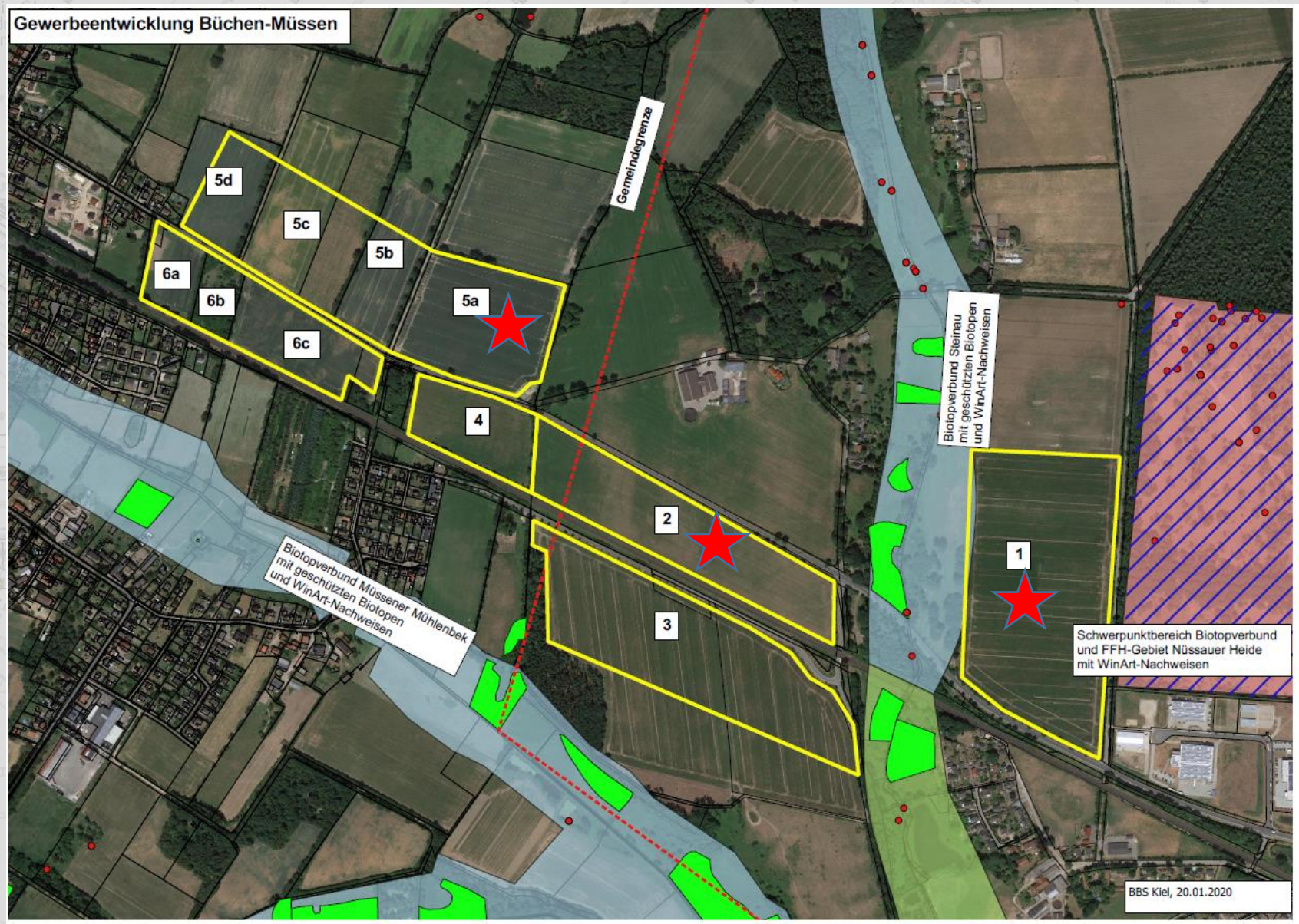
- Konzentration von großen Gewerbeflächen am Heideweg
- Weitere große Gewerbeflächen an der Berliner Straße i.w.S. mit umgebender Wohnnutzung

  → Entwicklungspotenzial daher eher Richtung Müssen (Heideweg)

- Schwerpunkte Einzelhandel an Möllner Straße und Lauenburger Straße

  → Bestandsschutz oder Entwicklung?

- Bäuerliche Betriebe nur noch in Büchen-Dorf


Gewerbeentwicklung Büchen-Müssen
Gemeindegrenze
5d
5c
5b
5a
6a
6b
6c
4
2
3
1
Biotopverbund Steinau mit geschützten Biotopen und WinArt-Nachweisen
Biotopverbund Müssener Mühlenbek mit geschützten Biotopen und WinArt-Nachweisen
Schwerpunktbereich Biotopverbund und FFH-Gebiet Nüssauer Heide mit WinArt-Nachweisen
BBS Kiel, 20.01.2020

	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Fläche 5				Fläche 6a		
					a	b	c	d	a	b	c
aktuelle Flächennutzung	**Acker (Mais)**	**Grünland**	**Acker (Mais)**	**Grünland**	**Acker**	**Acker**	**Grünland**	**Grünland**	**Grünland**	**Laubwald**	**Grünland**
Knicks, Baumreihen, Allee	Knick an Str. nach Klein Pampau mit Hasel, Eiche (Baumreihe), Rotdorn Knick/hohe Böschung am Heideweg mit Eiche, Rose, Rotdorn, Hasel	Knick mit Ulmen, Ahorn sowie Rose und Rotdorn an der Straße Neue Mühle und am Heideweg (teilweise, bzw. lückig), Eichenreihe im Westen (Fläche 4)	Jungeichen-Reihe am Fuß-/Radweg Klusterriede, lückiger Gehölzstreifen an der Neuen Mühle	Eichen an Fläche 2 angrenzend, Zitterpappel, am Bahndamm ebenfalls Eichen und Ginster Eichen am Radweg (Heideweg)	Knick mit Hasel, Eichenbäumen und Schlehe (östlich, tws. nördlich), sonst wenig Gehölze	beidseitig eingefasst durch Knicks mit Überhältern: Erle, Eiche, Schlehe, Hasel	beidseitig eingefasst durch Knicks mit Überhältern: Eiche, Schlehe, Hasel	Knick östlich mit Eiche, Buche, Schlehe, Rose, Brombeere, Knicks nördlich und westlich lückig	Baumreihe mit Eichen und Buchen entlang der Häuser, östlich Wald	Laubwald aus u.a. Birke, Buche, Hasel, Eiche	Baumstreifen am östlichen Rand aus Eiche und Buche, westlich und östlich Laubwald
angrenzende Nutzung	FFH-Gebiet, Gewerbegebiet (Osten), Steinauniederung mit Grünland (Westen), Acker (Norden), Straße (Süden)	Grünland (Westen), ansonsten Straßen bzw. Bahnlinie (im Süden)	Acker (Westen und Süden), Wald (Westen), Wege/Straße (Norden, Osten) an Fläche 8 angrenzend	Grünland (Osten, Fläche 2), Gehölze (Westen), Straße bzw. Bahnlinie (Norden und Süden)	südlich Straße, sonst weitere Ackerflächen, landwirtschaftliche Hofstelle (Osten)	südlich Straße, sonst weitere Acker-/Grünlandflächen	südlich Straße, sonst weitere Acker-/Grünlandflächen	südlich Straße, sonst weitere Acker-/Grünlandflächen, westlich Wohnhäuser	nördlich Straße, südlich Bahnlinie, westlich Wohnhäuser, östlich Wald (6b)	nördlich Straße, südlich Bahnlinie, westlich und östlich Grünland (6a und 6c)	nördlich Straße, südlich Bahnlinie, westlich und östlich Wald
Erschließung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstückstiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	asphaltierte Straße und Fuß-/Radweg nach Müssen (Klusterriede) asphaltierte Straße zur Neuen Mühle (Reiterhof) mit Bushaltestelle an der Ecke zur Kreisstraße, keine Anbauverbotszone, direkte Zufahrten möglich, innere Planstraßen evtl. nicht erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstückstiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5a und 5b, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5a und 5b, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5c und 5d, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek Sandweg zwischen 5c und 5d, Anbauverbotszone, Planstraßen zur inneren Erschließung erforderlich	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstückstiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstückstiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung	Kreisstraße/Heideweg mit asphaltiertem Radweg nach Müssen/Schwarzenbek, Anbauverbotszone, private Zufahrten (geringe Grundstückstiefe) zur Kreisstraße außerhalb der OD nur mit Sondergenehmigung
Stadtplanerische Aspekte	Unmittelbare Erweiterung/ bauliche Anschluss an das Gewerbegebietes Am Hesterkamp in westliche Richtung, Siedlungsausläufer in nördliche Richtung, Bahnlinie als Abgrenzung zur südlich bestehenden Wohnnutzung	Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, langfristiger Lückenschluss nach Böchen, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, langfristiger Lückenschluss nach Böchen, Steinautal als Abgrenzung zur östlich angrenzenden Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, keine Bahnlinie als Abgrenzung zur südlichen Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Gemeindegebiet Müssen, Bauliche Entwicklung zunächst ohne Anschluss an bestehenden Siedlungskörper, keine unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen	Gemeindegebiet Müssen, bauliche Anschluss an westlich angrenzende Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, bauliche Anschluss an westlich angrenzende Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, keine freier Siedlungsausläufer, Bahnlinie als Abgrenzung zur südlichen Wohnnutzung	Gemeindegebiet Müssen, keine freier Siedlungsausläufer, Bahnlinie als Abgrenzung zur südlichen Wohnnutzung
Sonstiges	FFH-Gebiet wird als Naherholungsgebiet genutzt, steil abfallendes Gelände zum angrenzenden Grünland in Richtung Steinau (Niederung)	Bahndamm	Nebenstraßen ohne Hauptverschließungs-funktion und Bedeutung für die Naherholung angrenzend Wald mit Waldabstand (30 m)	Bahndamm Gehölz mit Waldabstand?	Funkmast (südöstliche Ecke) fertigstellter Grabenausbau an der Büchener Straße	fertigstellter Grabenausbau an der Büchener Straße dichtes Knicknetz	fertigstellter Grabenausbau an der Büchener Straße dichtes Knicknetz	fertigstellter Grabenausbau an der Büchener Straße	Bahndamm angrenzend, Einzelfläche sehr klein, Waldabstand?	Bahndamm angrenzend, Einzelfläche sehr klein, Kahlschlagsgenehmi-gung erforderlich	Bahndamm angrenzend, Einzelfläche relativ klein, Waldabstand?
Flächengröße	14 ha	7,6 ha	11 ha	3 ha	15 ha				6 ha		

Tabelle 2: Flächen-Bestandsaufnahme Schutzgüter

Schutzgut Mensch	allgemeine Bedeutung, angrenzend Gewerbe vorhanden	allgemeine Bedeutung angrenzend Bahnlinie vorh. (Lärm)	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung angrenzend Bahnlinie vorh. (Lärm)	allgemeine Bedeutung			hohe Bedeutung Wohnen	hohe Bedeutung Wohnen	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung
Naturschutz auf der Fläche (Schutzgut Tiere und Pflanzen)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine Bedeutung (Acker)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)	hohe Bedeutung (Wald)	allgemeine bis mittlere Bedeutung (Grünland)
Naturschutz in der Umgebung (Schutzgut Tiere und Pflanzen)	Umgebende Knicks und Gehölze Steinauniederung und FFH-Gebiet (hohe Bedeutung)	geringe Bedeutung (kaum Knicks)	geringe Bedeutung (kaum Knicks), jedoch teilweise Wald angrenzend (hohe Bedeutung)	geringe bis mittlere Bedeutung (kaum Knicks, aber Gehölzfläche)	geringe Bedeutung (kaum Knicks)	beidseitig Knicks, schmale Fläche (hohe Bedeutung)	beidseitig Knicks (mittlere bis hohe Bedeutung)	Knicks vorhanden, teilweise lückig und Vorbelastung durch Siedlung (geringe bis mittlere Bedeutung)	Wald, Knicks vorhanden, jedoch Vorbelastung durch Straße und Bahn (allgemeine Bedeutung)	Wald, Knicks vorhanden, jedoch Vorbelastung durch Straße und Bahn (allgemeine Bedeutung)	Wald, Knicks vorhanden, jedoch Vorbelastung durch Straße und Bahn (allgemeine Bedeutung)
Schutzgut Oberflächengewässer/ Grundwasser	Steinauniederung gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewin-nungsgebiet (mittlere Bedeutung)	gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewinnungsgebiet (mittlere Bedeutung)				gefährdete Grundwasserkörper Trinkwassergewinnungsgebiet (mittlere Bedeutung)		
Schutzgut Boden	Pseudogley-Braunerde, Niedermoorboden angrenzend, Geotop-Potenzialfläche, überwiegend sehr geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley-Braunerde, überwiegend sehr geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	überwiegend Braunerde, sehr geringe Ertragsfähigkeit, Geotop-Potenzialfläche (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley mittlere Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)	Pseudogley geringe Ertragsfähigkeit (allgemeine Bedeutung)
Schutzgut Klima/Luft	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung	allgemeine Bedeutung				allgemeine Bedeutung		
Schutzgut Landschaftsbild	Ortsrand von Böchen mit bedeutsamen Landschaftsstrukturen (geringe bis mittlere Bedeutung)	Lage zwischen Straße und Bahndamm, aber ohne Anschluss an die Siedlungsfläche von Böchen (geringe bis mittlere Bedeutung)	Lage im Übergang zur freien Landschaft und zu Naturflächen an Steinau und Müsseler Möhlenau (mittlere bis hohe Bedeutung)	Lage zwischen Straße und Bahndamm, aber ohne Anschluss an die Siedlungsfläche von Böchen (mittlere Bedeutung)	Fläche mit Vorbelastung (Straße, Funkmast, Hofstelle) aber ohne Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (geringe bis mittlere Bedeutung)	Fläche mit dichtem Knicknetz und ohne Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (mittlere bis hohe Bedeutung)	Fläche mit dichtem Knicknetz und ohne Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (mittlere bis hohe Bedeutung)	Fläche mit dichtem Knicknetz, aber Anschluss an bestehende Siedlungsflächen (mittlere Bedeutung)	kleinteilige landschaftstypische Nutzungsstruktur (mittlere Bedeutung)	kleinteilige landschaftstypische Nutzungsstruktur (mittlere Bedeutung)	wenig Landschaftselemente und Vorbelastung durch Straße und Bahndamm (geringe Bedeutung)
Bewertung:	für Gewerbeentwicklung günstige Flächeneigenschaften										
Anzahl günstige Bewertung	7	8	4	5	9	4	2	3	1	1	2

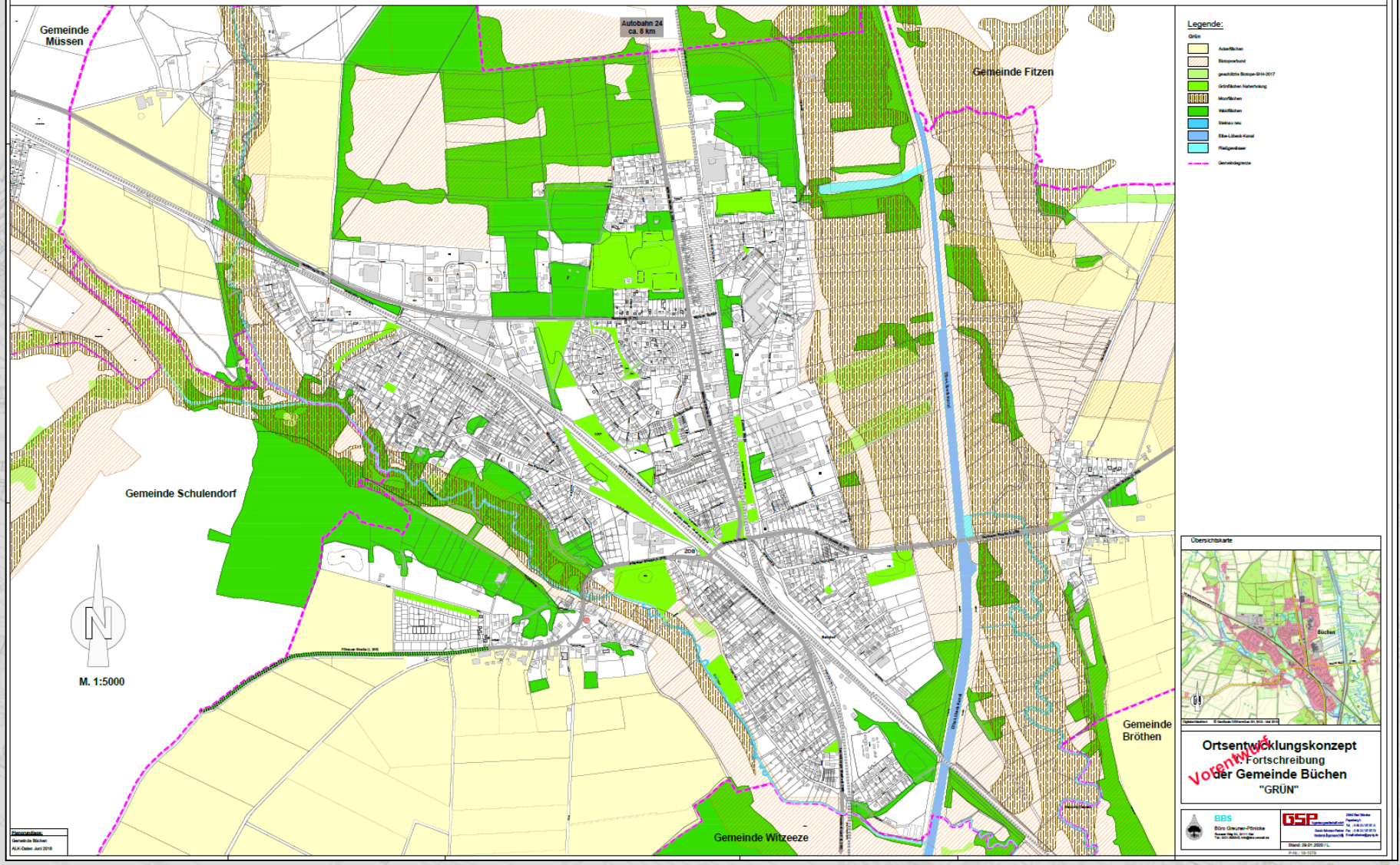
Themenkarte Grün

Legende:

Grün

- Ackerflächen
- Biotopverbund
- geschützte Biotope-SH4-2017
- Grünflächen Naherholung
- Moorflächen
- Waldflächen
- Steinau neu
- Elbe-Lübeck-Kanal
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze

Ortsentwicklungskonzept 1. Fortschreibung der Gemeinde Büchen



Themenkarte Grün – Das fällt auf!

- **Landschaftlich reizvolle Naturschutz- und Verbundachsen, hoher Waldanteil: Steinau, Kanalniederung und Nüssauer Heide und Umgebung**

  → **Schutz- und Naherholungsfunktion mit unterschiedlicher Erlebnisfunktion**

  → **eingeschränktes Entwicklungspotential für bauliche Entwicklung**

- **Viele innerörtliche Grün- und Freiflächen**

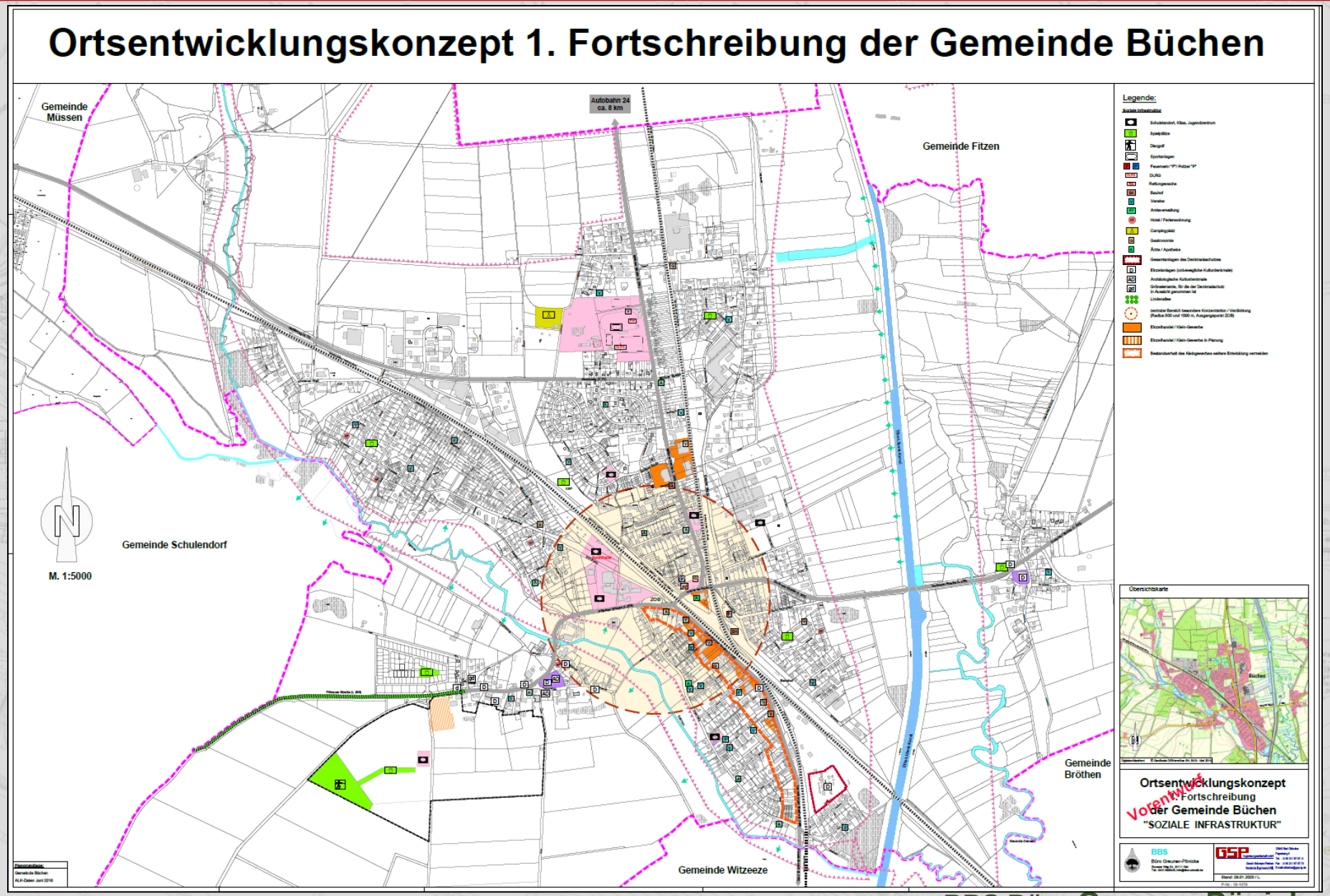
  → **Entwicklungspotential und Entwicklungsbedarf prüfen**

Themenkarte soziale Infrastruktur

Legende:

Soziale Infrastruktur

- Schulstandort, Kitas, Jugendzentrum
- Spielplätze
- Discgolf
- Sportanlagen
- F P — Feuerwehr "F"/ Polizei "P"
- DLRG — DLRG
- RW — Rettungswache
- BH — Bauhof
- V — Vereine
- AV — Amtsverwaltung
- HF — Hotel / Ferienwohnung
- Campingplatz
- G — Gastronomie
- A — Ärzte / Apotheke
- Gesamtanlagen des Denkmalsschutzes
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale)
- AD — Archäologische Kulturdenkmale
- gd — Grünelemente, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist
- Lindenallee
- zentraler Bereich besondere Konzentration / Verdichtung (Radius 500 und 1000 m, Ausgangspunkt ZOB)
- Einzelhandel / Klein-Gewerbe
- Einzelhandel / Klein-Gewerbe in Planung
- Bestandserhalt des Kleingewerbes weitere Entwicklung vermeiden



Themenkarte soziale Infrastruktur – Das fällt auf!

- Zentrale Bereiche am Sportzentrum und Schulzentrum mit guter Ausstattung aber eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten

  → Erhalt und Entwicklungsschwerpunkte definieren

- Kleinere Schwerpunkte in den Wohngebieten (Grünflächen, KITA, Ärzte…)

- Denkmalschutzbereiche in Pötrau und Büchen-Dorf

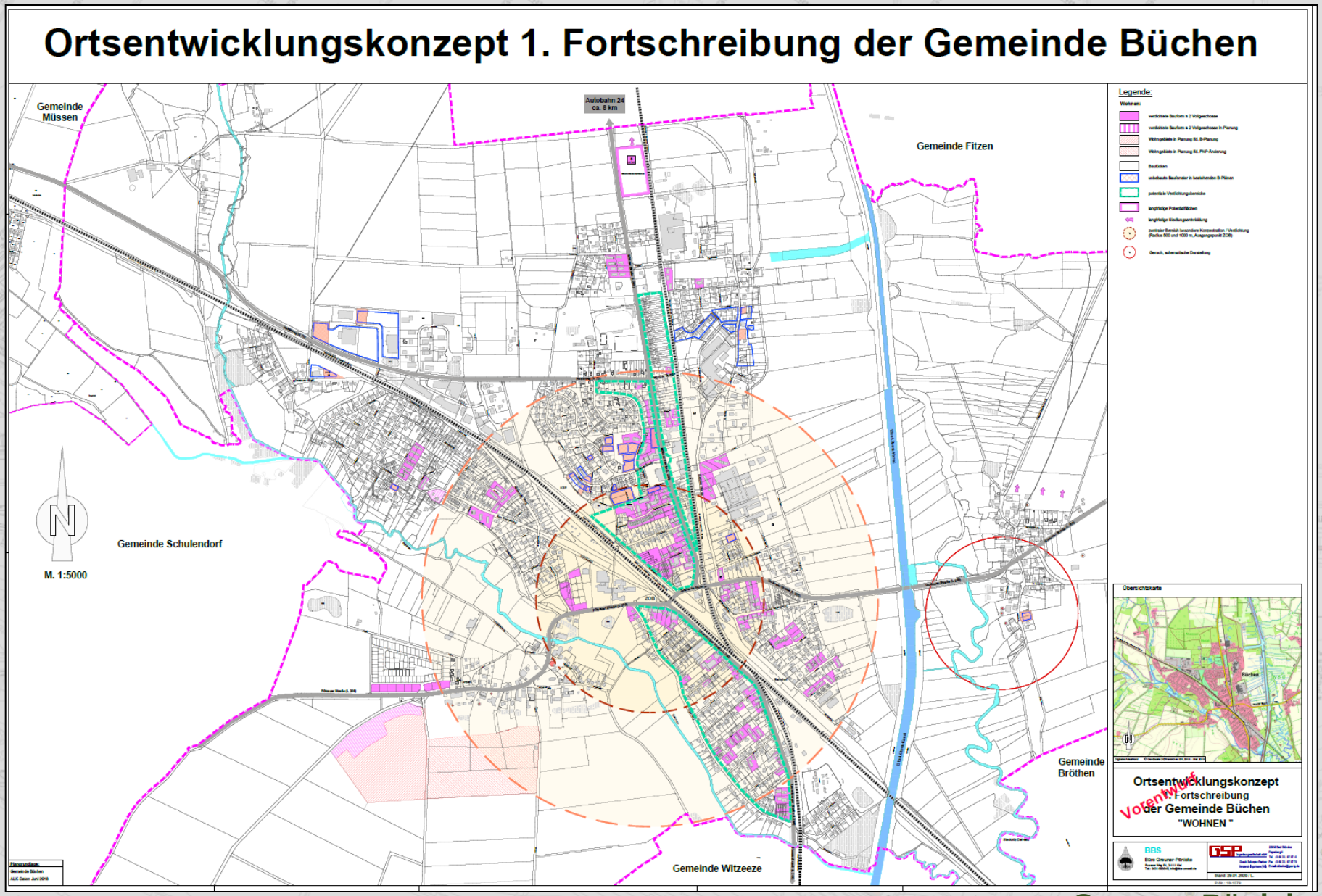
  → Qualitätssicherung typischer Dorfbildstrukturen prüfen

Themenkarte Wohnen

Legende:

Wohnen:

- verdichtete Bauform ≥ 2 Vollgeschosse
- verdichtete Bauform ≥ 2 Vollgeschosse in Planung
- Wohngebiete in Planung lfd. B-Planung
- Wohngebiete in Planung lfd. FNP-Änderung
- Baulücken
- unbebaute Baufenster in bestehenden B-Plänen
- potentiale Verdichtungsbereiche
- langfristige Potentialflächen
- langfristige Siedlungsentwicklung
- zentraler Bereich besondere Konzentration / Verdichtung (Radius 500 und 1000 m, Ausgangspunkt ZOB)
- Geruch, schematische Darstellung



GSP
Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 – 0 | Fax : - 79
BBS Büro Greuner-Pönicke

Themenkarte Wohnen – Das fällt auf!

- Durchmischung von verdichteter und lockerer Bebauung

  → Verdichtungsräume definieren (z.B. Möllner Straße, Lauenburger Straße) aber auch kleinteilige Bebauung erhalten

- Wohnbauliche Entwicklung vorrangig in Pötrau (OEK 2016)

- Innenverdichtung seit 2016 umgesetzt

- Hoher Entwicklungsbedarf (Hamburger Umland)

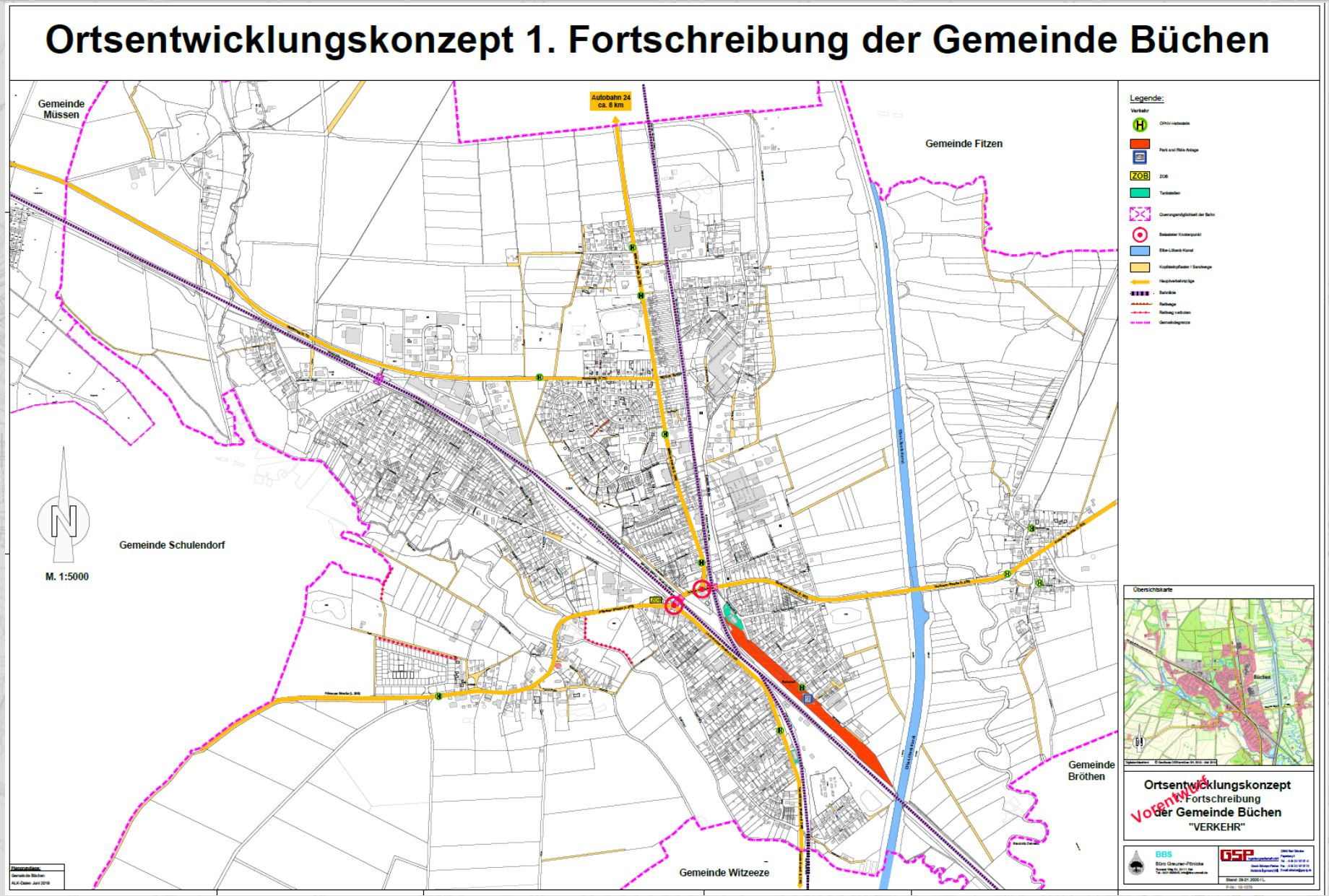
- Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten durch andere „Themenkarten“

Themenkarte Verkehr

Legende:

Verkehr

- ÖPNV-Haltestelle
- Park and Ride Anlage
- ZOB
- Tankstellen
- Querungsmöglichkeit der Bahn
- Belasteter Knotenpunkt
- Elbe-Lübeck-Kanal
- Kopfsteinpflaster / Sandwege
- Hauptverkehrszüge
- Bahnlinie
- Reitwege
- Reitweg verboten
- Gemeindegrenze



GSP
Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 – 0 | Fax : - 79
BBS Büro Greuner-Pönicke

Themenkarte Verkehr – Das fällt auf!

- Mehrere Hauptverkehrsachsen mit Knotenpunkt „Zwischen den Brücken“ (sehr hohe Auslastung)
- Ländliche Kommune mit teilweise weiten Wegen
- Haupt-Eisenbahn-Haltepunkt mit guter Anbindung

→ hohes Pendleraufkommen, tws. hoher Parkraumbedarf

→ verbreitet hohe Lärmbelastung, Bahnstrecken als Trennachsen

- Dörfliche Wegestrukturen in Pötrau und beidseitig des Heidewegs

2. Potentialanalyse zur Innenentwicklung

Fortschreibung der Flächen

Festlegung von Entwicklungs- und Entlastungsräumen

Definition von „Zentrum“

3. Beteiligung der politischen Gremien

Zusammenstellung der Handlungsfelder zur 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen — 09.09.2019, GSP+BBS

	Verfahren	Grün- und Freiräume/ Umwelt	Wohnraum- und Einzelhandel	Gewerbeentwicklung	Verkehr	Soziale Infrastruktur/Freizeit
SPD	• Ortskernentwicklungs-konzept als Bestandteil der Fortschreibung	• Innerörtliche Verdichtung → Erhalt von Freiflächen • Büchen macht grün → Durch verbindliche Regelungen umsetzen (Saumstreifen bienenfreundlich, eingeschränkter Winterdienst weniger Streusalz/nur Sand, weniger Schnitt der gemeindlichen Wiesen → Baumschutzsatzung fortführen → Flächenversiegelung vermeiden, z.B. Tiefgaragen • Reitwege in B-Pläne aufnehmen • DiscGolf Areal (B-Plan Nr. 58) → Absage UNB Kiesabbaugebiet Alternative Standorte? → Hellberg mit Blasebusch → Rodelberg Richtung Übungsgelände	• Übergreifende Bebauungspläne, Bestandsüberplanung, gleiche Entwicklungsmöglichkeiten für alle Betroffenen → Möllner Straße hinter den Doppelhäusern gegenüber Sportanlage → Areal Lauenburger Straße mit den angrenzenden Straßen (Lindenweg, Blumenweg, Bürgerstr. Kirchenstieg; Areal Berliner Straße) Verlagerung des vorh. Gewerbes → Angrenzende Gebiete zum B-Plan 58 • Kombination Einzelhandel/Wohnen (Einzelhandelskonzept) → Möllner Straße im Bereich der EFH • Eigeninvestition Sozialer Wohnungsbau (15 Jahre Bindung für private Investoren)	• Bedarf an Gewerbeflächen besteht → Favorit Verlängerung/Fortführung „Am Heesterkamp“ • Verlagerung bestehender Gewerbebetriebe von Lauenburger Straße in neue Gewerbegebiete zur Förderung der innerörtlichen Verdichtung	• Fahrradfreundlicher → Fahrbahnmarkierungen an der Landesstraße → Fahrradkonzept von AG Radverkehr → Dadurch Reduzierung des Kfz-Verkehrs • Radverkehr sicher machen → Verbindungswege (Feldwege/Kanal) nicht zwangsläufig geteert/versiegelt • Zukunftswerkstatt Radverkehr berücksichtigen • Klare Parkregelungen (Schule/ Bahnhof) → Parkflächen Mobilitätsdrehscheibe nutzen • Tiefgaragen bauen	• Zukünftige Entwicklung/ Erweiterung am Standort → JUZ mit zentralen Standort → Nutzbar für Vereine und Schule
ABB	• Bürgerbeteiligung im Rahmen des OEK					
CDU		• Schaffung und Erhalt von Grün- und Nacherholungsflächen • Innerörtliche Begrünung	• Innerörtliche Wohnraumverdichtung → Möllner Straße beidseitig → Lauenburger Straße „erste Reihe“ → Geschosswohnungsbau und Einzelhandel	• Schaffung von neuen Gewerbeflächen → Richtung Müssen (Augenmaß und bedarfsgerecht)	• Verkehrsanbindung mit Privatfahrzeugen und ÖPNV → Verteilung Bushaltestellen → Gute Ausstattung mit Stellflächen für Pkw	• Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten (Gastronomie) → Zusätzliche Potenziale für Gastronomie und Hotellerie → (HLMS/DEHOGA einbeziehen)
Bestehende Konzepte		Sportstättenbedarfsplan	• Einzelhandelskonzept • Vorstellung der HCU zur innerörtlichen Wohnraumentwicklung in Kombination mit Einzelhandel		• Verkehrsgutachten „Zwischen den Brücken“ • Mobilitätskonzept	Sportstättenbedarfsplan
Fazit „Themen-karten“	Workshops/ Bürgerbeteiligung als Teil des Verfahrens berücksichtigen	• Hinweise zu Frei- und Grünflächen werden in die geplanten **Themenkarten „Grün“** integriert • Reitwege und Sport evtl. in eine neue Themenkarte aufnehmen	• Hinweise zu Verdichtung und Wohnen in die **Themenkarte „Wohnen“** mit aufnehmen • Flächen für Einzelhandel darstellen	• Hinweise zu Gewerbeentwicklung in die **Themenkarte „Gewerbe“** mit aufnehmen	• Hinweise in eine neue **Themenkarte „Verkehr“** mit aufnehmen (PKW-Verkehr, Parken/“Parkleitsystem“, Radwegekonzept, ÖPNV)	• Prüfen in welche Themenkarten Inhalte aufgenommen werden können oder separate Themenkarte

3. Bürgerbeteiligung

Mögliche Beteiligungsformen

Auftaktveranstaltung – Bürgerabend mit Workshop (Ideensammlung)

Werkstattgespräche zu einzelnen Themen, z.B. Freiflächenentwicklung, Innenverdichtung

Einbindung von Institutionen, Vereinen, Schulen etc.

Stadtspaziergänge / Fahrradtour zu einzelnen Themen

Entwicklung von Maßnahmenpaketen

4. Ziel und Maßnahmenentwicklung – erste Ideen

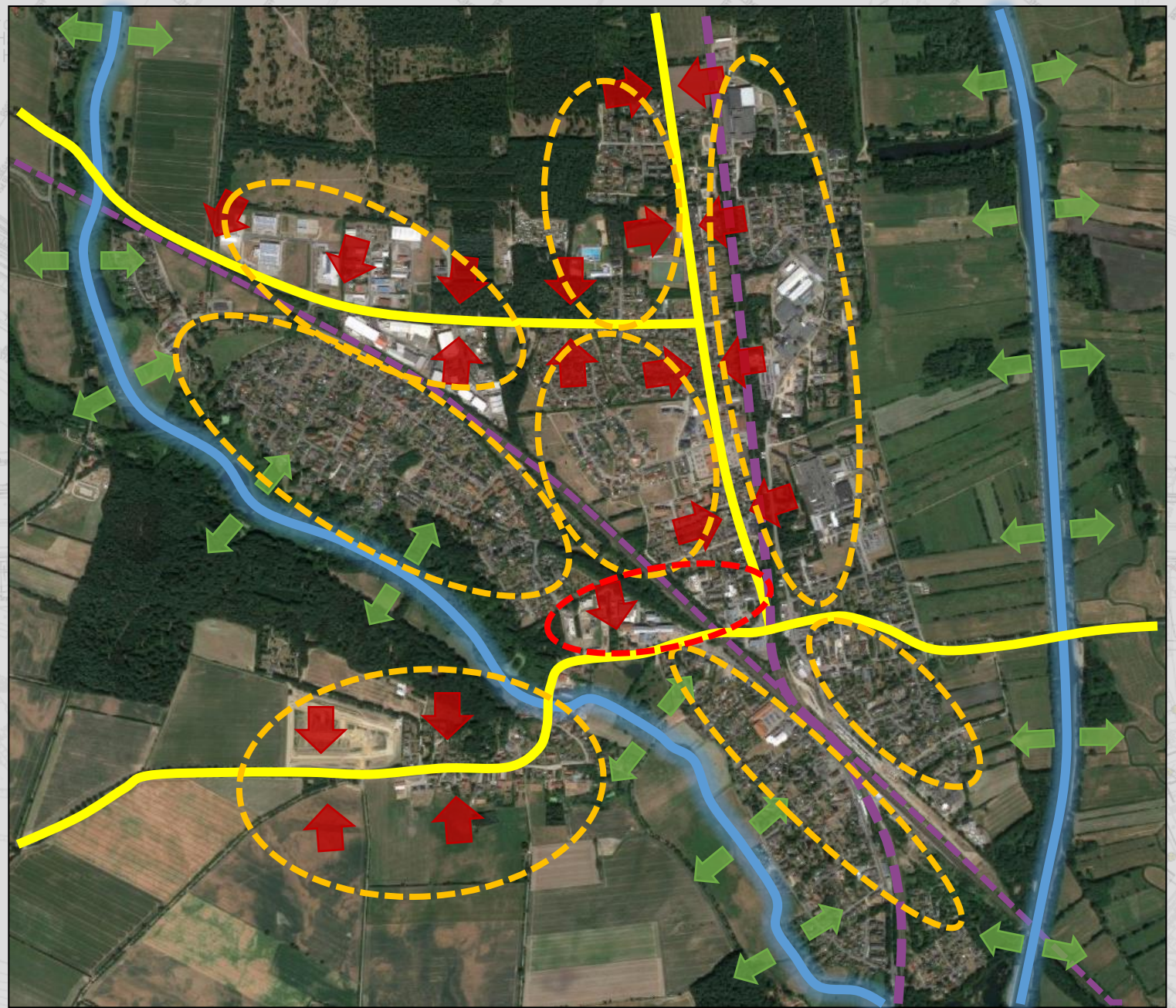
Mögliche Entwicklungsräume

- Innenentwicklung (Baulücken) weitgehend umgesetzt
- Nachverdichtung (Wohnen) vorrangig entlang der Hauptverkehrsstraßen möglich
- Außenentwicklung (Wohnen) vorrangig in Pötrau möglich
- Gewerbeentwicklung vorrangig Richtung Müssen möglich
- Verkehrsentwicklung vorrangig in Bahnhofs-/Zentrumsnähe sinnvoll (Verknüpfungspunkt)
- Nahversorgung, soziale Infrastruktur und öffentliche Grünflächen als wichtige dezentrale Elemente

4. Ziel und Maßnahmenentwicklung – erste Ideen

Mögliche Entlastungsräume

- Schutzzonen Steinauniederung, Kanalniederung und Nüssauer Heide für Naturschutz und Naherholung erhalten
- Qualitätssicherung „Dorf“ in Pötrau und Büchen-Dorf (Wertelemente prüfen und entwickeln)
- Entlastungsraum Dorfmark, Entwicklung für Naherholung und Naturschutz
- Stärkung von Aufenthaltsqualitäten vorhandener Grünflächen
- Optimierung von Wegeverbindungen und Verkehrsströmen für bestimmte Nutzergruppen



GSP

BBS Büro Greuner-Pönicke

4. Ziel und Maßnahmenentwicklung – erste Ideen

Fragen zur Orts-Identität

- Welche Strukturen gehören zur Identität Büchens?
- Welche Bereiche sollen mehr verbunden werden, wo sollen Trennachsen bleiben oder entstehen?
- Welche Entwicklungen sind ortbildfördernd, welche sind verbesserungsfähig?
- Wo passt Innenentwicklung zum Quartierscharakter?
- In welcher Form soll Natur erlebbar sein, welche Formen der Naherholung sind typisch für Büchen
- Wo liegen funktionale und/oder städtebauliche Mängel

GSP

Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 – 0 | Fax : - 79

BBS Büro Greuner-Pönicke

Nächster möglicher Schritt

Schwerpunkte und zentrale Punkte der Themenkarten ermitteln und benennen

→ was ist der Gemeinde wichtig
→ welche Maßnahmen konnten in der Vergangenheit bereits umgesetzt werden
→ was ist das jeweilige „Entwicklungsziel“

Überschneidungen der Themenkarten ermitteln

→ Überlagerung der Themenkarten zur Ermittlung von Konflikten zwischen den Entwicklungszielen
→ Verdeutlichung von Potenzialflächen und erforderlichen Handlungsfeldern

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Fragen? ...Gerne!

Büchen, 03.02.2020

M.A. Ramona Wolf
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann