

13 Ergänzungsbereich Bahnhof



Der Bereich um den Bahnhof bildet sowohl für mit der Bahn anreisende Besucher als auch für mit dem Kfz aus Richtung Hamburg ankommende Besucher den Eingangsbereich in die Innenstadt. Gleichzeitig quert eine Veloroute diesen Bereich. Daher kommt diesem Bereich hinsichtlich Orientierung und Gestaltung eine besondere Bedeutung zu.

Qualitäten



- Denkmalgeschütztes Bahnhofsgebäudes von 1865
- attraktive, grüne Wegeverbindung Richtung Innenstadt
- Sanierung P&R Alter Lokschuppen
- Planung Fahrradstation an der Bahnlinie zur Reduzierung des wilden Fahrradparkens und Förderung des Radverkehrs



Handlungsbedarfe



- Keine Orientierung Richtung Innenstadt für Ortsfremde
- Stellenweise schlechter Zustand von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Geh- und Radwege, Plätze) hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit
- Keine barrierefreie Toilette
- Stellenweise wildes Parken (auch aufgrund fehlender privater Stellplätze der Wohnungsbauten aus den 1950er/1960er Jahren)
- Mangelhafte Situation für Radfahrer: Mindestbreite Radweg unterschritten
- Stellenweise sanierungsbedürftige Bausubstanz aus den 1950/60er Jahren
- Busse, die den ZOB anfahren behindern Verkehrssituation zu bestimmten Zeiten
- ZOB: mangelnde Barrierefreiheit, unzureichende Kapazität zu Spitzenstunden
- Westlich und nördlich des Bahnhofs: hohe Sanierungsbedürftigkeit des öffentlichen Raumes (insbesondere Geh- und Radwege, öffentliche Plätze)
- leer stehende Gebäude oder untergenutzte Flächen (Parken)

Vorliegende Konzepte und Ideen



Parkhaus Alter Lokschuppen (Sanierung, Aufstockung?)

Das Parkhaus wurde im Jahr 2015 saniert. Eventuell soll dieses noch durch zwei weitere Geschosse aufgestockt werden.

Aktuell befinden sich dort rund 550 P&R Plätze.



Lindenhof Bauleitplanverfahren

(Stand frühzeitige Beteiligung, B-Plan Nr. 94)

Am Lindenhof ist eine 6-7 geschossige Bebauung für 86 Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen geplant. Rund 60 Stellplätze sollen in einer TG entstehen, rund 100 öffentliche Parkplätze entfallen durch die neue Bebauung.



Fahrradparkhaus (Vorentwurf)

Mit Fördermitteln des Landes soll ein Fahrradparkhaus mit rund 700 Stellplätzen neben dem Alten Lokschuppen entstehen. Das unmittelbare Bahnhofsumfeld soll in diesem Zusammenhang neu geordnet werden.



Kino am Edeka-Standort (Vorentwurf)

Der Eigentümer der Fläche des Edeka-Marktes plant gemeinsam mit dem Unternehmen CineMotion die Errichtung und den Betriebs eines Kinos mit 4 Sälen.

Der Edeka-Markt soll auf das Grundstück Alte Reitbahn verlagert werden, ergänzt durch Wohnungsbau.

Vorläufiges Fazit (Stand 4.12.2015)

Der Bahnhofsbereich entwickelt sich aktuell sehr dynamisch. Dabei ist angesichts der großen Herausforderungen bezüglich des Wohnungsbaus, die Absicht weitere Wohnungen in Bahnhofsnähe zu bauen, begrüßenswert. Allerdings sollten die verschiedenen Projekte unter der Berücksichtigung folgender Ziele betrachtet werden:

- Der Bahnhofsbereich wird als zentraler Stadteingang gestaltet.
- Der öffentliche Raum wird für alle Verkehrsteilnehmer neu geordnet und barrierefrei gestaltet.
- Die Orientierung zur Innenstadt und zum Schloss wird verbessert.
- Ein Teil der neuen Wohnangebote ist auch für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen bezahlbar.
- Der Bahnhofsbereich bildet keinen zur Innenstadt konkurrierenden Einzelhandelschwerpunkt aus.

Dabei sollten die folgenden Aspekte jeweils im Gesamtzusammenhang betrachtet werden:

- Verkehr/öffentlicher Raum: Bereits jetzt treten im Bahnhofsbereich temporär hohe Verkehrsbelastungen insbesondere durch den Busverkehr auf. Die Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung mit gewerblicher und Wohnnutzung sollten daher bezogen auf das künftige Verkehrsaufkommen (Kfz-Verkehr und ruhender Verkehr) bzw. alternative Verkehrskonzepte durch die Bauträger geprüft werden. Dabei ist auch die Stellplatzsituation der Bebauung aus den 1950er Jahr zu berücksichtigen, da diese Gebäude aufgrund der damaligen Rechtsgrundlagen nicht über eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze verfügen.
- Einzelhandel: In den Entwürfen zu den neuen Vorhaben sind verschiedene durch Einzelhandel nutzbare gewerbliche Flächen dargestellt. Allerdings sind in dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten der CIMA (2012) lediglich Teile des Bahnhofsbereichs (vom Bahnhof bis zur Brücke Hagener Allee Straße) als Ergänzungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich dargestellt. Es wird durch die Einzelhandelsgutachter geprüft, inwieweit eine Entwicklung dieses Bereiches durch Einzelhandel die innerstädtischen Einzelhandelsschwerpunkte schwächen würde.
- Bezahlbare Wohnungen: Angesichts des Engpasses auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere für jüngere Haushalte bzw. für Haushalte mit geringem Einkommen, wird empfohlen darauf hinzuwirken, dass für einen Teil der neuen Wohnungen öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden. Ein grundsätzlicher Beschluss zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Innenstadt (beispielsweise die Festlegung eines Anteils von 25% – 30% für Grundstücke, auf denen neues Planungsrecht geschaffen wird) bildet eine wichtige Verhandlungsgrundlage mit den Bauträgern im Rahmen der Aufstellung von Städtebaulichen Verträgen gem. § 11 BauGB (s.u.).
- Baukultur: Beim Bahnhofsbereich handelt es sich sowohl für mit der Bahn ankommende Besucher als auch für Autofahrer (Hamburger Straße) um einen wichtigen Eingangsbereich der Innenstadt. Daher sind hier besondere Augenmerke auf die Gestaltung der Gebäude (Kubatur, Materialien, Fassadengestaltung), der öffentlichen und privaten Räume (Freiflächen und Eingangsbereiche) sowie die Lage der Stellplätze zu richten.

Analyse

Die vorliegende Ortsgestaltungssatzung umfasst den Bahnhofsbereich nicht. Dem entsprechend sollten konzeptionelle Ziele und Vorgaben für die neuen Investitionen im gesamten Bahnhofsumfeld entwickelt werden.

- **Umgang mit Folgekosten:** Der öffentliche Raum im Bahnhofsbereich weist aktuell im gesamten Bahnhofsumfeld einen mittleren bis hohen technischen Erneuerungsbedarf auf. Bei Straßen, die dem innerörtlichen Verkehr dienen, kann die Gemeinde gemäß Kommunalabgabengesetz bis zu 50% der Sanierungskosten durch die Anlieger erheben. Daher wird empfohlen zu prüfen, inwiefern die privaten Eigentümer und Projektentwickler sowohl durch die Kommunalabgaben als auch durch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehende Folgekosten gemäß § 11 BauGB an der Erneuerung des öffentlichen Raums beteiligt werden können. Voraussetzung dafür ist ein integriertes Konzept für den öffentlichen Raum.

Ziele	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Bahnhofsumfeldes zu einem attraktiven Stadteingang mit Neuordnung des ruhenden Fahrrad- und PKW-Verkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau des Fahrradparkhauses ▪ Neubau des ZOB (Mittelbahnsteig) ▪ Umgestaltung der Straßenräume unter besonderer Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs ▪ Verbesserung der Orientierung Richtung Innenstadt ▪ Gestaltungssatzung für Neubauten