

# Stadt Winsen (Luhe)

## Masterplan Bahnhofstraße und Bahnhofsumfeld

### 3. Arbeitskreis

31. Januar 2017, 19.00 Uhr  
St. Georg-Kapelle



## Dokumentation

### **Termin:**

3. Arbeitskreis am 31. Januar 2016, 19.00-21.00 Uhr in der St. Georg-Kapelle

Teilnehmende: 20 Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Anlieger und Bürgervertreter

Stadt Winsen (Luhe):

1. Stadtrat Christian Riech, Sonja Arvidson, Stephan Niesmann, Alfred Schudy

BPW baumgart+partner: Frank Schlegelmilch, Charlotte Herbst

---

### **Begrüßung**

1. Stadtrat Christian Riech heißt alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer herzlich willkommen. Während der letzten Treffen und Bürgerdialoge sind die Themen immer konkreter geworden, abstrakte Ideen nehmen zunehmend Gestalt an. Mit dem dritten Arbeitskreis steuert der Masterplanprozess jetzt auf die Zielgerade zu. Erfreulich ist, dass der Arbeitskreis auf so ein großes Interesse und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft stößt.

### **Rückblick, Einführung und Vorstellungsrunde**

Frank Schlegelmilch erläutert, dass nach zwei Arbeitskreisen, zwei Bürgerdialogen, Einzelgesprächen mit Eigentümern, Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung und einem Politikworkshop viele Ideen zu Maßnahmen ausgearbeitet wurden. Es liegen für zehn Vertiefungsbereiche Maßnahmenvorschläge vor, die am 18.01.2017 in einem Workshop mit Vertretern aller politischen Fraktionen diskutiert wurden.

Im letzten Arbeitskreis wurden Maßnahmen zum Bahnhofsumfeld, zu Riedels Eck und zum Kapellenvorplatz ausgiebig diskutiert. Deswegen werden heute nicht alle Maßnahmen vorgestellt, sondern zwei Themenschwerpunkte genauer betrachtet, die schon in den letzten Arbeitskreisen Gesprächsthema waren:

- Gestaltungsempfehlungen für die Bebauung entlang Bahnhofstraße und
- Gestaltungsvorschläge für den Straßenraum der Bahnhofstraße

Es gab in den letzten Sitzungen Rückfragen zum Planrecht und möglichen planrechtlichen Stellschrauben zur Gestaltung, daher wird Alfred Schudy, Leiter des Stadtplanungsamts, einen kurzen Input zum Planungsrecht geben.

*Hinweis: Weiterführende Informationen zum Prozess (Protokoll 1. Arbeitskreis, Auftaktveranstaltung,...) können auf der Homepage [www.winsen.de/masterplanbahnhofstrasse](http://www.winsen.de/masterplanbahnhofstrasse) abgerufen werden.*

## Themenschwerpunkt:

### Bahnhofstraße – Gestaltung der Baustrukturen

Charlotte Herbst vom Büro BPW stellt typische Bauformen entlang der Bahnhofstraße vor, zeigt Beispiele der nachträglichen Überformung von historischen Gebäuden auf und erläutert konkrete Gestaltungsempfehlungen sowohl für die Sanierung als auch für Neubauhvorhaben. Alfred Schudy hält einen kurzen Input zum Planungsrecht und geht vertiefend auf die Situationen "Ahlers Tivoli" und Riedels Eck ein.

*Hinweis: Die Darstellungen finden Sie in den Präsentationen und in den Plakaten zur Veranstaltung auf [www.winsen.de/masterplanbahnhofstrasse](http://www.winsen.de/masterplanbahnhofstrasse).*

#### Ziele

- Neubau, Umbau oder Erweiterungen des Gebäudebestands im Einklang mit dem Stadtgefüge und der Eigenart des Straßenraums
- Erhalt der Charakteristika der typischen Bauformen

#### Empfehlungen für Neubau und Sanierung

- Ausrichtung der Fassaden zur Bahnhofstraße
- Belebung der Erdgeschosszonen entlang der Bahnhofstraße durch Nutzungen (u.a. kein Hochparterre, keine blinden Fassaden)
- Schließung fehlender Raumkanten
- Versprung der Bauflucht zur Schaffung kleinerer Grün- oder Aufenthaltsräume
- Verzicht auf Fortführung der Arkadenbebauung
- Orientierung der Höhenentwicklung an der jeweiligen Nachbarbebauung
- Rückbau von nachträglichen Überformungen an historischen Gebäuden, v.a. Kragplatten, ortsuntypische Materialien und Fenster, unproportionierter Anbauten
- Wärmedämmungsmaßnahmen an straßenzugewandten Fassaden nur stadtbildverträglich (z.B. durch innenliegende Dämmung oder am Original orientierte Fassadenwiederherstellung)
- Fassadenmaterial: Klinker oder verputzte Fassade
  - Klinker: rot, rotbraune Farbtöne
  - Putz: Pastelltöne
- Dachform: geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Giebeldach, Zwerchgiebeldach)
  - Dacheindeckung: rote bis schwarze Dachziegeln oder Steine, keine glasierten Ziegeln

- Fenster: Hoch-rechteckiger Fenstertyp: zweiflügelig mit oder ohne Oberlicht

### **Bebauungsplan und Gestaltungssatzung (A. Schudy)**

- In Winsen (Luhe) wird seit den 1990er Jahren immer wieder über Gestaltungssatzungen diskutiert, bisher gibt es differenzierte Gestaltungsregelungen nur in Neubaugebieten. Auch für die Innenstadt gab es bereits Diskussionen über eine Gestaltungssatzung. Eine Gestaltungssatzung ist ein starkes Instrument, funktioniert aber nur, wenn sie gegenüber den Eigentümern durchgesetzt wird und z.B. auch Rückbaugesuche ausgesprochen werden. Dies war politisch bisher nicht gewollt.
- Der Bebauungsplan für die Bahnhofstraße kommt aus den 1970er Jahren von Prof. Spengelin. Es gab die Idee trockenen Fußes vom Bahnhof in die Innenstadt durch eine Arkadenbegleitung zu gelangen. Städtebau ist immer auch ein Spiegelbild des Zeitgeists und einem Wandel unterlegen.
- 2001 gab es einen Grundsatzbeschluss, dass die Arkadenplanung nicht mehr weiter verfolgt werden soll.
- Ergänzung F. Schlegelmilch: Der Masterplan empfiehlt keine Gestaltungssatzung für die Bahnhofstraße, da die Bebauung dafür zu heterogen ist. Es müsste für jeden Bautyp Hinweise formuliert werden, teilweise ist die Überprägung aber schon so weit fortgeschritten, dass ein Rückbau in der ursprünglichen Zustand nicht wirtschaftlich vertretbar ist. Ein Vorteil des Quartiers ist aber, dass die meisten Eigentümer vor Ort oder in der Region leben. Die Bauverwaltung muss beratend auf die Eigentümer einwirken.
- Ergänzung S. Niesmann: Der vorhandene Bebauungsplan gibt die Möglichkeit über neue Vorhaben mit den Eigentümern zu reden, da fast alle Vorhaben eine Befreiung von den Regelungen des Bebauungsplan erfordern (z.B. keine Arkadenbebauung). In diesem Fall kann die Stadt gestalterisch einwirken. Mit den Gestaltungshinweisen und dem Masterplan werden der Stadt jetzt gute Grundlagen für diese Gespräche an die Hand gegeben.

### **Hinweise und Nachfragen durch Teilnehmer des Arbeitskreises:**

- Mit Ahlers Tivoli wird ein neuer Akzent in der Bahnhofstraße gesetzt. Wie ist der Planungsstand dazu und wie kann die Stadt die Gestaltungsempfehlungen absichern?

→ A. Schudy: Auf den Grundstück sollen kleine Wohnungen mit Servicewohnen entstehen, ohne Tiefgarage. Das Gebäude wird aufgrund seiner Nutzungen anders als ein Geschäftshaus aussehen. Die Bauaufsicht legt Wert darauf, dass die Erdgeschosszone bespielt wird. Die Planungen werden aktuell vom Architekten überarbeitet und sehen einen Versammlungsraum im Erdgeschoss vor.

- Mehrere Teilnehmer berichten, dass es durch Bauarbeiten in der Bahnhofstraße (maßgeblich "Alte Molkerei") zu Rissen und Absenkungen bei der eigenen Bausubstanz kam. Was kann man als Eigentümer tun, bzw. sich davor schützen?

→ A. Schudy: Das ist nicht Auftrag der Stadt. Es gilt das Verursacherprinzip, wer für den Schaden verantwortlich ist, muss zahlen. Das Problem ist, dass diese Schuld nachgewiesen werden muss. Dafür kann ein Baugutachter beauftragt werden, der den Zustand vor und nach den Bauarbeiten bewertet. Sie können sich von der Bauaufsicht beraten lassen.

- Der Vorschlag mehrere kleinteilige Gebäude zusammen zu denken ist sinnvoll. Bereits ein Gutachter aus Süddeutschland hat diesen Vorschlag angebracht. Man muss dringend langfristig denken, um die Fassaden zu erhalten und Grundstücke wirtschaftlich zu gestalten.

→ F. Schlegelmilch: Dafür sind findige Investoren gefragt, die mir Fingerspitzengefühl solche komplexen Situation entwickeln.

- In England gibt es sogenannte Design Codes, die Gestaltungsvorschriften setzen, dahingegen sind die vorgetragenen Empfehlungen für die Bahnhofstraße sehr zurückhaltend. Den Empfehlungen wird insgesamt zugestimmt.
- Die Liste mit den Gestaltungsempfehlungen ist nicht zu hart. Holz und dunkler Klinker erscheinen im Nachhinein beim Neubau im Bereich der "Alten Molkerei" wirklich gedankenlos. Die Empfehlungen für die Fenstergestaltung könnten eventuell zu teuer sein.
- Die Frage ist, was man als Stadt machen kann, dass die Eigentümer investieren und am Ende die Umbaumaßnahmen und Inwertsetzung auch finanziell machbar sind. Eigentum verpflichtet!
- Es braucht einen mutigen Eigentümer, der vorweg geht und zeigt, die ein Umbau gemacht werden kann. Wenn einer anfängt ziehen andere mit und eine Investition ins Umfeld bedeutet eine Wertsteigerung und Aufwertung. Am Ende ist die Aufwertung der Bahnhofstraße ein Gewinn für alle Eigentümer.
- Eine direkte Förderung für gute Gestaltung könnte ein Hebel sein.

→ A. Schudy: Es gibt ein städtisches Förderprogramm für Baudenkmäler und stadtbildprägende Gebäude. Es werden bis zu 5.000€ Zuschüsse gewährleistet.

→ F. Schlegelmilch: Beim 2. Bürgerdialog berichtete ein Paar davon ihr Haus in der Bahnhofstraße sanieren zu wollen. Sie waren dankbar für die Empfehlungen. Eine konkretisierende Beratung durch einen Architekten mit Sanierungserfahrung wäre hier wünschenswert. Hier könnten die Stadt z.B. vermitteln.

Planung brauchen Zeit. In der Innenstadt wird durch die Städtebauförderung eine gewisse Dynamik entstehen, die dazu führt, dass Projekte schneller umgesetzt werden. Es wäre wünschenswert, wenn diese Dynamik sich auch in der Bahnhofstraße bemerkbar macht.

## **Themenschwerpunkt:**

### **Bahnhofstraße – Gestaltung des Straßenraums**

Frank Schlegelmilch stellt das Ergebnis der letzten Verkehrszählung im Oktober 2016 vor, die durch den 1. Arbeitskreis initiiert wurde:

- Der motorisierte Verkehr nimmt stetig ab (im Vergleich Verkehrszählung 2002 und 2013).
- Der Anteil der Radfahrer (ca. 16%) ist geringer als erwartet.

Da eine deutliche Steigerung des Radverkehrs durch regulatorische oder gestalterische Maßnahmen nicht erwartet werden kann, wird im Masterplan keine Empfehlung zur Widmung der Bahnhofstraße als Fahrradstraße ausgesprochen. Eine Förderung des Fuß- und Radverkehrs ist aber wünschenswert.

Dafür werden folgende Ziele für die Gestaltung des Straßenraums aufgeführt:

- Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Stärkung als Fuß- und Radachse
- barrierefrei Wegeführung vom Bahnhof bis zur Innenstadt

Statt den Straßenraum und die Verkehrsführung komplett neu zu gestalten, werden folgende Umsetzungsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Aufhebung Vorfahrtsstraßenregelung (Gummiweg, St. Georg Straße)
- Rückbau Rechtsabbieger (Bahnhofstraße → Hansestraße)
- Barrierefreie Umgestaltung des östlichen Gehwegs
- Stellenweise Verbreiterung des Gehwegs durch Rücksprünge bei Neubauvorhaben
- Umgestaltung des Straßenraum im Bereich Kapellenvorplatz (ggf. mit Verengung der Fahrbahn)
- Überprüfung der Aufpflasterung (Berliner Kissen) im nördlichen Bereich Bahnhofstraße und eventuell Rückbau nach der Baumaßnahme im Kapellenbereich
- Beleuchtungskonzept

Eine Einbahnstraßenregelung für die Bahnhofstraße wird nicht empfohlen, da dies dem Ziel einer Geschwindigkeitsreduzierung entgegen wirkt.

#### **Hinweise durch die Teilnehmer des Arbeitskreises:**

- Der Anteil des Radverkehrs bestimmt nicht, ob eine Fahrradstraße ausgewiesen werden kann oder nicht. Entscheidend ist vielmehr, ob ein höherer Anteil durch die Umwidmung erzielt werden kann.

- Die Angebotsstreifen für den Radverkehr sind zu schmal. Eigentlich sind diese bei einer Tempo-30 Zone auch nicht erforderlich. Hier sollte bei einer Überplanung eine bessere Lösung gefunden werden zur Förderung des Radverkehrs.
- Perspektivisch wäre es wünschenswert, wenn die Bahnhofstraße komplett umgestaltet werden würde und eine einheitliche, niveaugleiche Oberfläche erhalten würde.
- Die "Berliner Kissen" führen zu einer enormen Lärmbelastung der Anwohner und sollten unbedingt rückgebaut werden.
- Der Vorschlag, im Rahmen der Umgestaltung vor der Kapelle die Fahrbahn zur Verkehrsberuhigung zu verengen, wird ausdrücklich begrüßt. Dies funktioniert auch an anderen Stellen von Winsen bereits mit gutem Erfolg.
- Die Platzgestaltung vor der Kapelle sollte niveaugleich über die Bahnhofstraße geführt werden.
- Dies würde bedeuten, dass die Bushaltestelle nicht barrierefrei an dieser Stelle verbleiben könnte. Dies müsste man gut überlegen, da der Ort gut geeignet ist für den Bushalt.
- Historisch war der Platz vor der Kapelle auch offen und eher steinern, das zeigen alte Aufnahmen des Heimatvereins.
- Das Beleuchtungskonzept sollte zeitnah auf den Weg gebracht und umgesetzt werden, um das Sicherheitsgefühl in der Bahnhofstraße zu verbessern.
- Bei der Ausführungsplanung sollte der Arbeitskreis bzw. die Öffentlichkeit wieder beteiligt werden.



## Impressionen



gez. Charlotte Herbst, 10.02.2017