

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit reichen wir fristgerecht unsere Hinweise und Anregungen zum städtebaulichen Masterplan Siedlungsentwicklung Quickborn ein.

Wir möchten vorweg ausdrücklich klarstellen: Uns geht es nicht darum, jede Entwicklung Quickborns grundsätzlich abzulehnen. Eine Stadt muss sich weiterentwickeln können. Es kann sinnvoll und notwendig sein, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen — beispielsweise für ältere Quickborner, die eine kleinere und barrierearme Wohnung suchen, für junge Menschen, die in ihrer Heimatstadt bleiben möchten, oder für Familien, die bereits in Quickborn leben und hier eine passende Wohnung benötigen.

Gerade deshalb muss Stadtentwicklung jedoch maßvoll, nachvollziehbar und auf einer belastbaren Datengrundlage erfolgen. Sie darf nicht nach dem Grundsatz stattfinden, möglichst viele Flächen zu aktivieren und möglichst viel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne vorher ausreichend zu klären, welcher Bedarf tatsächlich besteht, welche Folgen weiteres Wachstum hat und wie viel zusätzliche Belastung Quickborn verträgt.

Aus unserer Sicht bestehen beim bisherigen Verfahren erhebliche Defizite. Diese betreffen sowohl die Organisation der Bürgerbeteiligung als auch zentrale inhaltliche Fragen des Masterplans.

1. Bürgerbeteiligung ohne vollständige Informationsgrundlage

Der erste grundlegende Kritikpunkt betrifft die Voraussetzungen der laufenden Bürgerbeteiligung.

Die Stadt hat die Bürger dazu aufgefordert, bis zum 04.06.2026 Hinweise und Anregungen zum Masterplan abzugeben.

Öffentlich zur Verfügung gestellt wurden nach dem Bürgerdialog vom 22.04.2026 jedoch im Wesentlichen lediglich:

- eine unkommentierte Präsentation mit Folien aus der Veranstaltung,
- sowie eine als „Dokumentation“ bezeichnete Zusammenfassung des Bürgerdialogs.

Diese Unterlagen geben einen groben Überblick über Themen, Schlagworte und allgemeine Entwicklungsrichtungen. Sie reichen aus unserer Sicht jedoch nicht aus, um die zugrunde liegenden fachlichen Annahmen, Bewertungen und Schlussfolgerungen nachvollziehen und fundiert dazu Stellung nehmen zu können.

Eine Präsentation ist kein vollständiger Masterplan und auch keine Arbeitsgrundlage für nicht in die Materie eingearbeitete Bürger. Sie ist normalerweise ein Instrument zur begleitenden Erläuterung eines Vortrags. Ohne die mündlichen Ausführungen der Fachbüros bleiben zahlreiche Folien für Bürger, die nicht an der Veranstaltung teilnehmen konnten, unklar oder interpretationsbedürftig.

Auch die veröffentlichte Dokumentation ersetzt keine vollständige fachliche Grundlage. Sie fasst im Wesentlichen Inhalte und Ablauf der Veranstaltung zusammen, enthält aber keine ausreichende Darstellung der verwendeten Daten, Berechnungsmethoden, Bewertungskriterien, Variantenprüfungen und Abwägungen.

Aus den bisher öffentlich bereitgestellten Unterlagen lässt sich beispielsweise nicht hinreichend nachvollziehen:

- auf welchen konkreten Daten die Aussagen zum Wohnraumbedarf beruhen,
- wie die unterschiedlichen Wachstumsszenarien hergeleitet wurden,
- welche Annahmen den Szenarien zugrunde liegen,
- nach welchen Kriterien einzelne Flächen als geeignet oder weniger geeignet bewertet wurden,
- welche Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur konkret untersucht wurden,
- welche Belastungsgrenzen berücksichtigt wurden,
- welche grundsätzlich unterschiedlichen Alternativen geprüft wurden,
- welche Vor- und Nachteile die jeweiligen Szenarien haben,
- und wie die Hinweise der Bürger anschließend ausgewertet, gewichtet und berücksichtigt werden sollen.

Eine Beteiligung auf Augenhöhe setzt voraus, dass die Bürger nicht nur Ergebnisse und Schlagworte erhalten, sondern auch die Grundlagen kennen, auf denen diese Ergebnisse beruhen.

2. Fachliche Unterlagen werden möglicherweise erst nach Ablauf der Bürgerfrist zugänglich

Wir haben bereits seit dem Bürgerdialog darum gebeten, die vollständigen fachlichen Grundlagen des Masterplans öffentlich zugänglich zu machen.

Hierzu haben wir nicht nur die Stadt, sondern auch die Fraktionen angeschrieben. Eine inhaltliche Antwort auf unsere Bitte um kurzfristige Veröffentlichung oder Bereitstellung der vollständigen Unterlagen haben wir bisher weder von der Stadt noch von den Fraktionen erhalten.

Deshalb haben wir bereits am 29.04.2026 zusätzlich einen förmlichen Antrag auf Informationszugang nach dem Informationszugangsgesetz Schleswig-Holstein gestellt. Gegenstand unserer Anfrage sind die Unterlagen der beauftragten Fachbüros, auf denen die Masterplan-Präsentation vom 22.04.2026 beruht.

Die Stadt hat uns nun mitgeteilt, dass die Bearbeitung der Anfrage eine umfangreichere Sichtung und eingehendere Prüfung erfordere und deshalb innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist keine abschließende Entscheidung getroffen werden könne. Eine Entscheidung über unseren Antrag soll spätestens bis zum 29.06.2026 erfolgen.

Damit entsteht eine schwer nachvollziehbare Situation:

- Die Frist für Hinweise und Anregungen der Bürger endet am 04.06.2026.
- Über den Zugang zu den zugrunde liegenden fachlichen Unterlagen soll möglicherweise erst bis zum 29.06.2026 entschieden werden.

- Die Bürger sollen also Stellung nehmen, bevor sie die vollständigen Grundlagen kennen, auf denen der Masterplan beruht.

Das passt aus unserer Sicht nicht zusammen.

Es ist nicht ausreichend, Bürger zu einer Beteiligung aufzurufen, ihnen aber während der Beteiligungsfrist lediglich eine unkommentierte Präsentation und eine kurze Veranstaltungszusammenfassung zur Verfügung zu stellen.

Dadurch entsteht leider der Eindruck, dass bislang eher eine Bürgerinformation als eine echte Bürgerbeteiligung stattfindet:

- Die Bürger werden über bereits erarbeitete Entwicklungsrichtungen informiert.
- Sie dürfen Hinweise abgeben.
- Die fachlichen Grundlagen, anhand derer sie Aussagen eigenständig prüfen könnten, liegen ihnen jedoch nicht vollständig vor.

Eine ernst gemeinte Bürgerbeteiligung müsste anders organisiert sein.

Die vollständigen fachlichen Unterlagen sollten öffentlich zugänglich gemacht werden. Anschließend müsste den Bürgern eine angemessene Frist eingeräumt werden, diese Unterlagen zu prüfen und darauf aufbauend ergänzende Hinweise einzureichen.

Wir bitten daher ausdrücklich darum,

1. die vollständigen fachlichen Grundlagen des Masterplans kurzfristig öffentlich zugänglich zu machen,
2. zumindest ein vollständiges Verzeichnis der vorhandenen Unterlagen mit Bezeichnung, Datum, Umfang und Gegenstand zu veröffentlichen,
3. die Beteiligungsfrist bis mindestens 14 Tage nach Veröffentlichung der wesentlichen Unterlagen zu verlängern,
4. hilfsweise ausdrücklich zu bestätigen, dass ergänzende Hinweise und Anregungen auch nach dem 04.06.2026 und nach Zugang der bisher fehlenden Unterlagen berücksichtigt werden.

Unsere heutige Stellungnahme erfolgt daher ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer Ergänzung nach Zugang und Prüfung der vollständigen Unterlagen.

3. Gibt es wirklich eine gesetzliche Verpflichtung, für die Metropolregion Wohnraum zu schaffen?

Beim Bürgerdialog wurde durch die Referentin nach unserer Erinnerung sinngemäß erklärt, Quickborn sei verpflichtet, Wohnraum für die Metropolregion zu schaffen.

Diese Aussage halten wir in dieser Pauschalität für nicht zutreffend und für erklärungsbedürftig.

Auf unsere Nachfrage hin wurde die Aussage später in der Fragerunde relativiert. Es sei möglicherweise eher von einer moralischen Verpflichtung oder einer freiwillig eingegangenen Verpflichtung auszugehen.

Auch hierzu fehlen jedoch nachvollziehbare Angaben.

Eine pauschale gesetzliche Verpflichtung der Stadt Quickborn, jährlich eine bestimmte Zahl zusätzlicher Wohnungen zu schaffen oder Wohnraum für zusätzlichen Zuzug aus der Metropolregion bereitzustellen, ist aus den bislang öffentlich zugänglichen Unterlagen nicht erkennbar.

Richtig ist:

Die Stadt ist bei ihrer Bauleitplanung nicht völlig frei. Sie muss geltende Gesetze sowie verbindliche Ziele der Landes- und Regionalplanung beachten. Daraus können räumliche Vorgaben, Entwicklungsrahmen und planerische Leitlinien folgen.

Das ist aber nicht dasselbe wie eine allgemeine gesetzliche Verpflichtung, möglichst viel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder einen bestimmten jährlichen Wachstumspfad umzusetzen.

Die Entscheidung darüber, wie sich Quickborn städtebaulich entwickeln soll, gehört grundsätzlich zum Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung und Planungshoheit.

Deshalb bitten wir um eine konkrete und nachvollziehbare Beantwortung folgender Fragen:

- Auf welche konkrete gesetzliche Vorschrift soll sich die behauptete Verpflichtung stützen?
- Gibt es eine verbindliche Vorgabe der Landes- oder Regionalplanung für Quickborn?
- Falls ja: Wo ist diese veröffentlicht und welchen genauen Inhalt hat sie?
- Gibt es eine konkrete Verpflichtung zu einer bestimmten Zahl zusätzlicher Wohnungen pro Jahr?
- Gibt es einen Beschluss der Ratsversammlung, eine Vereinbarung oder eine andere dokumentierte freiwillige Selbstverpflichtung der Stadt?
- Falls ja: Wann wurde diese beschlossen, von wem und mit welchem Inhalt?
- Welche rechtliche Bindungswirkung soll diese Verpflichtung haben?
- Wurde geprüft, ob eine solche Verpflichtung mit den Belastungsgrenzen Quickborns vereinbar ist?

Solange diese Fragen nicht beantwortet sind, sollte gegenüber den Bürgern nicht der Eindruck erweckt werden, Quickborn müsse aufgrund äußerer Vorgaben zwangsläufig immer weiter wachsen.

Es muss offen benannt werden, ob weiteres Wachstum tatsächlich rechtlich geboten ist — oder ob es sich um eine politische Entscheidung handelt.

Eine politische Entscheidung kann getroffen werden.

Aber sie muss dann auch als politische Entscheidung begründet, transparent diskutiert und gegenüber den Bürgern ehrlich vertreten werden.

4. Wachstum und Nachverdichtung dürfen nicht bereits als feststehende Vorgaben behandelt werden

Ein weiterer grundlegender Kritikpunkt betrifft den Ausgangspunkt des Bürgerdialogs.

In der Präsentation und in der Veranstaltung entstand nach unserem Eindruck nicht der Eindruck einer ergebnisoffenen Diskussion darüber, ob Quickborn weiter stark wachsen und bestehende Wohngebiete stärker nachverdichten soll.

Wachstum und Nachverdichtung wurden vielmehr weitgehend als bereits gesetzte Grundrichtung behandelt.

Diskutiert wurde vor allem:

- wie viele zusätzliche Wohnungen jährlich entstehen sollen,
- wie stark bestehende Wohngebiete nachverdichtet werden können,
- welche Flächen für Innenentwicklung infrage kommen,
- welche Leitlinien für zusätzliche Bebauung gelten sollen,
- und wie beschleunigte Verfahren beziehungsweise der sogenannte „Bau-Turbo“ genutzt werden können.

Die vorgelagerte Frage wurde dagegen kaum erkennbar offen zur Diskussion gestellt:

Soll Quickborn diesen Wachstumskurs überhaupt fortsetzen?

Ebenso wenig wurde ausreichend diskutiert:

Soll eine immer stärkere Nachverdichtung gewachsener Wohngebiete tatsächlich die bevorzugte Entwicklungsstrategie der Stadt sein?

Genau diese Grundsatzfragen gehören jedoch an den Anfang eines Bürgerdialogs.

Es reicht nicht aus, Bürger erst dann einzubeziehen, wenn die politische Grundrichtung im Wesentlichen bereits feststeht und nur noch Hinweise zur Ausgestaltung eingeholt werden.

Ein ernst gemeinter Bürgerdialog darf nicht darauf reduziert werden, innerhalb bereits gesetzter Leitplanken Rückmeldungen einzusammeln.

Er muss auch Raum für grundsätzlich andere Perspektiven bieten.

Dazu gehört ausdrücklich die Möglichkeit, zu sagen:

- Quickborn soll nicht weiter in bisheriger Geschwindigkeit wachsen.
- Der Schwerpunkt soll nicht auf immer weiterer Verdichtung liegen.
- Die Stadt soll zunächst bestehende Probleme bei Verkehr und Infrastruktur lösen.
- Gewachsene Wohngebiete sollen stärker geschützt werden.
- Grünflächen, Freiräume und Ortsrandlagen sollen nicht als bloße Entwicklungsreserven betrachtet werden.
- Wohnungsbau soll sich am konkreten Bedarf Quickborns orientieren und nicht an allgemeinen Wachstumszielen.

Auch wenn eine stärkere Nachverdichtung und weiteres Wachstum der bisherigen politischen Linie der Stadt oder einzelner Fraktionen entsprechen sollten, dürfen diese Ziele nicht bereits vor Beginn der Bürgerbeteiligung als alternativlos dargestellt werden.

Politik darf selbstverständlich eine eigene Position vertreten.

Sie muss aber offen benennen, dass es sich um eine politische Entscheidung handelt — und nicht um eine zwangsläufige Entwicklung ohne Alternative.

Ein Bürgerdialog sollte deshalb nicht nur fragen: Wie soll Quickborn wachsen?

Sondern zuerst: Soll Quickborn weiter in diesem Umfang wachsen?

Und nicht nur: Wo kann noch nachverdichtet werden?

Sondern ebenso: Wo soll bewusst nicht weiter verdichtet werden, um Lebensqualität, Grünflächen und den Charakter gewachsener Wohngebiete zu erhalten?

Wir regen daher an, im weiteren Verfahren ausdrücklich auch eine Entwicklungsvariante zu prüfen und öffentlich darzustellen, die von deutlich geringerem oder keinem zusätzlichen Bevölkerungswachstum, einer zurückhaltenden Nachverdichtung und einem stärkeren Schutz bestehender Wohngebiete ausgeht.

Nur wenn auch diese Alternative ernsthaft betrachtet wird, kann von einer wirklich ergebnisoffenen Diskussion über Quickborns Zukunft gesprochen werden.

5. Wie viel weiteres Wachstum verträgt Quickborn?

Der Masterplan befasst sich intensiv mit Wachstum, zusätzlichem Wohnungsbau und Innenentwicklung.

Uns fehlt jedoch eine ebenso klare und belastbare Antwort auf die vorgelagerte Frage:

Wie viel zusätzliches Wachstum verträgt Quickborn überhaupt?

Quickborn ist in den vergangenen Jahren bereits deutlich gewachsen. Die damit verbundenen Probleme sind für viele Bürger im Alltag sichtbar:

- zunehmender Autoverkehr,
- stärkere Belastung vorhandener Straßen,
- wachsender Parkdruck,
- Belastungen bei Schulen und Kitas,
- Engpässe bei der medizinischen Versorgung,
- steigender Druck auf die kommunale Infrastruktur,
- fortschreitende Verdichtung bestehender Wohngebiete,
- Verlust von Freiflächen und Grünstrukturen,
- zunehmende Versiegelung,
- sowie Veränderungen des bislang teilweise kleinstädtischen und ländlich geprägten Charakters Quickborns.

Weiteres Wachstum löst diese Probleme nicht automatisch. Es kann sie vielmehr erheblich verschärfen.

Wer zusätzliche Wohnungen plant, muss deshalb nicht nur fragen, wo noch gebaut werden kann. Er muss vorher nachvollziehbar beantworten:

- Wie viele zusätzliche Einwohner kann die vorhandene Infrastruktur aufnehmen?
- Welche Straßen und Kreuzungen sind bereits heute belastet?
- Wie entwickeln sich Verkehrsströme bei unterschiedlichen Wachstumsszenarien?
- Welche zusätzlichen Kapazitäten benötigen Schulen und Kitas?
- Wie ist die hausärztliche und fachärztliche Versorgung zu bewerten?
- Welche Folgekosten entstehen für die Stadt?
- Welche Belastungsgrenzen sollen gelten?
- An welchem Punkt überwiegen die Nachteile weiteren Wachstums?

Aus unserer Sicht braucht Quickborn keine Wachstumsstrategie um des Wachstums willen.

Quickborn braucht eine maßvolle Entwicklungsstrategie, die Lebensqualität, Infrastruktur und Charakter der Stadt schützt.

6. Für wen werden die neuen Wohnungen eigentlich gebaut?

Ein zentraler Punkt bleibt bislang weitgehend offen:

Wie viele der geplanten Wohnungen werden tatsächlich von Quickbornern benötigt?

In der Diskussion entsteht häufig der Eindruck, zusätzlicher Neubau sei vor allem notwendig, damit Quickborner weiterhin in ihrer Stadt wohnen können.

Das wäre ein nachvollziehbares und grundsätzlich sinnvolles Ziel.

Dafür müssten jedoch belastbare Zahlen vorliegen.

Aus unserer Sicht sollte die Stadt zunächst empirisch untersuchen und veröffentlichen:

- Wie viele Wohnungen wurden in Quickborn in den vergangenen zehn Jahren neu gebaut?
- Wie viele dieser Neubauwohnungen wurden anschließend von Menschen bezogen, die bereits zuvor in Quickborn lebten?
- Wie viele Wohnungen wurden von Menschen bezogen, die neu nach Quickborn gezogen sind?
- Wie unterscheiden sich diese Zahlen nach Wohnungsgröße, Preisniveau und Lage?
- Welche Wohnungsgrößen werden von Quickbornern tatsächlich gesucht?
- Welche Preisspannen sind für die betroffenen Gruppen realistisch?
- Wie hoch ist der tatsächliche Bedarf an barrierearmen Wohnungen?
- Welche Angebote fehlen für ältere Quickborner?
- Welche Angebote fehlen für junge Quickborner und Familien?
- Warum finden Quickborner gegebenenfalls keinen geeigneten Wohnraum?

- Liegt das Problem an fehlenden Wohnungen, ungeeigneten Wohnungsgrößen oder an Preisen, die für viele Menschen nicht bezahlbar sind?

Beim Bürgerdialog wurde uns als grobe Erfahrungsgröße für vergleichbare Entwicklungen in anderen Städten genannt, dass möglicherweise lediglich ein kleinerer Anteil der Bewohner aus der jeweiligen Stadt selbst in solche Neubauten zieht und ein erheblicher Teil auf zusätzlichen Zuzug entfällt. Als Größenordnung wurden dabei bis zu etwa 80 Prozent Zuzug genannt.

Ob dies auf Quickborn tatsächlich zutrifft, lässt sich ohne belastbare Zahlen nicht beurteilen.

Gerade deshalb ist eine konkrete Auswertung für Quickborn erforderlich.

Wenn beispielsweise bei 150 neuen Wohnungen pro Jahr tatsächlich nur ein kleiner Teil von bereits hier lebenden Quickbornern bezogen würde, wäre die politische Bewertung eine völlig andere:

Dann würde nicht in erster Linie Wohnraum für Quickborner geschaffen.

Dann würde vor allem zusätzlicher Zuzug organisiert.

Das kann politisch gewollt sein. Aber dann sollte dies auch offen benannt, begründet und mit den Folgen für Verkehr, Infrastruktur und Lebensqualität ehrlich diskutiert werden.

7. Die Szenarien mit 100, 150 oder 200 Wohnungen pro Jahr müssen nachvollziehbar hergeleitet werden

In der Präsentation werden unterschiedliche Größenordnungen für den jährlichen Wohnungsbau diskutiert.

Diese Zahlen dürfen nicht wie naturgegebene Zielwerte behandelt werden.

Es muss nachvollziehbar erläutert werden:

- Wie wurden die Szenarien mit 100, 150 oder 200 Wohnungen pro Jahr hergeleitet?
- Welcher konkrete Bedarf Quickborns liegt jeweils zugrunde?
- Welcher Anteil entfällt auf den Bedarf bereits hier lebender Menschen?
- Welcher Anteil wäre zusätzlicher Zuzug?
- Welche Bevölkerungsentwicklung wird angenommen?
- Welche Altersstruktur wird erwartet?
- Welche Folgen ergeben sich für Verkehr und Infrastruktur?
- Welche zusätzlichen kommunalen Kosten entstehen?
- Welche Flächen müssten jeweils bebaut oder nachverdichtet werden?
- Welche Auswirkungen ergeben sich auf Grünflächen, Ortsbild und bestehende Wohngebiete?

Es sollte auch ein Szenario geprüft werden, das nicht von möglichst hohem Wachstum ausgeht, sondern von einer gezielten und bedarfsorientierten Entwicklung:

- Wohnungen für ältere Quickborner,

- Wohnungen für junge Menschen und Familien aus Quickborn,
- barrierearme Angebote,
- bezahlbare Wohnungen,
- Nutzung geeigneter Brachen,
- maßvolle Entwicklung geeigneter Standorte,
- und klare Grenzen für Nachverdichtung in gewachsenen Wohngebieten.

Nicht jede theoretisch mögliche Bebauung ist automatisch sinnvoll.

8. Mehr Einwohner lösen nicht automatisch die Probleme der Innenstadt

In der Diskussion über Wachstum wird häufig argumentiert, zusätzliche Einwohner könnten auch die Innenstadt und den Einzelhandel stärken.

Diese Annahme überzeugt ohne belastbare Untersuchung nicht.

Das Einkaufsverhalten hat sich grundlegend verändert. Es ist nicht ersichtlich, warum neu zuziehende Einwohner ihr Einkaufsverhalten grundlegend anders gestalten sollten als die bereits hier lebenden Menschen. Auch sie werden einen Teil ihrer Einkäufe online oder außerhalb Quickborns erledigen.

Mehr Einwohner führen deshalb nicht automatisch zu besseren Geschäften, attraktiveren Angeboten oder einer belebteren Innenstadt.

Notwendig wäre eine konkrete Untersuchung:

- Welche Sortimente fehlen in Quickborn tatsächlich?
- Welche Angebote werden von Bürgern nachgefragt?
- Warum werden vorhandene Geschäfte nicht ausreichend genutzt?
- Welche Kaufkraft fließt in den Onlinehandel?
- Welche Kaufkraft fließt in umliegende Städte?
- Welche strukturellen Probleme bestehen in der Innenstadt?
- Welche Maßnahmen verbessern Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit?
- Welche Rolle spielen Gastronomie, Dienstleistungen und Veranstaltungen?
- Welche Leerstände bestehen?
- Welche wirtschaftlich tragfähigen Konzepte gibt es?

Größere Städte haben dieselben Probleme verwaister Innenstädte und unattraktiver Einkaufsmöglichkeiten, zum Teil in noch größerer Ausprägung.

Wohnungsbau und Wachstum dürfen daher nicht als pauschale Antwort auf Probleme verwendet werden, die ihre Ursachen möglicherweise an ganz anderer Stelle haben.

Eine attraktive Innenstadt entsteht nicht automatisch dadurch, dass irgendwo in Quickborn zusätzliche Mehrfamilienhäuser gebaut werden.

9. Innenentwicklung darf nicht zur pauschalen Verdichtungsreserve werden

Der Grundsatz, zunächst geeignete Flächen im bestehenden Siedlungsraum zu prüfen, bevor immer neue Flächen außerhalb vorhandener Bebauung beansprucht werden, ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Der Begriff „Innenentwicklung“ darf jedoch nicht dazu führen, dass gewachsene Wohngebiete pauschal als Verdichtungsreserve betrachtet werden.

Die Präsentation arbeitet mit Begriffen wie:

- behutsame Innenentwicklung,
- sensible Nachverdichtung,
- Entwicklungspotenziale,
- flächensparendes Bauen,
- höhere Dichte,
- zusätzliche Mehrfamilienhäuser.

Diese Begriffe klingen moderat. Für betroffene Anwohner können sie jedoch erhebliche Auswirkungen haben:

- zusätzliche Baukörper in bislang aufgelockerten Wohngebieten,
- höhere Gebäude,
- mehr Wohneinheiten auf einzelnen Grundstücken,
- Verlust von Gärten und Grünflächen,
- stärkere Versiegelung,
- mehr Verkehr,
- mehr Stellplatzbedarf,
- zunehmende Lärmbelastung,
- Veränderungen des Ortsbildes,
- sowie Beeinträchtigung gewachsener Nachbarschaften.

Deshalb müssen abstrakte Leitlinien konkretisiert werden.

Die Stadt sollte nachvollziehbar darstellen:

- Welche Gebiete kommen tatsächlich für Nachverdichtung infrage?
- Welche Gebiete sollen ausdrücklich geschützt werden?
- Welche Gebäudehöhen sind in welchen Bereichen denkbar?

- Welche Dichtewerte sollen gelten?
- Welche Mindestabstände und Freiflächen sollen erhalten bleiben?
- Welche Grünstrukturen und Bäume sind dauerhaft zu schützen?
- Wie werden Entwässerung, Starkregen und sommerliche Aufheizung berücksichtigt?
- Wie werden Parkdruck und zusätzlicher Verkehr begrenzt?
- Welche Kriterien schließen eine weitere Verdichtung aus?

Quickborn darf nicht Stück für Stück seinen Charakter verlieren, nur weil theoretisch noch irgendwo zusätzliche Baumasse untergebracht werden kann.

10. Schutz gewachsener Wohngebiete und ländlich geprägter Bereiche

Der Masterplan sollte klare Schutzkategorien enthalten.

Nicht jedes Gebiet eignet sich für dieselbe Form der Entwicklung.

Quickborn besteht nicht nur aus zentralen Bereichen rund um den Bahnhof und die Innenstadt. Die Stadt besitzt auch Wohngebiete und Ortsrandlagen, deren Charakter durch kleinteilige Bebauung, Gärten, Grünflächen und Übergänge zur Landschaft geprägt ist.

Gerade dort kann eine mehrgeschossige und verdichtete Bebauung erhebliche städtebauliche Brüche erzeugen.

Deshalb sollte der Masterplan unterscheiden zwischen:

- zentralen Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung,
- geeigneten Konversions- und Brachflächen,
- bereits stärker verdichteten Bereichen,
- gewachsenen Einfamilienhausgebieten,
- sensiblen Ortsrandlagen,
- Grünflächen,
- Frischluftschneisen,
- landschaftlich geprägten Übergangszonen,
- sowie Bereichen mit bereits hoher Verkehrsbelastung.

Für sensible Gebiete sollten klare Grenzen formuliert und in den nachfolgenden Planungsverfahren verbindlich gesichert werden.

Der allgemeine Hinweis auf „behutsame“ oder „sensible“ Entwicklung reicht nicht aus.

11. Infrastruktur muss vor zusätzlichem Wachstum geprüft werden — nicht erst danach

Aus unserer Sicht darf die Reihenfolge nicht lauten:

1. zusätzliche Wohnungen ermöglichen,
2. zusätzliche Einwohner gewinnen,
3. anschließend prüfen, welche Probleme dadurch entstehen.

Die Reihenfolge muss umgekehrt sein:

1. bestehende Belastungen ehrlich erfassen,
2. Kapazitäten von Verkehr und Infrastruktur prüfen,
3. Belastungsgrenzen definieren,
4. daraus ableiten, welche Entwicklung überhaupt noch vertretbar ist.

Für jedes Wachstumsszenario sollte transparent dargestellt werden:

- zusätzliche Einwohnerzahl,
- zusätzliche Haushalte,
- zusätzliche Fahrzeuge,
- Auswirkungen auf Hauptverkehrsachsen,
- Auswirkungen auf Nebenstraßen,
- zusätzlicher Stellplatzbedarf,
- Auswirkungen auf Bus- und Bahnanbindung,
- Bedarf an Kita- und Schulplätzen,
- Auswirkungen auf medizinische Versorgung,
- zusätzlicher Bedarf an Verwaltung und kommunalen Dienstleistungen,
- Auswirkungen auf Entwässerung und Starkregenmanagement,
- notwendige Investitionen,
- laufende Folgekosten für die Stadt.

Ohne eine solche Betrachtung ist nicht erkennbar, ob zusätzlicher Wohnungsbau tatsächlich eine Verbesserung oder eine weitere Verschärfung bereits vorhandener Probleme bedeutet.

12. „Bau-Turbo“ und beschleunigte Verfahren brauchen klare Grenzen

Besonders kritisch sehen wir Überlegungen zu beschleunigten Bauverfahren und möglichen Abweichungen von bisher geltenden planungsrechtlichen Maßstäben.

Schnellere Verfahren können im Einzelfall sinnvoll sein.

Sie dürfen aber nicht dazu führen, dass Transparenz, Beteiligung, Prüfung von Alternativen und Schutz bestehender Wohngebiete geschwächt werden.

Gerade wenn Verfahren beschleunigt werden sollen, braucht es:

- klare politische Leitlinien,

- nachvollziehbare Kriterien,
- öffentlich zugängliche Unterlagen,
- transparente Abwägungen,
- definierte Ausschlussbereiche,
- Schutz sensibler Wohngebiete,
- und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Beschleunigung darf nicht bedeuten, dass Bürger erst informiert werden, wenn zentrale Entwicklungsrichtungen intern bereits weitgehend feststehen.

13. Grundsätzlich unterschiedliche Alternativen müssen sichtbar werden

Ein seriöser Masterplan sollte nicht nur unterschiedliche Wachstumsintensitäten betrachten.

Er sollte grundsätzlich unterschiedliche Entwicklungsmodelle transparent miteinander vergleichen.

Dazu gehören aus unserer Sicht mindestens:

Variante A: Bedarfsorientierte, maßvolle Entwicklung

- gezielte Schaffung von Wohnraum für konkrete Quickborner Bedarfe,
- moderate Neubauzahlen,
- Konzentration auf geeignete Flächen,
- Schutz sensibler Wohngebiete und Grünflächen.

Variante B: Schwerpunkt auf geeigneten zentralen Flächen und Brachen

- Vorrang für bereits versiegelte oder mindergenutzte Flächen,
- Nutzung zentraler Standorte mit guter ÖPNV-Anbindung,
- geringerer Druck auf gewachsene Wohngebiete.

Variante C: Stärkere Verdichtung

- höhere Neubauzahlen,
- stärkere Innenentwicklung,
- zusätzliche Mehrfamilienhäuser,
- aber mit vollständiger Darstellung der Folgen und Folgekosten.

Variante D: Begrenzung weiteren Wachstums

- Konzentration auf qualitative Stadtentwicklung,
- Verbesserung der vorhandenen Infrastruktur,
- Schutz der Lebensqualität,

- gezielte Lösung konkreter Wohnraumprobleme statt allgemeiner Wachstumsziele.

Die Bürger müssen erkennen können, welche Vorteile, Nachteile, Kosten und Auswirkungen mit den jeweiligen Varianten verbunden sind.

Erst dann ist eine informierte Diskussion möglich.

14. Unsere konkreten Anregungen und Forderungen

Wir bitten darum, im weiteren Verfahren folgende Punkte verbindlich zu berücksichtigen, soweit keine gesetzlichen Ausschlussgründe entgegenstehen:

1. Veröffentlichung sämtlicher fachlicher Grundlagen, Analysen, Karten, Bewertungsmethoden und Variantenprüfungen des Masterplans.
2. Veröffentlichung eines vollständigen Verzeichnisses aller vorhandenen Unterlagen.
3. Verlängerung beziehungsweise erneute Öffnung der Beteiligungsfrist nach Veröffentlichung der wesentlichen Unterlagen.
4. Möglichkeit, ergänzende Hinweise nach Einsicht in die vollständigen Unterlagen nachzureichen.
5. Erhebung und Veröffentlichung belastbarer Zahlen dazu, wie viele Neubauwohnungen der vergangenen zehn Jahre von bereits zuvor in Quickborn lebenden Menschen und wie viele von neu zugezogenen Menschen bezogen wurden.
6. Konkrete Untersuchung des Wohnraumbedarfs nach Zielgruppen, Wohnungsgrößen, Preisniveau und Barrierefreiheit.
7. Transparente Herleitung der Szenarien mit 100, 150 und 200 neuen Wohnungen pro Jahr.
8. Darstellung des jeweiligen Anteils von Eigenbedarf Quickborns und zusätzlichem Zuzug.
9. Vollständige Verkehrs- und Infrastrukturprüfung für jedes Wachstumsszenario.
10. Definition klarer Belastungsgrenzen für Verkehr, Schulen, Kitas, medizinische Versorgung und kommunale Infrastruktur.
11. Ermittlung der Investitionskosten und dauerhaften Folgekosten der jeweiligen Wachstumsszenarien.
12. Klare Schutzkategorien für gewachsene Wohngebiete, Grünflächen und sensible Ortsrandlagen.
13. Konkrete Aussagen dazu, welche Gebiete von Nachverdichtung betroffen sein könnten und welche Grenzen gelten.
14. Vorrangige Prüfung geeigneter Brachen, Konversionsflächen und bereits versiegelter Flächen.
15. Keine pauschale Gleichsetzung von theoretisch möglicher Bebauung und sinnvoller Stadtentwicklung.

16. Konkrete Untersuchung der Innenstadtentwicklung, statt pauschal anzunehmen, zusätzliche Einwohner würden automatisch den stationären Einzelhandel stärken.
 17. Transparente Darstellung grundsätzlich unterschiedlicher Entwicklungsalternativen einschließlich einer maßvollen und bedarfsorientierten Variante.
 18. Frühzeitige und nachvollziehbare Beteiligung der Bürger, bevor zentrale Leitlinien politisch festgelegt werden.
-

15. Fazit

Quickborn braucht Entwicklung mit Maß.

Wohnraum für Quickborner, die ihn tatsächlich benötigen: ja.

Maßvolle Entwicklung geeigneter Standorte: ja.

Barrierearme Wohnungen, bezahlbarer Wohnraum und Lösungen für junge Menschen und Familien: ja.

Aber Wachstum auf Verdacht, Nachverdichtung ohne klare Grenzen und zusätzliche Belastungen ohne belastbare Infrastrukturprüfung halte ich nicht für den richtigen Weg.

Die zentrale Frage lautet nicht:

Wo können wir überall noch bauen?

Die zentrale Frage lautet:

Welche Entwicklung braucht Quickborn tatsächlich — und wie viel zusätzliche Belastung verträgt unsere Stadt, ohne ihre Lebensqualität und ihren Charakter zu verlieren?

Diese Debatte muss offen, transparent und auf Grundlage vollständiger Informationen geführt werden.

Wir bitten darum, unsere Hinweise und Anregungen vollständig in das weitere Verfahren aufzunehmen und uns den Eingang dieser Stellungnahme kurzfristig zu bestätigen.

Zugleich bitten wir ausdrücklich um Bestätigung, dass wir unsere Stellungnahme nach Zugang der bisher nicht bereitgestellten fachlichen Unterlagen ergänzen können und diese Ergänzungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Sven Max und Sven Pienkoss

Für die Anwohner-Initiative Parkquartier Marktstraße