

## Buchholz i.d. Nordheide – ISEK 2030



### Steckbrief

Stadtgröße:	41.000 Einwohner
Stadt- und Gemeindetyp:	Mittelstadt

### Projektbeschreibung

Mit rund 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Buchholz die bevölkerungsstärkste Stadt im Landkreis Harburg. Die Bevölkerung steigt bereits seit Jahrzehnten kontinuierlich an. Die Dynamik ist maßgeblich von der Lage 25 km südlich von Hamburg beeinflusst. Die angespannte Wohnungsmarktsituation in Hamburg führte in den letzten Jahren zu weiteren Zuzügen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt in Buchholz ist groß. Um die Basis für eine „geordnete“ Stadtentwicklung angesichts des Wachstumsdrucks zu legen, wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Buchholz 2030 erarbeitet. Es bildet die langfristig angelegte strategische Grundlage der Stadtentwicklung und damit auch der Wohnungsbauentwicklung in Buchholz. Deren Untersuchung stellt einen Schwerpunkt des Gesamtkonzepts dar. Wichtig war dabei, dass das Konzept in einem gemeinsamen Prozess zwischen Verwaltung, Politik sowie Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet und abgestimmt wurde und damit ein hohes Maß an demokratischer Legitimation und Akzeptanz erfährt.

#### Erster Schritt: Potenzialflächen bewerten und priorisieren

In einem ersten Schritt wurden im gesamten Stadtgebiet unter Berücksichtigung der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms dargestellten zentralen Siedlungsgebiete städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächen ermittelt. Diese Flächen wurden systematisch in Form von Steckbriefen aufbereitet. Jede Fläche wurde auf der Basis transparenter Kriterien bewertet. Dazu gehörten zum Beispiel der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Nähe zu vorhandener Infrastruktur oder ÖPNV-Anschlüssen.

#### Abgestimmter Handlungsleitfaden erleichtert Baulandentwicklung

Seit der Einbringung der zusammengefassten Ergebnisse in die Politik dienen diese als wichtiges strategisches Instrument der Wohnbaulandentwicklung. Die gemeinsame Erarbeitung und die politische Bestätigung sind die entscheidenden Erfolgsfaktoren. Dadurch wird das ISEK zum vereinbarten Handlungsleitfaden, mit dem die Baulandentwicklung aus Sicht der Bauverwaltung deutlich reibungsloser erfolgt. Nicht bei jeder einzelnen Fläche müssen Grundsatzdiskussionen neu aufgerollt werden. Die Entwicklungsprioritäten der Kommune sind damit auch für Investorinnen und Investoren transparent. Diese können ihre Erwartungen und Konzepte entsprechend ausrichten.

#### ISEK als Impuls für integrierte Lösungsansätze

Auch für „schwierige“ Entwicklungsflächen konnte das ISEK neue Impulse setzen. Schon seit vielen Jahren waren die Osterweiterung wie auch eine neue Ortsumfahrung in diesem Bereich in der Diskussion. In der Gesamtschau zur Wohnungsbauentwicklung wurde die Bedeutung dieser Flächen nochmal besonders deutlich. Unter dem Titel „Buchholz 2025plus“ wurde daraufhin ein breiter Beteiligungsprozess zur Osterweiterung angestoßen, der zum Ziel hatte, Fragen der Verkehrs- und der Wohnungsbauentwicklung in Einklang zu bringen und damit sowohl die verkehrliche Entlastung der Innenstadt als auch die Schaffung von 1.500 Wohneinheiten vorzubereiten. Das ISEK 2030 ist weiterhin maßgebliche Grundlage für die integrierte Stadtentwicklung und auch die Wohnbaulandentwicklung. Als solches ist es im Kriterienkatalog zur Entwicklung von Neubaugebieten, der 2022 von der Stadt Buchholz veröffentlicht wurde, ausdrücklich genannt.