

Buchholz in der Nordheide

**Das ISEK als strategische Grundlage
für Wohnraumentwicklung**



Herleitung + Instrumentenkasten

- ISEK Buchholz 2030
- Leitprojekt Innenentwicklung
- Potenzialanalyse Wohnbauland

Jutta Hiller

Fachdienst Stadtplanung

Projektleitung

ISEK Buchholz 2030

Instrumente im Praxistest

- Vier Jahre ISEK Buchholz 2030:
Welche Ergebnisse sind ablesbar?
- Ausblick in die Zukunft
- Fördern die Instrumente eine
nachhaltige Entwicklung im
Wohnungsbau?

Stefan Niemöller

Dezernent für Stadtentwicklung,
Umwelt und Bau



Herleitung + Instrumentenkasten

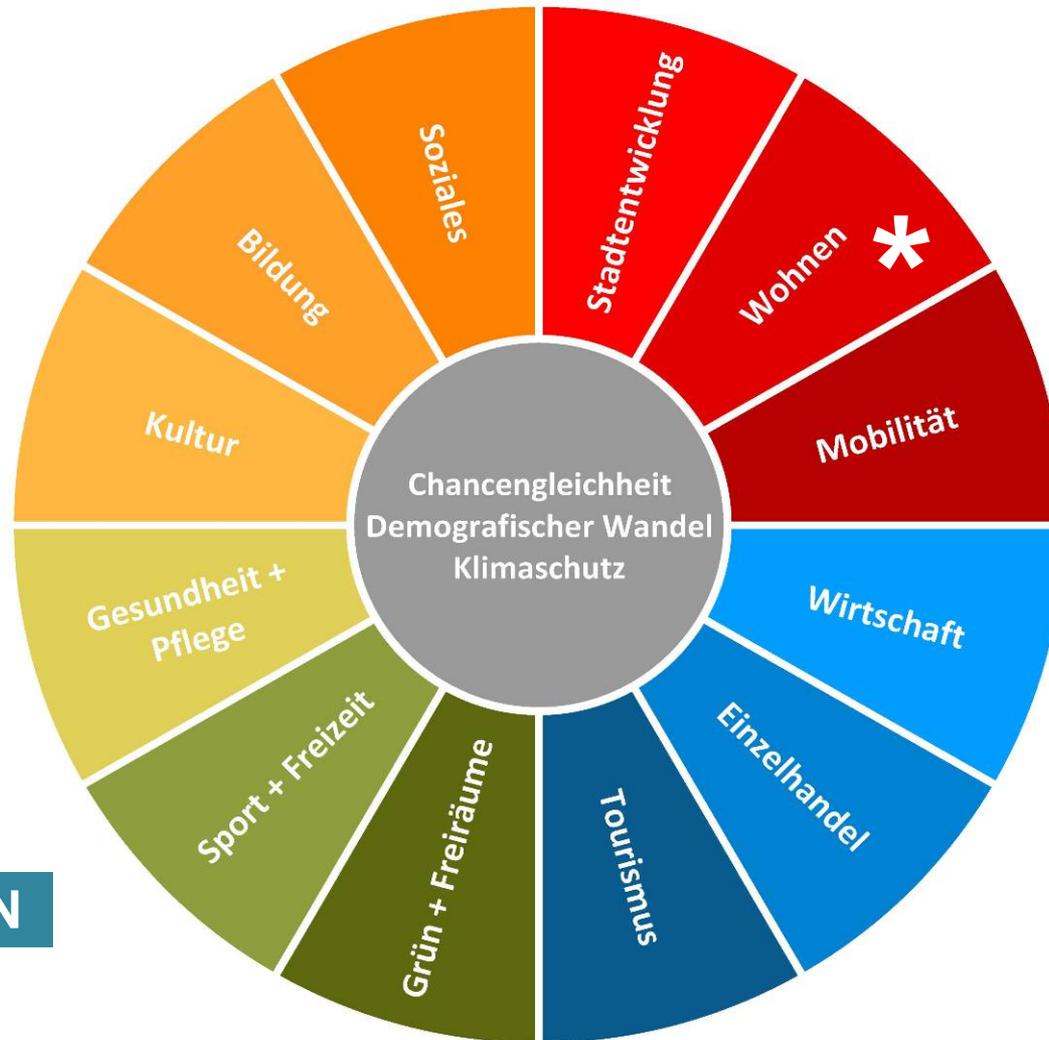
ISEK Buchholz 2030





STÄRKEN

CHANCEN

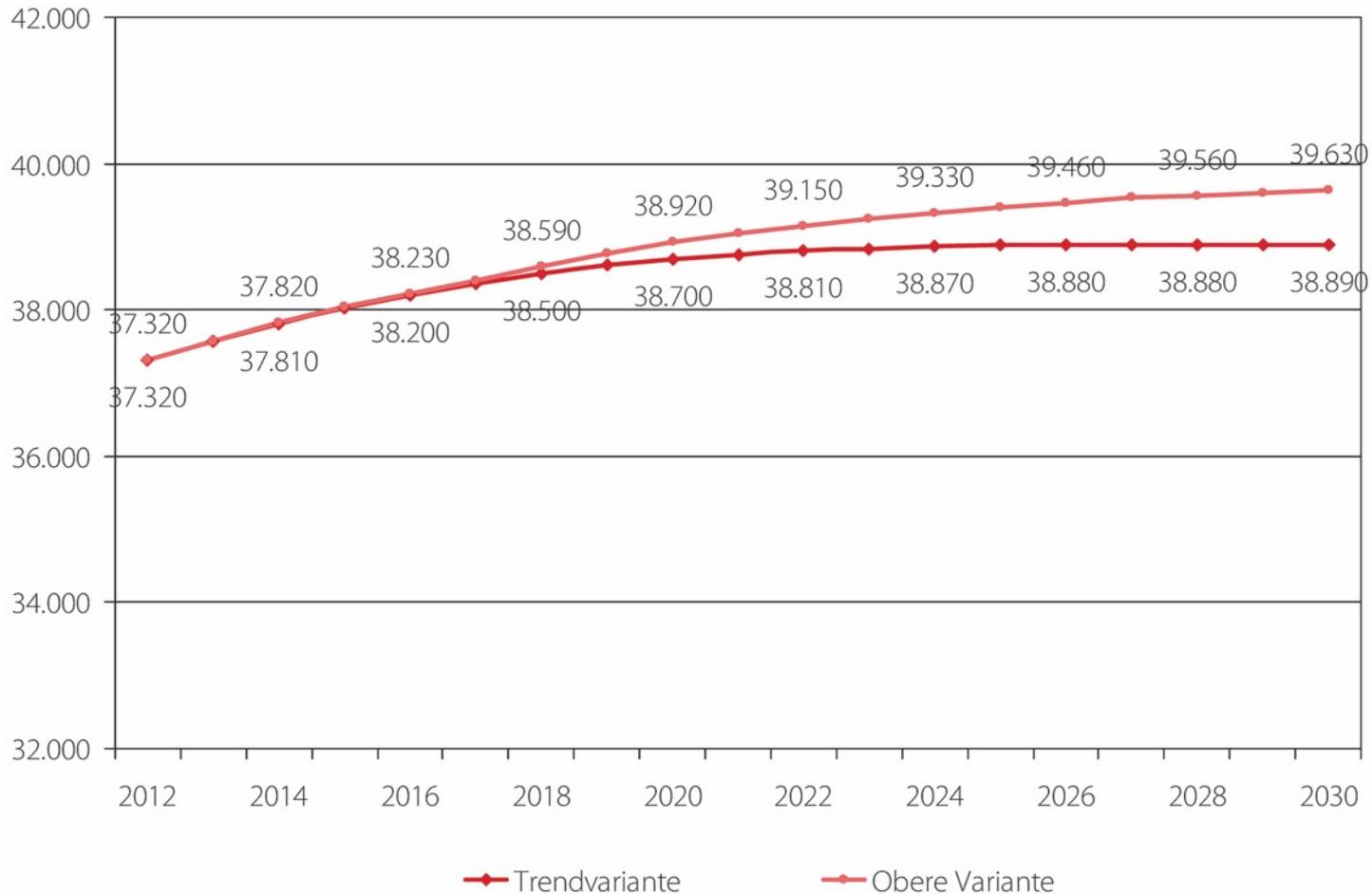


SCHWÄCHEN

RISIKEN

[Quelle: Stadt Buchholz 2015, ISEK Buchholz 2030, eigene Darstellung]





[Quelle: Stadt Buchholz 2015, ISEK Buchholz 2030 auf Grundlage von F+B GmbH 2014]



Land verordnet Mietpreisbremse für Buchholz und Buxtehude



Das Land tritt in Buchholz und Buxtehude auf die Mietpreisbremse (Foto: Fotolia bluedesign)

mi. Buxtehude/ Buchholz. Die Kommunen Buchholz und Buxtehude in den Landkreisen Harburg und Stade gehören zu den niedersachsenweit 19 Städten, in denen das Land zum 1. Dezember per Verordnung die sogenannte „Mietpreisbremse“ einführt, um Wohnraum auch für ärmere Bürger in diesen Kommunen bezahlbar zu halten.

19 Kommunen werden reguliert

Die beiden Kleinstädte spielen damit in einer Liga mit Braunschweig, Göttingen, Hannover,

Langenhagen, Leer, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta, Wolfsburg und sieben Gemeinden auf den ostfriesischen Inseln. Um ein weiteres, unkontrolliertes Ansteigen der Mieten in diesen 19 Kommunen zu verhindern, will die Landesregierung dort ab 1. Dezember die Mietpreisbremse einführen.

[Nordheide Wochenblatt, 04.11.2016]

Wohnungsnot erreicht den Landkreis

In der Gemeinde Seewetal hat sich Zahl der Obdachlosen verdoppelt. Anstieg auch in Tostedt und in Neu Wulmstorf

IANCA WILKENS

TOSTEDT/SEEWETAL/NEU WULMSTORF 21. Ein Obdachloser übernachtet auf einer zerlassenen Matratze neben einem Zaun, die Halbschatten in einem Einkaufszentrum. Eine Stenose aus Hamburg-Altona am Nobistor. Aber die Zahl der Menschen, die unter Wohnungsnot leiden, wächst auch im Landkreis Harburg. Der Grund ist, dass der Landkreis ein beliebter Wohnort ist. Allein von 2008 bis 2011 ist die Zahl der Einwohner im Landkreis Harburg um fünf Prozent gestiegen. In Zeiten des demografischen Wandels eigentlich eine gute Nachricht.

Der Bevölkerungswachstum hat aber auch knappen Wohnraum zur Folge, und das ist insbesondere für die Randgruppen der Gesellschaft problematisch. Mieten steigen. Menschen, die ein geringes Einkommen haben oder von Sozialleistungen leben, haben auf dem hart umkämpften Wohnungsmarkt meistens das Nachsehen. „Es wird immer schwieriger, Obdachlose auf dem Wohnungsmarkt unterzubringen“, sagt Andreas Schmidt, Pressesprecher der Gemeinde Seewetal. „Büroangestellten in Kombination mit knappem Wohnraum werden zum Problem.“

Denn auf eine Wohnung kommen in der Gemeinde Seewetal 15 bis 20 Bewerber. Und die Vermieter vergeben die

Neubaugelände bestritten, die im vergangenen zehn Jahren ist die Zahl der Einwohner in Tostedt, Neu Wulmstorf und Seewetal zwischen zwei und drei Prozent angestiegen.

„Es gibt viele Gründe für die Obdachlosigkeit. Meistens kommt es zur Zwangsrummung infolge von ausbleibenden Mietzahlungen und Geldschulden. „Aber auch psychische Faktoren spielen eine Rolle, und es gibt junge Erwachsene, die mit ihrem Elternhaus nicht mehr zurecht kommen“, sagt Andreas Schmidt, Sprecher der Gemeinde Seewetal.

Das Gericht informiert die Gemeinden vier bis sechs Wochen vor der Räumung über den Termin. Die Beamten versuchen dann mit den Betroffenen nach Lösungen zu suchen. Das Ziel bleibt, die Obdachlosigkeit mit intensiver Beratung und Betreuung zu verhindern.

Dieter Hellberg, Ordnungsausschützer in Tostedt

Auch in der Gemeinde Neu Wulmstorf sowie in der Samtgemeinde Tostedt steigt die Zahl der Obdachlosen stetig. In Tostedt sind 16 der 23 Zimmer belegbar. In Neu Wulmstorf gibt es nur noch zwei freie Schlafplätze. Neu Wulmstorf und Tostedt haben wie Hittfeld und Meinersen in der Samtgemeinde Seewetal einen Bahnhof. Von dort aus ist Hamburg also leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. „Deshalb ziehen viele Menschen auch hierhin“, glaubt Dieter Hellberg, Ordnungsausschützer der Samtgemeinde Tostedt. Das sagt insbesondere an

schon müssen intensiver betreut werden, da sie häufig unter Suchtproblemen leiden. Die Verweildauer kann stark variieren. Sie liegt in der Samtgemeinde Tostedt zwischen zwei Tagen und fünfzehnhalb Jahren.

Um dem wachsenden Bedarf nach Unterkünften für Obdachlose gerecht zu werden, denkt die Verwaltung in Tostedt jetzt darüber nach, eine zweite Blöcke heranzuziehen. Burkhard Alwardt von der Gruppe Die Grünen/Altsenior, der das Thema Obdachlose kürzlich im Sozialausschuss der Samtgemeinde Tostedt auf Tagesagende gebracht hatte, begrüßt das.

Auf der Durchreise

Neben der Unterkunft für Obdachlose gibt es in Tostedt eine Herberge für Durchreisende. Sie existiert seit 1903 an der Bremer Straße. Menschen, die auf der alten Wanderstrecke zwischen Bremen und Hamburg unterwegs waren, bekamen hier eine warme Mahlzeit und ein Bett. Auch heute können die Durchreisenden in drei Zimmern für ein paar Nächte bleiben. Im Schnitt suchen 300 Personen im Jahr die Herberge auf. Tendenz steigend. (wvd)

Boom im Speckgürtel ohne Ende

Kreis Harburg übertrifft Hamburg bei Kaufkraft / Mieten und Immobilien teilweise auf Hamburger Niveau

(rs). Die Preise auf dem Hamburger Immobilienmarkt kennen seit Jahren nur eine Richtung nach oben. Entsprechend richtet sich der Blick von Käufern und Mietern verstärkt auf das Umland. Das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte hat in seiner Studie „Wohnungsmärkte der Hamburger Umlandkreise“ untersucht, welche Entwicklungen hier zu erwarten sind. Einige Ergebnisse:

Untersucht wurden die Landkreise, die unmittelbar an Hamburg grenzen, das sind Harburg und Stade. In allen Kreisen sind dank anhaltender Zuwanderung bis 2030 steigende Bevölkerungszahlen zu erwarten – entgegen dem Bundesrend. Allerdings: Bis 2030 werden die über



Im Landkreis Harburg ist die Kaufkraft höher als in Hamburg, so eine aktuelle Studie

60-Jährigen in den Umlandkreisen rund 30 Prozent der Bewohner ausmachen und damit die größte Bevölkerungsgruppe zu erwarten. Die Altersgruppe der 40- bis 60-Jährigen wird von aktuell etwa einem Drittel auf ein Viertel

der Gesamtbevölkerung schrumpfen, die Anzahl der Haushalte mit vier und mehr Personen um 10 Prozent zurückgehen – im Kreis Stade sogar um 16 Prozent. Deshalb, so die Studie, werde die Nachfrage nach Eigenheimen geringer werden. Stattdessen wird vor allem altergerechter Wohnraum nachgefragt werden. Hier ist ein Anstieg der Nachfrage von mehr als 17 Prozent zu erwarten.

Bei der Kaufkraft lag im Jahr 2013 das Hamburger Umland mit einer durchschnittlich von 21.220 Euro pro Jahr. Die Kreise Harburg, Stormarn und Pinneberg lagen sogar über dem Hamburger Durchschnitt von 24.181 Euro.

Gleichzeitig sind auch die Mieten im Hamburger Umland seit 2009 kontinuierlich gestiegen. Im Schnitt beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Neubauten in den Umlandkreisen 9,08 Euro pro Quadratmeter. Noch deutlich darüber liegt Buchholz mit 9,87 Euro. Zum Vergleich: In Hamburg schlägt die Nettokaltmiete mit 12,86 Euro zu Buche.

Noch stärker als die Mieten sind im Hamburger Umland seit 2009 die Preise für Wohneigentum gestiegen. Die Nachfrage werde sich hier aufgrund des demografischen Wandels verlagern – weg vom Einfamilienhaus und hin zu kleineren Wohnformen.

Die vollständige Studie „Wohnungsmärkte der Hamburger Umlandkreise“ hat 29 Seiten und kann bestellt werden unter www.analysekonzepte.de/umlandstudie.

[Nordheide Wochenblatt, 10.05.2014]

Buchholz darf wachsen – aber mit Augenmaß

Zweite Bürgerwerkstatt in der Empore: Vorschläge für neue Siedlungskonzepte und die Suche nach einem griffigen Slogan

BUCHHOLZ 21. Mit rund 40.000 Einwohnern ist Buchholz die größte Stadt im Landkreis Harburg. Und sie wird, ja sie muss weiter wachsen, soll sie auch in den nächsten Jahren. Die Bevölkerungszahl wird bis 2030 steigend prognostiziert. Das ist das Ergebnis der zweiten Bürgerwerkstatt, die im Zuge des Prozesses um das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) jetzt in der Empore stattgefunden hat. Abermals beteiligten sich mehr als 60 Mitwirkende aus Vereinen, Institutionen, Politik sowie interessierte Bürger, auch von auswärtig.

Schwerpunkt war das Thema Wohnen und die Frage, wo und wie neue Wohnräume in Buchholz geschaffen werden können. Wie Peter Loginowski, bei der Stadt zu ständig für Stadtplanung, zunächst veranschaulichte, wird Buchholz bis 2030 bei konservativer Schätzung um knapp 1600 Einwohner, bei optimistischer Schätzung sogar um 2300 Einwohner wachsen. Zu berücksichtigen sei dabei, dass der Anteil der über 65-Jährigen wächst und der der unter 20-Jährigen sinkt. Zugleich steigt die Zahl der Haushalte und umgekehrt sinkt die Zahl der Bewohner je Haushalt. Daraus folgt, dass in allen Segmenten des Wohnungsmarktes Nachfrage vorhanden ist. Potenzial gibt es für 500 Wohneinheiten aufgrund von Nachverdichtung (Baulücken schließen, ältere Einzelhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzen), sowie für 1600 bis 2000

Wohneinheiten durch Neuausweisung von Baugebieten.

Aufgabenstellung für die Teilnehmer, die in Gruppen zu sieben bis acht Personen eingeteilt wurden, war ein Meinungsbild zu erstellen, ob ein Wachstum überhaupt gewünscht und sinnvoll ist. Einfach gefasst lautete die Antwort „Ja, aber...“. Das Wachstum sollte nach Vorstellungen der Teilnehmer eher qualitativ als quantitativ geschehen, und Nachverdichtung solle Priorität gegenüber Baugebieteausweisungen haben. Gewünscht wurde in je-

dem Fall eine Mischung verschiedener Siedlungskonzepte, keine Ghettos, „und zwar auch nicht für Reiche“, so die einhellige Meinung. Neue Quartiere sollten mit bestimmten Konzeptionen geschaffen werden, etwa als Öko-Siedlung oder auch als kulturell geprägtes Viertel. Als wichtig haben die Teilnehmer auch an, dass Wohnkonzepte erstellt werden, die auch eine Umsetzung zulassen. Als Beispiel wurde der Erweiterungsbau der Berufsbildenden Schulen genannt, der sich zu Reihenhausern

umbauen lässt. Für Diskussionen in den Gruppen sorgte das Thema Infrastruktur: Zwar hielten viele Teilnehmer in neuen Siedlungen kleine Läden zur Nahversorgung für wünschenswert, ohne zu wissen, ob händlerspezifisch überhaupt Interesse bestünde.

Zum Schluss sollten die Teilnehmer ein Leitbild für Buchholz zu entwickeln, einen griffigen Slogan, der die Stadt charakterisiert. Gar nicht so einfach: Ist Buchholz einfach „die Stadt im Grünen“, ist sie eine „Junge Stadt“ oder eine „Stadt in Bewegung“?

Die Auswertung nimmt die ISEK-Arbeitsgruppe im Rathaus vor. Darin fließen auch die Ergebnisse zweier vorangegangener Werkstatt mit dem Stadtrat und der Ortsrat in ein. Stadtbaurätin Doris Grundke, verantwortlich für den ISEK-Prozess, appelliert an Politik und Verwaltung, die von den Bürgern erarbeiteten Aufgabenstellungen auch umzusetzen, aber auch an die Bürger, selbst die Initiative zu ergreifen. So hätten sich als Folge der ersten Bürgerwerkstatt im Januar bereits einige Initiativen wie das Kulturnetzwerk „KulTraum“ und die Initiative pro Buchholz gebildet. (gpa)

Nächste Veranstaltung ist der dritte Stadtspaziergang am Sonntag, 26. Juni. Er führt diesmal in die Buchholzer Ortschaf. Anmeldung per Mail an zukunft@buchholz.de oder direkt im Rathaus, Zimmer 123.



Aus den Vorschlägen für einen Slogan wählten die Teilnehmer ihre Favoriten. Weit vorn landeten „Buchholz am Zug“, „Stadt in Bewegung“ und „StadtLandNah“

[Hamburger Abendblatt, 08.07.2014]

[Hamburger Abendblatt, 02.08.2014]



Herleitung + Instrumentenkasten

Leitprojekt Innenentwicklung

Potenzialflächen Leitprojekt Innenentwicklung



[Quelle: Stadt Buchholz 2015,
Leitprojekt Innenentwicklung, eigene Darstellung]





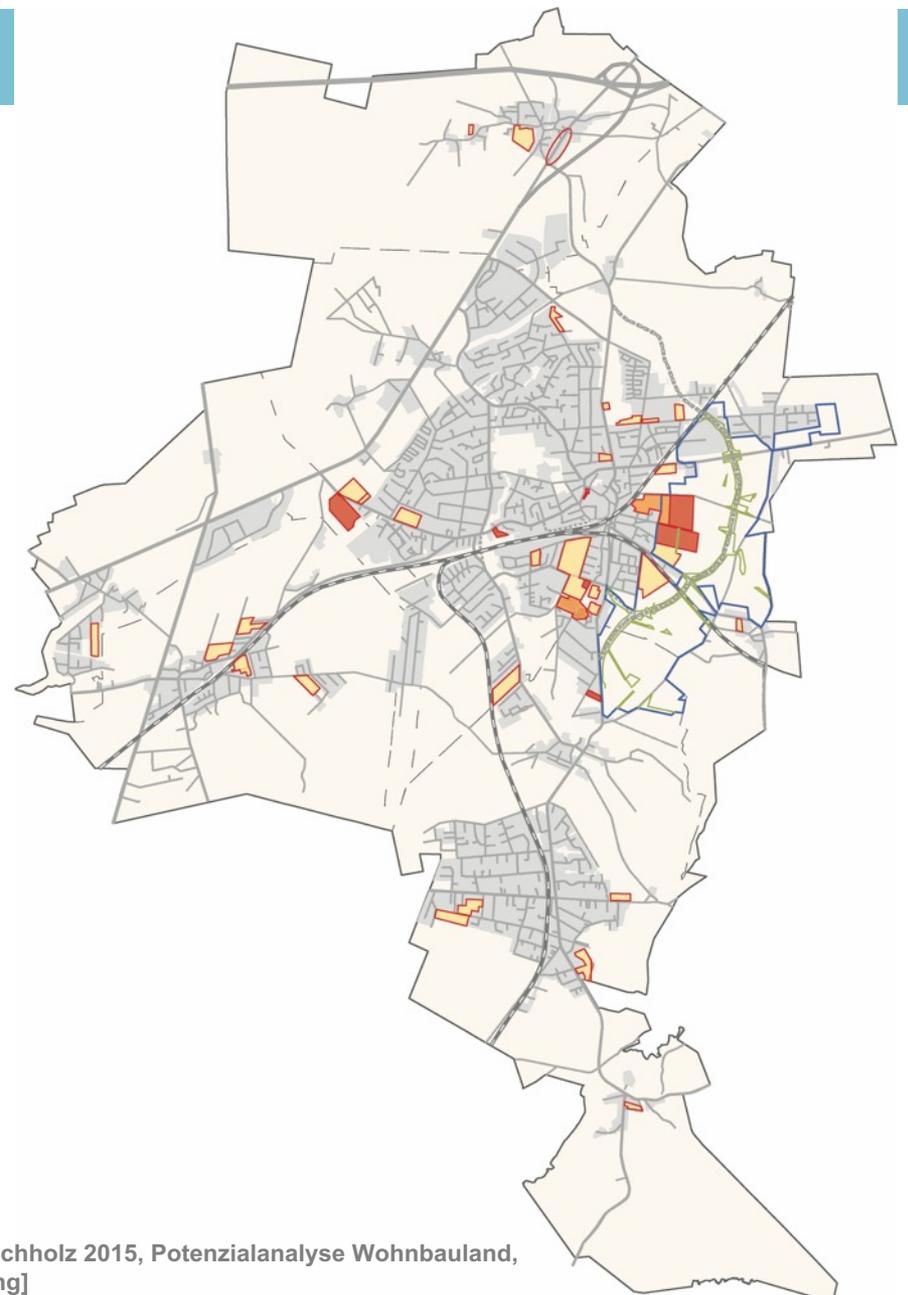
[Quelle: Stadt Buchholz 2016, eigenes Foto]



Herleitung + Instrumentenkasten

**Potenzialanalyse
Wohnbauland**

Potenzialflächen Neuausweisungen



[Quelle: Stadt Buchholz 2015, Potenzialanalyse Wohnbauland, eigene Darstellung]



Kriterien zur Bewertung der Flächenpotenziale im ISEK

- Aktivierbarkeit / Eigentümerstrukturen
- Städtebauliche Einbindung: Entfernung Zentrum, Plangrundlagen, Erschließung
- Entfernung zum ÖPNV: Bus, Bahn
- Entfernung zur sozialen Infrastruktur: Kita, Schulen, Ärzte
- Entfernung zu Versorgungsinfrastrukturen: Lebensmittel, Versorgungszentrum
- Restriktionen: Lärmbelastung, Bodenbelastung, Naturschutz, Wald

[Quelle: Stadt Buchholz 2015, Potenzialanalyse Wohnbauland, eigene Darstellung]



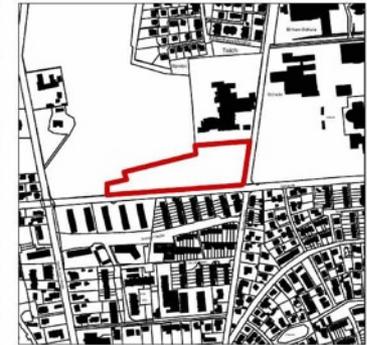
Steckbrief

Nr. K107

Schaftrift West

FNP-Reserve

DATEN	Adresse	Schaftrift, Buenser Weg	
	Ortsteil	Buchholz	
	Flurstücke	103/244	
	Größe	1,8 ha	
	Eigentümer	Privat	0



STÄDTEBAU	Entfernung Zentr.	ca. 800 m	3
	Lage im Raum	Innenentwicklung	3
	Art des Potenzials	Arrondierung	1
	FNP Darstellung	Wohnen	
	B-Plan	Kein B-Plan	
	B-Plan Ausweisung	-	
Derzeitige Nutzung	Grünfläche		

INFRASTRUKTUR	Bus	ca. 150 m (SBus Am Stubben)	3
	Bahn	ca. 1,4 km (Buchholz)	2
	Lebensmittel	ca. 500 m (Hamburger Straße)	3
	Versorgungszentr.	ca. 750 m (Innenstadt)	3
	Kita	ca. 500 m (Am Königsgrund)	2
	Grundschule	ca. 50 m (Heideschule)	2
	Weiterf. Schule	ca. 100 m (Schulzentrum I)	2
Ärzteversorgung	ca. 700 m (Hamburger Straße)	2	



RESTRIKTION	Lärmbelastung	Untersuchungsbedarf	1
	Bodenbelastung	nicht bekannt	2
	Naturschutz	Eingriff	1
	Wald	Waldabstand	1
	Sonstiges	Bodendenkmäler vermutet	2

BEBAUBARKEIT	Anteil Eigenheime	50%	
	Grundstücksgrößen	250-375 m ²	
	WE Eigenheime	17-26	
	Anteil MFH	50%	
	GRZ	0,4	
	Geschossigkeit	II+	
WE MFH	80		



UMSETZUNG	Äuß. Erschließung	über Buenser Weg gesichert	1
	Inn. Erschließung	erforderlich	0
	Zulässigkeit	B-Plan-Aufstellung erforderlich	
	Verfügbarkeit	kurzfristig	3
	Radschnellweg kann nicht als Erschließungsstraße genutzt werden		

GESAMTBEWERTUNG

37 von 47 Punkten

[Quelle: Stadt Buchholz 2015, Potenzialanalyse Wohnbauland, eigene Darstellung]

Potenzialanalyse Wohnbauland

Übersicht Bewertung Wohnbauflächenpotenziale

03.03.2015

Fläche	Name	Daten	Städtebau				Infrastruktur							Restriktionen					Umsetzung			Gesamt-bewertung
		Eigentümer	Entfernung Zentrum	Lage im Raum	Art des Potenzials	Bus	Bahn	Lebensmittel	Versorgungs-zentrum	Kita	Grundschule	Weiterf. Schule	Hausarzt	Lärm	Boden	Naturschutz	Wald	Sonstige Restriktionen	Äußere Erschließung	Innere Erschließung	Verfüg-barkeit	
K106	City Center II	3	3	3	2	3	3	3	3	2	2	1	2	1	2	2	2	2	1	1	3	44
K108	Schaftrift	0	3	3	1	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	3	40
K105	Klärwerksgelände	3	3	3	3	3	2	1	2	2	2	1	2	1	1	1	2	1	1	3	38	
K121	Lilienweg	0	3	3	2	3	2	3	3	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	1	0	38
K101	Südstadt (Rütgersgelände)	0	3	3	3	3	3	3	3	2	2	0	2	0	0	2	2	2	1	0	3	37
K102	Bauhofffläche	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	0	2	1	1	2	0	1	0	0	3	37
K107	Schaftrift West	0	3	3	1	3	2	3	3	2	2	2	2	1	2	1	1	2	1	0	3	37
K104	Wiesenstraße	0	3	3	2	3	3	3	3	2	2	1	2	0	2	1	2	0	1	0	3	36
K122	Hamburger Straße	0	3	1	3	3	2	3	2	2	2	2	2	1	1	1	0	2	1	1	3	35
K103	Soltauer Straße	0	3	3	2	3	3	3	2	2	2	0	2	2	1	1	2	2	1	0	0	34
K119	Hillmergelände	0	3	3	3	3	2	3	2	2	2	0	1	1	1	2	2	2	1	0	0	33
K109	Bendesdorfer Straße West	0	3	1	0	2	2	3	3	1	2	2	2	0	2	1	2	2	1	0	3	32
K114	Bgm.-Adolf-Meyer-Str West	3	3	1	0	1	2	3	3	2	1	1	2	2	2	1	2	0	0	0	3	32
K113	Bgm.-Adolf-Meyer-Str Nord	3	3	1	0	0	2	3	3	2	1	1	2	2	2	1	1	0	0	0	3	30
K120	Pleigergelände	1	3	3	3	2	2	3	2	2	2	0	1	2	1	1	0	0	1	0	0	29
K202	Dibberser Mühlenweg Nord	0	2	1	1	3	0	3	3	2	1	1	1	1	2	1	0	2	0	1	3	28
OST1	Bremer Straße Mitte	0	2	3	0	3	2	3	2	2	1	2	1	1	2	1	0	2	1	0	0	28
K112	Am Langen Sal	1	3	1	0	2	2	3	3	2	1	1	2	0	2	1	2	0	1	0	0	27
K115	Bgm.-Adolf-Meyer-Str Ost	3	3	1	0	1	2	1	2	2	1	1	1	2	2	1	1	0	0	0	3	27
OH03	Weg zur Mühle	0	0	0	0	1	2	3	3	2	2	0	2	2	2	1	0	2	1	1	3	27
OH04	Holmer Weg	0	0	0	0	3	3	3	3	2	2	0	2	2	2	1	2	1	1	0	0	27
OS01	Sprötze Ost	0	0	2	2	0	3	3	3	2	2	0	1	0	2	2	2	2	1	0	0	27
K116	Lüneburger Straße Ost	0	3	1	0	2	2	3	3	2	1	1	2	0	2	1	2	0	1	0	0	26
K117	Am Krützbarg	0	3	1	0	2	2	3	3	2	1	1	1	1	2	1	2	0	1	0	0	26
OS02	Sprötze Nord	0	0	0	0	1	3	3	3	2	2	0	2	1	2	1	2	0	1	0	3	26
OS03	Ritschergelände	0	0	0	3	0	2	1	2	2	1	1	1	2	1	2	1	2	1	0	3	25
OS04	Am Kronsberg	0	0	0	0	0	2	3	3	2	2	1	1	1	2	1	2	0	1	0	3	24
K204	Schaftrift Ost	0	2	1	1	2	2	1	2	2	2	2	1	0	2	1	1	0	1	0	0	23
K206	Seppenser Mühlenweg Süd	0	2	3	0	3	2	1	2	1	1	0	1	1	2	1	0	2	1	0	0	23
OT01	Bremer Straße Südwest	1	1	1	0	2	0	1	0	2	1	2	0	1	2	1	1	2	0	0	3	21
OT02	Diekwischweg Ost	0	0	0	0	0	2	1	2	1	1	0	1	2	2	1	2	2	1	1	0	19
OH02	Meyersche Weg Süd	0	0	0	0	0	2	1	2	1	1	0	2	2	2	1	0	2	1	1	0	18
OH01	Meyersche Weg Nord	0	0	0	0	0	2	1	2	1	1	0	2	2	2	1	0	2	1	0	0	17
OR01	Reindorfer Dorfstraße	0	2	0	1	2	0	1	2	1	0	0	0	1	2	1	0	2	1	1	0	17
OST3	Bremer Str Nordwest Erw.	0	1	1	0	1	0	1	0	1	1	2	0	1	2	1	1	0	1	0	3	17
OD01	Dangersener Dorf	0	0	0	1	1	0	1	2	2	0	0	0	2	2	1	2	0	0	0	0	16
OD02	Dangersener Straße	0	0	0	0	1	0	1	2	2	0	0	0	2	2	1	2	2	1	0	0	16
OST2	Bremer Straße Nordwest	0	1	1	1	2	0	1	0	1	1	1	0	1	2	1	1	0	1	1	0	16
OH05	Holm	0	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2	2	1	2	2	1	0	0	14

[Quelle: Stadt Buchholz 2015, Potenzialanalyse Wohnbauland, eigene Darstellung]

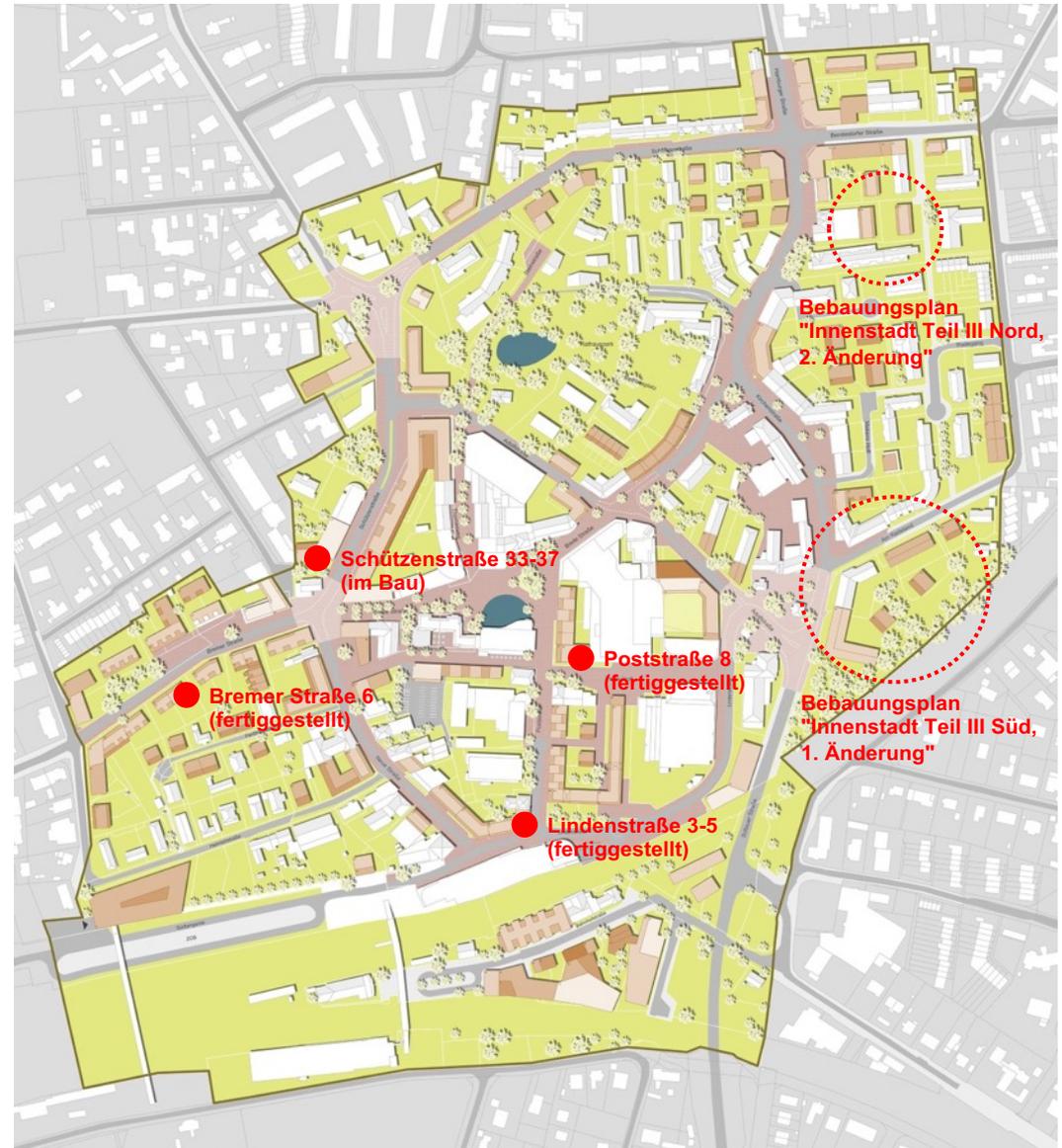


Instrumente im Praxistest

**Vier Jahre ISEK Buchholz 2030:
Welche Ergebnisse sind
ablesbar?**

Bauliche Entwicklungen seit Fertigstellung Leitprojekt

[Quelle: Stadt Buchholz 2019, Leitprojekt Innenentwicklung,
eigene Darstellung]



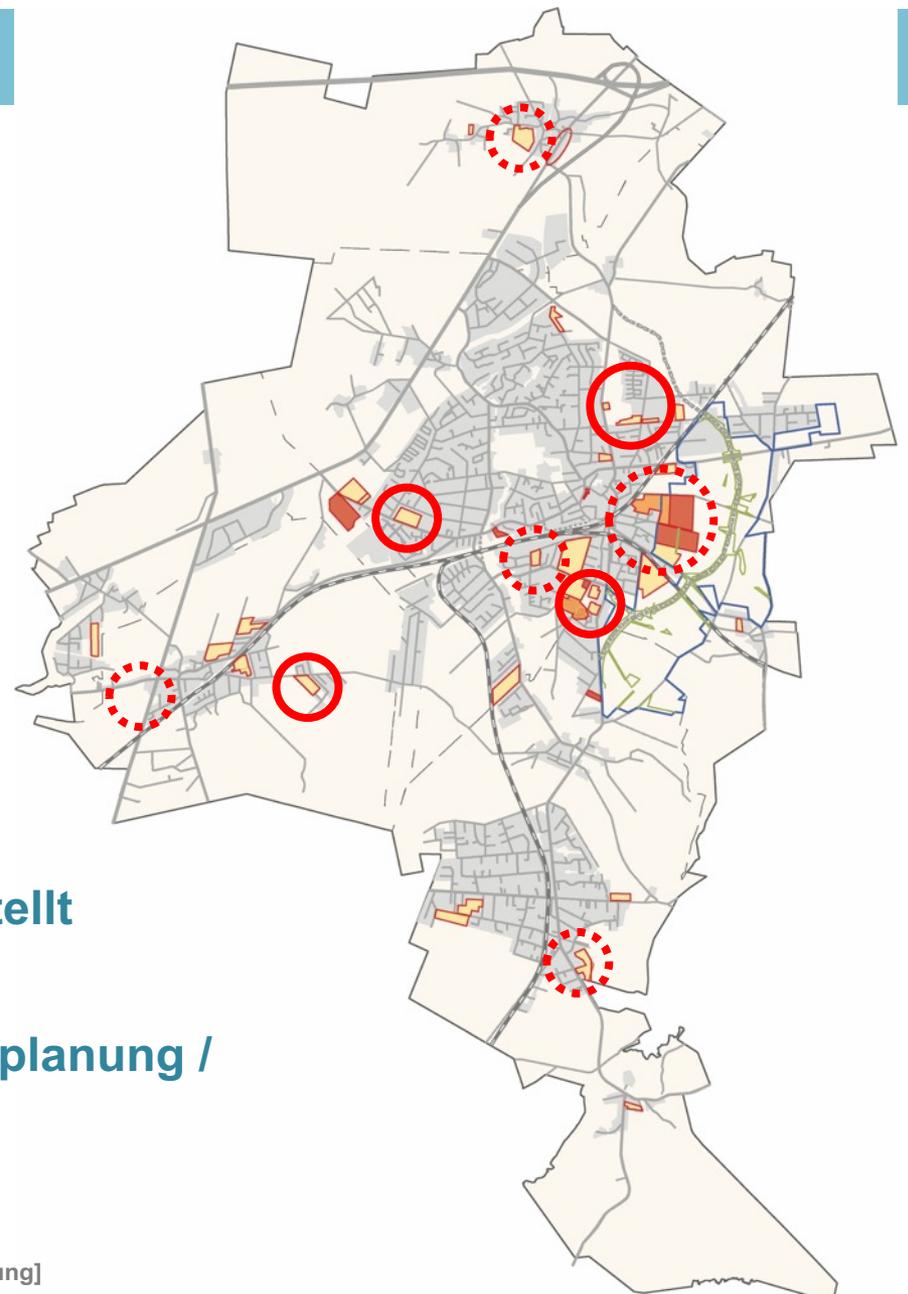
Neuausweisungen seit ISEK Buchholz 2030



**Bebauungsplan fertiggestellt,
teilweise in Umsetzung / fertiggestellt**



**Erste Planüberlegungen / Rahmenplanung /
Bebauungsplan in Aufstellung**



[Quelle: Stadt Buchholz 2015, Potenzialanalyse Wohnbauland, eigene Darstellung]





Baugebiet

Leitbild

23.05.2016

Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N.

Die Stadt Buchholz verfolgt eine konsequente integrierte Stadtentwicklung. Hier das Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Buchholz 2030 -, ein Mobilitätskonzept und ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, um einen strategischen Rahmen für zukünftige Entwicklung in der Stadt Buchholz i.d.N. zu setzen.

Es ist Wunsch der politischen Gremien sowie der Stadtverwaltung, bereits frühzeitig Zielvorgaben und Grundsätze für eine qualitativvolle und nachhaltige Entwicklung von Wohnbauflächen - in Abstimmung mit den jeweiligen Investoren - zu formulieren.

In der nachfolgenden Auflistung werden die Qualitätskriterien zu unterschiedlichen Themenfeldern beschrieben:

1. Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld
2. Wohnformen und Gebäudetypologien
3. Architektur und Gestaltung
4. Umwelt- und Klimaschutz, Energie
5. Hoch- und Tiefbau
6. Sonstiges

[Quelle: Stadt Buchholz 2016, Kriterien Wohnbauentwicklung]

Zielsetzungen

An den Standort angepasste Mischung von Wohnformen

- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
-

Anteil von gefördertem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (MFH):

- Ab 40 WE in MFH: Mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche
- Ab 80 WE in MFH: Mindestens 20 % der zulässigen Wohnfläche
- Ab 100 WE in MFH: Mindestens 25 % der zulässigen Wohnfläche

sind als geförderter Wohnraum zu schaffen und entsprechend zu vermieten. Die Dauer der Zweckbestimmung beträgt zurzeit mindestens 20 Jahre. Die höchstzulässige Miete wird in einem Städtebaulichen Vertrag nach den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen der Stadt Buchholz i.d.N. festgelegt.

- Besondere Förderung von:
- Familiengerechten Wohnen
 - Kleineren Wohnungen für Singles etc.
 - Alten- und Seniorengerechten Wohnen

- Alternative Wohnformen fördern:
- Mehrgenerationenhäuser
 - Baugruppen



Instrumente im Praxistest

Ausblick in die Zukunft

BUCHHOLZ 2025 PLUS

Buchholz' Zukunft liegt im Osten

Untersuchung von Baulandpotenzial: FDP will Vorschläge am Stadtrand und im Zentrum zügig umsetzen

CORINNA FANEK

BUCHHOLZ: Die Buchholzer FDP-Fraktion macht Druck in Sachen Bauland. Nachdem die Verwaltung das Flächenpotenzial untersucht hat, sollen nach dem Willen der Liberalen Gebiete im Westen, im Osten und im Zentrum zügig entwickelt werden. Zugleich sollten Flächen im Besitz der Stadt nicht gegenüber privaten Flächen bevorzugt werden. In Buchholz gibt es so gut wie keine Bauplätze mehr, insbesondere für Einfamilien- und Reihenhäuser. Aber auch mehr kleine Wohnungen für Singles – egal ob jung oder alt – und Geringverdiener sind derzeit Mangelware.

Untersucht wurden 40 Flächen in der Kernstadt und den Ortschaften. Viele davon sind schon länger in der Diskussion. Die FDP kritisiert, dass aufgrund des ISEK-Prozesses (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) derzeit keine Flächen entwickelt werden, räumt aber ein, dass mit dem Untersuchungsbericht nun die Grundlage vorhanden ist. Im Antrag wird gefordert, zunächst folgende Flächen zu entwickeln: Bremer Straße: Beiderseits gibt es an Ortsgang Steinbeck Flächen, der südliche Teil davon ist im Besitz der Stadt. Auch SPD und Grüne möchten dieses Gebiet entwickeln – sie hatten dies vor gut einem Jahr bereits beantragt, verbunden mit der Forderung, Familien mit Kindern beim Kauf Rabatt zu gewähren.

Innenstadt: Entlang der Schafritz liegt ein B-Plan bereits zur Abstimmung vor, er betrifft die unmittelbare Nachbarschaft zum Schulzentrum. Weiteres Potenzial gibt es aber auch am westlichen Ende der Schafritz. Östliche Kernstadt: Zwischen Bendestorfer Straße und Lüneburger Straße gibt es großflächige Bereiche, die ebenfalls überwiegend im Stadtbesitz sind. Damit würde die Wohnbebauung deutlich an den geplanten Osting heranrücken. Wäre das am Ende ein Hindernis? „Nein“, betont FDP-Fraktionschef Arno Regitzky. „Die Verwaltung selbst hat diese Areale als fußläufig zur Innenstadt liegende Flächen ins Spiel gebracht.“ Hier könnten nicht nur Einfamilienhäuser entstehen, sondern auch Geschosswohnungsbau. Es sei auch nicht vorgesehen, diese Siedlungen dann an den Osting anzubinden, „weil er keine Erschließungsstraße werden soll, sondern Kreisstraße wie geplant.“ Wie berichtet, ist der Landkreis Harburg bei der Planung einen kleinen Schritt vorangekommen: Das Oberverwaltungsgericht hat den Widerspruch des Landkreises gegen den Verwaltungsgericht aufgehoben. Planfeststellungsbeschluss stattgegeben. Über die Zukunft der Umgehungsstraße wird nun wahrscheinlich in einem Mediationsverfahren entschieden.

Weiterhin unklar ist dagegen die Zukunft der Rüttersfläche südlich der Bahn. Obwohl das Gelände innenstad-

und bahnhofsnahe gelegen ist und damit äußerst attraktiv, passiert hier seit Jahren nichts, weil dort immer noch Schadstoffe aus der früheren Eisenbahnschwellenproduktion im Boden liegen. Wie der Landkreis Harburg bestätigt, stellt Rütters derzeit in enger Absprache mit dem Kreis einen Sanierungsplan auf, für den weitere Bodenuntersuchungen notwendig sind.

Viele Flächen in dem Untersuchungsbericht sind „alte Bekannte“, etwa das Gelände des ehemaligen Autohauses Hillmer an der Soltauer Straße. „Hier liegt eine Konzeption vor, die ebenfalls mit Hinweis auf das ISEK zurückgestellt wurde“, informiert Regitzky. Auch das Areal der Senator Technology in Sprötze (auch bekannt als Rütcher-Gelände) ist schon seit längerem als künftiges Bauland im Gespräch. Der

Standort des städtischen Bauhofes wurde von Rot-Grün zur Entwicklung vorgeschlagen. Das Hauptproblem hierbei ist, dass für den Bauhof ein Ersatzstandort gefunden werden müsste und der Umzug entsprechend teuer würde. Arno Regitzky hofft, dass trotz des noch nicht abgeschlossenen ISEK – für ihn „ein Moratorium“ – zügig Flächen entwickelt werden. „Ich verstehe nicht, dass öffentliche und private Flächen nicht die gleichen Prioritäten haben.“

Im Rahmen des ISEK ist ermittelt worden, dass die Zahl der über 65-Jährigen wächst und es künftig mehr, aber dafür kleinere Haushalte geben wird, 2100 bis 2500 zusätzliche Wohnungen werden benötigt. Bei der Baulandentwicklung soll Nachverdichtung Priorität haben, das Zusammenwachsen von Ortschaften soll verhindert werden.



Das Rütters-Gelände, ideal wegen seiner Lage, ist belastet. Fotos: cpa



Das Gelände an der Bremer Straße befindet sich in städtischem Besitz



[Hamburger Abendblatt, 30.09.2014]

[Quelle: Stadt Buchholz 2018, Grundlagenplan, eigene Darstellung]



STADTUMBAU WEST

BAHNHOFSUMFELD BUCHHOLZ



[Quelle: Stadt Buchholz 2017, Rahmenplan auf der Grundlage von Machleidt, Sinai, SHP 2017]



Instrumente im Praxistest

**Fördern die Instrumente
eine nachhaltige Entwicklung
im Wohnungsbau?**

Instrumente zur Wohnraumentwicklung

ISEK Buchholz 2030



Leitprojekt Innenentwicklung



Potenzialanalyse Wohnbau- land



Kriterien Wohnbau- entwicklung



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

