

Von: Grit Weiland - BürgerInitiative Ostring grit.weiland@ostring-buchholz.de 
Betreff: BIO-Haupteinwände gegen Buchholz 2025+ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
Datum: 24. November 2020 um 15:49



An: jan-hendrik.roehse@buchholz.de, dirk.hirsch@buchholz.de, stefan.niemoeller@buchholz.de, niesler-buchholz@t-online.de, frank.piwecki@spd-buchholz-idn.de, jan.dammann@spd-buchholz-idn.de, esch-reich@gmx.de, spd@martin-gerdau.de, bettina.lechner@spd-buchholz-idn.de, martin.natorp@web.de, utaneb@web.de, arno.reglitzky@t-online.de, nicole-bracht-bendt@web.de, wipape@t-online.de, pries@leuphana.de, hwpuetter@t-online.de, Andreas.eschler@cdu-buchholz.de, jbauer@buchholz-stw.de, peter.noetzel@cdu-buchholz.de, marc@woelpern.de, sigrid.spieker@cdu-buchholz.de, jan.stoever@cdu-buchholz.de, ulfschreiber@me.com, ralf.becker@cdu-buchholz.de, michael.kittlitz@cdu-buchholz.de, stefan.menk@cdu-buchholz.de, gabrielewenker@web.de, frerk.meyer@gruene-buchholz.de, astoldt97@gmx.de, kaj.zinnecker@gmx.de, Joachim.Zinnecker@gruene-buchholz.de, christoph.selke@buchholzer-liste.de, imme-janne.schoof@buchholzer-liste.de, vrederun.wachtlin@buchholzer-liste.de, peter.eckhoff@buchholzer-liste.de, helena.eischer@buchholzer-liste.de, antonsantons@web.de, r.sekula-sv-buchholz@afd-harburg.de, norbert.castagna@gmail.com, stehnken@hotmail.com, mugcordes@gmx.net, r.rempe@lkhharburg.de, Meyer.Luhdorf@t-online.de, aldag@waldklinik-jesteburg.de, Rolf_Aldag@web.de, a.bock@andrebock.de, a.bock-luhdorf@gmx.de, mail@manfred-cohrs.de, fraederich@altpoeler.de, geiger.cw@web.de, J.Hartmann@cduplus.de, ch@cdu-buchholz.de, willyisermann@t-online.de, skahnenbley@t-online.de, malte@kanebley.de, maleroux.ml@gmail.com, famluetjohann@freenet.de, mencke@mr-harburg.de, hajo.mencke@cduplus.de, Vpersiel@aol.com, anette@randt.de, roehrs.pahlke@outlook.de, rednose@rednose.de, n.savural@rednose.de, cs@try-com.de, cschuetz2010@googlemail.com, selbst@udoheitmann.de, ebrinkmann1@gmx.de, u.caberta@web.de, eckermann.claus@web.de, klaus-dieter.feindt@t-online.de, t.handtke@spdfraktion-lkharburg.de, tobiashandtke@hotmail.com, u.harden@spd-elbmarsch.de, uwe.harden@drage-elbe.de, bernd_henke@gmx.de, stieno@t-online.de, roselines.schnack@gmx.de, claudingo@gmx.de, brigitte.somfleth@t-online.de, svenja.stadler@bundestag.de, stein@bistein.de, elisabethmeinholt@msn.com, alpers.ruth@t-online.de, bischoff@bistein.de, vb@joki.de, mjk@gruene-elbmarsch.de, lmoehrke@hit-inkasso.de, larsmoehrke@web.de, riepshoff@gmx.eu, erhard.schaefer@ewe.net, Nicole-Bracht-Bendt@web.de, gunnar.der.feurige@googlemail.com, faith260777@yahoo.de, angelika.gaertner22@gmail.com, info@mel-hardt.de, wkplanungsbuero@aol.com, FOL@gmx.de, ulf.riek@gmx.de, axel.bittner@gmx.de, andre.klein@iconssoft.de, drhplink.otter@gmx.de, kay.wichmann@ewetel.net, guenter.burmeister@t-online.de, klaus.siegreich@gmail.com
Kopie: info@ostring-buchholz.de, os@kreiszeitung.net, hanna.kastendieck@abendblatt.de, o.waltenrath@lkhharburg.de, david.quinque@buchholz.de

Sehr geehrte Damen und Herren der Verwaltung, des Buchholzer Stadtrats sowie des Winsener Kreistags,

wir freuen uns, dass zunehmend mehr Nachfragen zum Projekt "Buchholz 2025+" an uns von der BIO gerichtet werden. Am vergangenen Freitag lief nun im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die Frist zum Vorlegen von **Einwänden gegen den "Rahmenplan von Buchholz 2025+"** ab. Im Namen unserer BürgerInitiative Ostring (BIO) haben wir für unsere fast 1.000 Mitglieder fristgerecht 8 Haupteinwände vorgetragen. Diese geben wir Ihnen hiermit ebenfalls gern zur Kenntnis. Im Anhang finden Sie die Begründung zu folgenden 8 Einwänden:

- I. **Es besteht kein Bedarf für 1.500 Wohneinheiten in Buchholz. Ausreichender Neubau erzeugt laut N-Bank ein gewünschtes Maß an Wohngebäudeleerstand.**
- II. **Es besteht die Gefahr, dass durch Buchholz 2025+ mittelfristig Leerstand bei Bestandsimmobilien und damit wirtschaftlicher Schaden erzeugt wird.**
- III. **Die Planung von Buchholz 2025+ vernachlässigt die mittelfristigen Entwicklungen durch den Demographiewandel, plant damit am Bedarf vorbei.**
- IV. **Das Bauvorhaben Buchholz 2025+ erzeugt unverhältnismäßig hohe einmalige und laufende Infrastrukturkosten. Für die öffentliche Hand kostengünstigere Alternativen zur Realisierung von Wohnraum werden nicht in Betracht gezogen. Hauptkostentreiber ist dabei die Osterschließungsstraße.**
- V. **Buchholz 2025+ würde einen großen Umweltschaden verursachen. Es soll in einem Gebiet realisiert werden, das laut Landschaftsrahmenplan (LRP, gültige Fassung von 2013) des Landkreises Harburg besonders wertvolle Qualitäten aufweist und damit wahrscheinlich zu einem Landschaftsschutzgebiet ausweisbar wäre.**
- VI. **Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg, gültige Fassung von 2009, weist dem zur Bebauung anvisierten Gebiet besondere Qualitätsmerkmale zu. die durch Buchholz 2025+ der Zerstörung**

preisgegeben wären.

- VII. **Buchholz 2025+ verhindert die Handlungsempfehlungen der von der Stadt in Auftrag gegebenen Klimabilanz Buchholz (2010-18) sowie die Umsetzung des daraus abgeleiteten Ratsbeschlusses zum 1,5-Grad Ziel bezüglich der Begrenzung der Erderwärmung.**
- VIII. **Durch die vorgenannten Einwände I-VII widerspricht das Bauvorhaben Buchholz 2025+ der gesetzlichen Vorschrift „Innen- vor Außenentwicklung“ (BauGB §1a, Ziff. 2) für die bauliche Entwicklung von Städten und Gemeinden**

Für die Bereitschaft, sich mit unseren Argumenten auseinanderzusetzen, bedanken wir uns!

Je tiefer wir in die Materie einsteigen, desto verstörender erscheint uns das gesamte Bauvorhaben.

Für Rückfragen stehen wir wie immer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen BIO-Grüßen
Grit Weiland

BIO-Vorstand: Grit Weiland (Vorsitzende), Dr. Rolf-Reineke-Koch (Stellvertreter), Britta Berkowski (Schriftführerin), Peter Eckhoff (Kassenwart)

<Wohnen im Generationenwandel.pdf><Einwände.pdf>



Einwände.pdf

BürgerInitiative Ostring (BIO)

für unser Buchholz im Grünen

An die
Stadtverwaltung Buchholz i.d.N.

Grit Weiland
BürgerInitiative Ostring
21244 Buchholz
E-Mail info@ostring-buchholz.de
Internet www.ostring-buchholz.de
Datum 20. November 2020



Stellungnahme zu Buchholz 2025+ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit folgenden Einwänden möchte ich fristgemäß zum Projekt Buchholz 2025+ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung nehmen. Nummeriert von I-VIII werden alle Einwände ausführlich begründet. Für die Gelegenheit dazu bedanke ich mich. Ich freue mich auf Ihre Stellungnahme.

I. Es besteht kein Bedarf für 1.500 Wohneinheiten in Buchholz. Ausreichender Neubau erzeugt laut N-Bank ein gewünschtes Maß an Wohngebäudeleerstand.

Begründung: Vor einigen Wochen war der Presse^{1,2} zu entnehmen, dass für Buchholz die Mietpreisbremse fällt. Grundlage bildet ein aktuelles Gutachten der N-Bank³, die als niedersächsische Investitions- und Förderbank den niedersächsischen Wohnungsmarkt systematisch beobachtet. Laut Gutachten sei die Aufrechterhaltung der Mietpreisbremse für Buchholz nicht länger gerechtfertigt, weil **kein einziges** von mindestens drei der erforderlichen Kriterien (S. 3) erfüllt ist:

- Die aktuellen Mieten steigen um mindestens 10% stärker als im niedersächsischen Durchschnitt.
- Der Anteil der Miete am Haushaltseinkommen (mittlere Mietbelastung) übersteigt den landesweiten Durchschnitt um mehr als 10%.
- Die Bevölkerung wächst, ohne dass entsprechend mehr Wohnraum geschaffen wurde. Eine Abweichung von über 10% bedeutet zu geringe Neubautätigkeit.
- Geringer Leerstand bei großer Nachfrage: Die Leerstandquote liegt mindestens 10% unter der landesdurchschnittlichen Quote.

Zusammengefasst beschreibt das Gutachten für Buchholz relativ hohe Mieten, die aber, bezogen auf die Haushaltseinkommen, eine niedersachsentypische Mietbelastung ergeben. Neuvermietungen weichen preislich nicht gravierend von Bestandsmieten ab. **Ausreichender Neubau erhält ein gewünschtes Maß an**

Der Vorstand der BIO:

Vorsitzende: Grit Weiland
Stellv. Vorsitz: Dr. Rolf Reineke-Koch
Schriftführerin: Britta Berkowski
Kassenwart: Peter Eckhoff

BIO-Vereinskonto
IBAN: DE29 2075 0000 0040 1010 16
Sparkasse Harburg-Buxtehude
BIC: NOLADE21HAM

Wohngebäudeleerstand aufrecht. Entsprechend verwies eine kürzlich erschienene Recherche des Wochenblatts⁴ auf rund 630 (!) Wohnungen, die in der Nordheidestadt derzeit geplant werden oder jüngst fertiggestellt wurden. In einem Schlussfazit schätzt die N-Bank den Buchholzer Wohnungsmarkt zumindest als „leicht entspannt“ ein (S.16). Derzeit stehen in der Straße Schaftrift noch immer Wohnungen leer.

Die N-Bank-Analyse basiert auf Forschungsdaten des Hamburger Instituts F+B und beansprucht für sich, „den Rahmenbedingungen einer gerichtsfesten Untersuchung bestmöglich gerecht“ (S. 3) geworden zu sein.

II. Es besteht die Gefahr, dass durch Buchholz 2025+ mittelfristig Leerstand bei Bestandsimmobilien und damit wirtschaftlicher Schaden erzeugt wird.

Begründung: Laut Wohnungsmarktbeobachtung 2019⁵ der N-Bank ist für ganz Niedersachsen noch eine Zunahme der Haushalte bis zum Jahr 2025 zu erwarten. Danach setze jedoch eine Trendwende ein. Auch im Landkreis Harburg sei demnach ab 2025 mit deutlich sinkenden Neubedarfen bei gleichzeitig einsetzenden und ansteigenden Wohnbauüberhängen (S. 86f) zu rechnen.



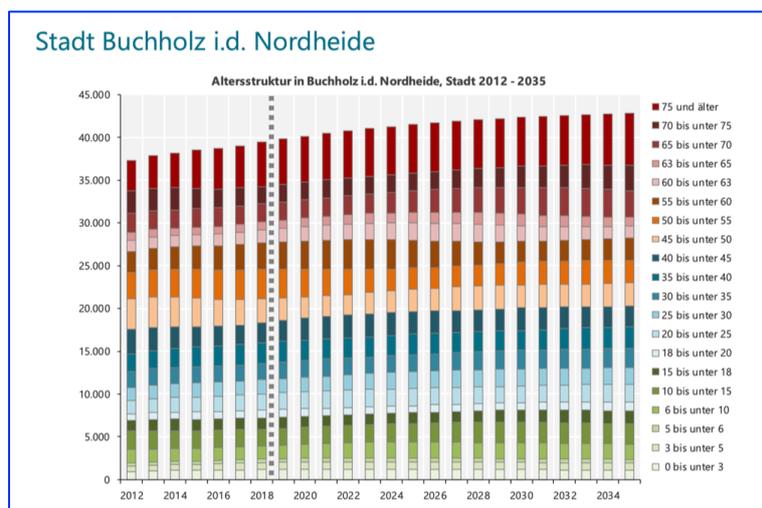
N-Bank (2019): Prognose zur Anzahl der Haushalte in Niedersachsen 2017-2040

Welche Auswirkungen einerseits das bereits angelaufene Wohnbauprogramm in Hamburg (mit jährlich 10.000 Wohnungen; davon war 2019 jede dritte eine Sozialwohnung⁶), andererseits auch die Corona-Folgen für den Arbeitsmarkt auf die Nachfrage nach Wohnraum in Buchholz haben, spiegeln die Zahlen der N-Bank noch nicht einmal wider. So droht aktuell z.B. bei Airbus/Finkenwerder ein Abbau von 2.200 Stellen in Hamburg.⁷

III. Die Planung von Buchholz 2025+ vernachlässigt die mittelfristigen Entwicklungen durch den Demographiewandel, plant damit am Bedarf vorbei.

Begründung: Zur Wohnsituation älterer Menschen stellt das Demographie-Gutachten 2019 als Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) 2025

für den Landkreis Harburg⁸ fest, dass heute „viele Senioren als Single- oder Paarhaushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, obwohl die Wohnfläche nicht mehr benötigt wird und Unterhalt und Pflege für die Eigentümer zunehmend schwieriger werden“.⁹ Am Beispiel der Buchholzer Altersstruktur lässt sich die immense Dimension dieses Phänomens ablesen: Von knapp 40.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind ca. 5.000 mindestens 75 Jahre alt. Etwa 10.000 Buchholzerinnen und Buchholzer sind mindestens 65 Jahre alt. Erwartet wird, dass diese Altersgruppe im gesamten Landkreis sowie in Buchholz anteilmäßig wächst.¹⁰



Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Buchholz i.d.N.:

Die Wachstumskurve flacht allmählich ab. Der Anteil der Altersgruppen ab 65 Jahre nimmt zu.¹¹

Das bedeutet ganz zwangsläufig, dass **vollkommen abweichend von der hiesigen öffentlichen Debatte, aber passend zur Vorhersage der N-Bank über eine Trendwende am Wohnungsmarkt ab dem Jahr 2025¹²**, mittelfristig viele Häuser ihre Besitzer wechseln werden.

Häuser werden selbst dann frei, wenn die gegenwärtigen Eigentümerinnen und Eigentümer bis zu ihrem Lebensende aus nachvollziehbaren Gründen in ihrem vertrauten Heim wohnen bleiben. Nicht alle älteren Menschen bleiben aber freiwillig in zu großen Häusern wohnen: „**Oftmals finden umzugswillige Senioren (...) keine geeignete und bezahlbare altersgerechte Wohnung.**“ Das Demographie-Gutachten hält deshalb eine Ergänzung des altersgerechten Wohnungsangebots **in zentraler Lage** für erforderlich.¹³

Nach unserer Auffassung wäre es deshalb Aufgabe einer Kommune, sich in Form eines kommunalen Managements dieser **sozialen Frage** anzunehmen, also den Bedarf nach seniorengerechtem Wohnraum zu ermitteln und passende Angebote im Stadtzentrum für umzugswillige ältere Menschen zu fördern. In Buchholz gibt es zur Zeit mehrere ungenutzte Flächen in Innenstadtlage, z.B. das Canteleu-Viertel sowie die Rütgers-Fläche, Caspars Hoff oder die sogenannte City-Center-II-Fläche. Hier wären **mehrere Hundert Wohneinheiten realisierbar** – ab einer Größe von 40 Wohneinheiten sogar mit einem von der Stadt bei Investoren einforderbaren Anteil an gefördertem Wohnraum – für Ältere ebenso wie für Alleinerziehende oder Singles. Auf diese Weise könnte „bedarfsgerechtes Wohnen im demographischen

Wandel¹⁴ ermöglicht bzw. **der Generationenwechsel bei der Nutzung von Bestandsimmobilien in Buchholz gelenkt werden.**

IV. Das Bauvorhaben Buchholz 2025+ erzeugt unverhältnismäßig hohe einmalige und laufende Infrastrukturkosten. Für die öffentliche Hand kostengünstigere Alternativen zur Realisierung von Wohnraum werden nicht in Betracht gezogen. Hauptkostentreiber ist dabei die Osterschließungsstraße.

Begründung: Unter den bei Einwand III skizzierten Voraussetzungen würden Menschen dort Wohnraum finden, wo Infrastruktur schon vorhanden ist: ÖPNV, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Straßen, Wege, Spielplätze etc. Eine alternative Strategie zur Schaffung von ausreichendem Wohnraum, auch ohne umfangreiche Flächenversiegelung, wurde gar nicht in Erwägung gezogen. Die Ausweisung von immer mehr Bauland, wie es mit dem geplanten Neubauviertel Buchholz 2025+ vorgesehen ist (1.500 Wohneinheiten mit Osterschließungsstraße), ist jedoch kein alternativloser Weg zur Schaffung von Wohnraum. Eine Leserumfrage des Nordheidewochenblatts¹⁵ zum Thema, ob und wie Buchholz wachsen soll, ergab u.a.: „**Gerade viele ältere Bürger hätten berichtet, dass sie gerne ihre großen Grundstücke teilen würden, um so neue Baumöglichkeiten zu schaffen.**“¹⁶ Naheliegender wäre zudem eine Teilung der Häuser selbst, etwa durch die Schaffung von Einliegerwohnungen, was diverse Vorteile für ältere Vermieter mit sich brächte.¹⁷ So beschäftigt sich z.B. der Göttinger Verein *Freie Altenarbeit Göttingen e.V.* explizit und aktiv mit Wohnen im Alter und vermittelt u.a. über seine Plattform *Mobile Wohnberatung – Neues Wohnen* „Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und älteren Menschen, Familien oder anderen Interessierten, die sich Unterstützung rund um Haus und Garten, kleine Hilfen im Alltag oder mehr Gesellschaft wünschen.“¹⁸

V. Buchholz 2025+ würde einen großen Umweltschaden verursachen. Es soll in einem Gebiet realisiert werden, das laut Landschaftsrahmenplan (LRP, gültige Fassung von 2013)¹⁹ des Landkreises Harburg folgende besonders wertvolle Qualitäten aufweist (LRP-Karten im Anhang):

a) Die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung eines **Landschaftsschutzgebiets** gem. § 26BNatSchG sind erfüllt! (kartiert als LSG 11 „Klecker Wald und Umgebung“, siehe LRP-Karte).

b) Auf der Fläche gibt es ein weiträumiges Vorkommen von **Plaggenesch**. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie in Niedersachsen weist diesen in einer Präsentation als **seltenen, schutzwürdigen Boden** aus. Was unter Schutzwürdigkeit zu verstehen ist, wird explizit herausgehoben: „**Böden, die diese Funktionen in besonderem Maße erfüllen, sind schutzwürdig – sie besitzen einen eigenen herausragenden Wert.**“²⁰

Auf **Plaggenesch** treffen folgende herausragende Funktionseigenschaften zu:

- **besonders hohe CO₂-Speicherkapazität:** 100-300 t Kohlenstoff/ha (zum Vergleich: Wald ca. 120 t/ha, Moor 300-700t/ha). Plaggenesch ist somit in der CO₂-Speicherfähigkeit höher als Wald anzusiedeln!

- **hohe kulturgeschichtliche Bedeutung** (Zeugnis jahrhundertelanger Arbeit unserer Vorfahren bzw. menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung zur Herstellung von Bodenfruchtbarkeit)
- erhöhter Humusgehalt, erhöhte Wasserspeicherfähigkeit, erhöhter Nährstoffgehalt, also insgesamt eine **natürliche Bodenfruchtbarkeit**

Nur folgerichtig wurde **Plaggensch 2013** von der Deutschen Bodenkundlichen Gesellschaft zum „**Boden des Jahres**“ ausgerufen.

c) In der betroffenen Gegend handelt es sich um ein **Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet** für die Kernstadt Buchholz (siehe LRP-Karte).

d) Das Gebiet ergibt im Gesamterleben ein **Landschaftsbild** der Kategorie „**hohe Bedeutung**“ (**Landschaftsbildeinheit Nr. 44, „Klecker Wald“**); diese Landschaft ist nach §1 (1) BNatSchG zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (siehe LRP-Karte).

e) Der Landschaftsrahmenplan ordnet Gebiete bestimmten **Zielkategorien** zu. Der Buchholzer Osten fällt in die Kategorie: **Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild, Böden und Wasser, Klima und Luft** (siehe LRP-Karte).

VI. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg, gültige Fassung von 2009, konkret das Kapitel Umweltbericht (S. 27), weist dem zur Bebauung anvisierten Gebiet besondere Qualitätsmerkmale zu, die durch Buchholz 2025+ der Zerstörung preisgegeben wären.

a) Gemäß VerVO-RROP handelt es sich um ein **Vorbehaltsgebiet** zum einen für **Natur und Landschaft** und zum anderen für **Erholung** (siehe LRP-Karte).

b) Gleichzeitig besteht laut RROP 2025 ein **Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung** (Z 5, Sandabbau auf bis zu 16 ha Land), dessen Abbau bereits jetzt erhebliche Verluste mit sich bringt: Verlust landwirtschaftlicher Flächen, des natürlichen Reliefs, der natürlichen Topographie, des natürlichen Bodengefüges und der natürlichen Bodenfunktion. Durch den Sandabbau erwartet der Umweltbericht des RROP²¹ für drei Bereiche Beeinträchtigungen der höchsten Kategorie „**pot. erheblich negativ**“ (S. 52): (1) Bevölkerung und Gesundheit des Menschen (2) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und (3) Wasser.

Da Buchholz 2025+ in eben diesem Gebiet ebenfalls auf etwa 15 Hektar Land realisiert werden soll (BUND-Berechnung für die reine Versiegelungsfläche der Wohnbauten), muss **mindestens mit ganz ähnlich beeinträchtigenden Folgen gerechnet werden. Zu den Folgen der Wohnbebauung müssten schließlich noch die der Erschließungsstraße hinzugerechnet werden.**

VII. Buchholz 2025+ verhindert die Handlungsempfehlungen der von der Stadt in Auftrag gegebenen Klimabilanz Buchholz (2010-18)²² sowie die Umsetzung des daraus abgeleiteten Ratsbeschlusses zum 1,5-Grad Ziel:

Begründung: Um die Erderwärmung ganz allgemein nicht über 1,5°-Grad ansteigen zu lassen, benötigen wir in der Kommune Buchholz „extreme Anstrengungen“, weil zur Zielerreichung „schon deutlich vor 2040 Netto-Null-Emissionen“ notwendig sind. (S.12). Die Buchholzer Stadtverwaltung hat bisher nicht dargelegt, wie die Errichtung von Buchholz 2025+ als das größte Stadtentwicklungsprojekt aller Zeiten zur Umsetzung des Ratsbeschlusses beitragen kann.

Baugesetzbuch (BauGB) **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Realisierung von Buchholz 2025+ ist, anders als oben gesetzlich gefordert, als Beitrag zu einer deutlichen Verschärfung der Klimakrise auf Buchholzer Terrain zu werten. Was sind die Gründe?

- Die Versiegelung besonders hochwertigen Bodens (geschätzt 15 ha für Wohnbauten, 16 ha für die dazu vermeintlich unverzichtbare Erschließungsstraße) vernichtet eine wichtige CO₂-Senke auf Buchholzer Gebiet.
- Die heutige Errichtung von Gebäuden mit einem nicht auf Klimaneutralität 2035 ausgerichteten Energiestandard oder Baumaterialien gefährdet zwangsläufig das Ziel der rechtzeitigen Klimaneutralität. Gebäude bilden schließlich mit einem THG-Emissionsanteil von 39% das zweitwichtigste Buchholzer Handlungsfeld zur Erlangung von Klimaneutralität.
- Durch eine Stadtentwicklung mit Baulandausweisung als einzige Antwort auf Wohnraumnachfrage, wird eine dringend erforderliche energetische Sanierung von Bestandsimmobilien blockiert.
- Die mit Buchholz 2025+ verbundene Osterschließungsstraße sowie die Schaffung eines Neubauviertels am Stadtrand wird unzweifelhaft mehr motorisierten Individualverkehr erzeugen und damit die Buchholzer CO₂-Verkehrsbilanz verschlimmern – mit unabsehbaren Folgen für die nachfolgenden Generationen.

VIII. Durch die vorgenannten Einwände I-VII widerspricht das Bauvorhaben Buchholz 2025+ der gesetzlichen Vorschrift „Innen- vor Außenentwicklung“ (BauGB §1a, Ziff. 2) für die bauliche Entwicklung von Städten und Gemeinden.

Baugesetzbuch (BauGB) **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang

umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

...

Begründung: Die Stadtverwaltung hat bisher unzureichend dargelegt, warum Wohnbauentwicklung in Form von Buchholz 2025+ auf einer Grünlandfläche realisiert werden muss. Wie oben bereits angeführt gibt es in Buchholz zur Zeit mehrere ungenutzte Flächen in Innenstadtlage, z.B. das Canteleu-Viertel sowie die sanierbare Rütgers-Fläche, Caspars Hoff oder die sogenannte City-Center-II-Fläche. Hier wären **mehrere Hundert Wohneinheiten realisierbar** – ab einer Größe von 40 Wohneinheiten sogar mit einem von der Stadt bei Investoren einforderbaren Anteil an gefördertem Wohnraum – für Ältere ebenso wie für Alleinerziehende oder Singles. Auf diese Weise könnte „bedarfsgerechtes Wohnen im demographischen Wandel“²³ ermöglicht bzw. der Generationenwechsel bei der Nutzung von Bestandsimmobilien in Buchholz gelenkt werden. Die folgende Abbildung aus dem Demographie-Gutachten verdeutlicht den Zusammenhang.

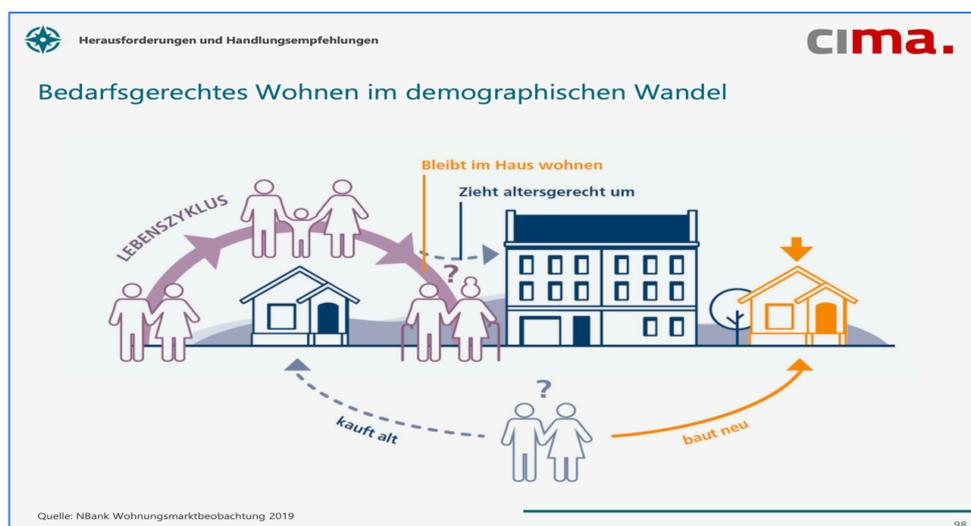


Abb. 1: Kommunale Herausforderung – Generationenwechsel in einer Stadt²⁴

Eine solche Lenkung der Stadtentwicklung in Kombination mit Wohnraumschaffung auf Flächen der Kernstadt hat vielfache Vorteile:

1. Umzugswillige ältere Menschen, die in Buchholz verwurzelt sind, können eine neue Bleibe in Buchholz mit kurzen Wegen zur Innenstadt oder zum Bahnhof finden.
2. Sie können dort überdies sogar unabhängig vom Auto leben.
3. Jungen Familien stehen nun Bestandsgebäude zur Verfügung. Neubau mit unerwünschtem Flächenverbrauch, im Falle von Buchholz 2025+ sogar in zwei potentiellen Landschaftsschutzgebieten, wird so vermieden oder wenigstens minimiert, selbst wenn die Bevölkerung moderat weiter wächst.
4. Durch den Verzicht auf das überdimensionierte Neubaugebiet Buchholz 2025+ werden mittel- und langfristige Leerstände bei Immobilien verhindert.

5. Junge Familien haben oft eine hohe Bereitschaft, Geld in ein Haus zu investieren. Bestandsgebäude können auf diese Weise energetisch saniert oder ggf. durch ein Haus mit hohem Energiestandard ersetzt werden.
6. Familien können dorthin ziehen, wo wichtige Infrastruktur schon vorhanden ist: Kitas, Schulen, ÖPNV, Radwege, Straßen, Einkaufsmöglichkeiten.
7. Das Neubauviertel Buchholz 2025+ inklusive einer teuren Erschließungsstraße ist somit obsolet. Die hierfür nicht benötigten finanziellen Mittel stehen für andere, wichtigere Projekte zur Verfügung.
8. Dass auf diese Weise eine weitere Ausbreitung von Buchholz in die Fläche verhindert wird und gleichzeitig Bestandsgebäude energetisch saniert werden, ist ein doppelter Beitrag sowohl zum Arten- als auch zum Klimaschutz.

Das Demographie-Gutachten empfiehlt dem Landkreis Harburg ausdrücklich, „beim Flächenverbrauch umzusteuern.“²⁵



Flächenverbrauch vermeiden: Ausgangslage (oben), Kommunale Entwicklung mit Wachstum in die Fläche (Mitte), Alternative Kommunale Entwicklung (unten)²⁶

Boden ist eine endliche Ressource. Boden bildet in jeder Hinsicht eine unersetzliche Lebensgrundlage: für die Ernährung und die Erholung von Menschen, für Flora und Fauna als Lebensraum, für den Klimaschutz als zweitwichtigsten CO₂-Speicher. Nicht nur Umweltverbände wie der NABU, sondern auch die Bundesregierung fordern deshalb eine massive Begrenzung weiterer Flächenversiegelung.²⁷ Dies kann nur durch verantwortungsvolles kommunales Handeln gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Grit Weiland

BIO-Vorstand:

Grit Weiland (Vorsitzende), Dr. Rolf Reineke-Koch (Stellvertreter),
Britta Berkowski (Schriftführin), Peter Eckhoff (Kassenwart)

-
- ¹ Sander, Oliver u. Jaana Bollmann: Die Mietpreisbremse fällt. Buxtehude und Buchholz erfüllen die Kriterien nicht mehr / Unverständnis über fehlende Kommunikation, in Nordheidewochenblatt, 08.08.2020
- ² Tiedemann, Axel: Mietpreisbremse wird gelockert. Die Wohnungsmärkte von Buxtehude und Buchholz gelten laut Studie des Landes nicht mehr als angespannt, in Hamburger Abendblatt, 28.08.2020
- ³ Investitions- und Förderbank Niedersachsen (2020): Analyse zur Festlegung der Gebietskulisse für eine Mietbegrenzungsverordnung in Niedersachsen. Wohnungsmarktbeobachtung 2020
- ⁴ Sander, Oliver: Weg von großen Grundstücken? CDU eröffnet Diskussion über Neubaugebiete in Buchholz, in Nordheidewochenblatt, 09.09.20
- ⁵ Investitions- und Förderbank Niedersachsen (2019) Zukunftsfähige Wohnungsmärkte. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Wohnungsmarktbeobachtung 2019
- ⁶ <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Fast-10000-neue-Wohnungen-im-vergangenen-Jahr-fertig,wohnungsbau412.html>; Zugriff am 09.09.20
- ⁷ <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/coronavirus/Airbus-Arbeitnehmer-demonstrieren-gegen-Stellenabbau.airbus1686.html>; Zugriff am 16.09.2020
- ⁸ Landkreis Harburg: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg, gültige Fassung vom 01.10.2009
- ⁹ Landkreis Harburg: Demographie-Gutachten Landkreis Harburg. CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Hannover 2019, S. 97
- ¹⁰ Vgl. ebd.: S. 42
- ¹¹ Ebd., S. 42
- ¹² Investitions- und Förderbank Niedersachsen (2019) Zukunftsfähige Wohnungsmärkte. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Wohnungsmarktbeobachtung 2019
- ¹³ Landkreis Harburg: Demographie-Gutachten Landkreis Harburg. CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Hannover 2019, S. 97
- ¹⁴ Ebd., S. 97
- ¹⁵ Sander, Oliver: „Buchholz muss mit Verstand wachsen“. Reaktionen auf Vorstoß der CDU zu Neubaugebieten, in Nordheidewochenblatt, 21.10.2020, S. 3
- ¹⁶ Sander, Oliver: „Buchholz muss mit Verstand wachsen“. Reaktionen auf Vorstoß der CDU zu Neubaugebieten, in Nordheidewochenblatt, 21.10.2020, S. 3
- ¹⁷ Flexibel dank Einliegerwohnung. Ein Haus mit separater Wohnung bringt Bewohnern viele Vorteile und macht sie in verschiedenen Lebenssituationen flexibler. <https://themenwelten.abendblatt.de/flexibel-dank-einliegerwohnung-62193> (letzter Zugriff am 29.10.20)
- ¹⁸ Vgl. Wohnen für Hilfe. Jahresprogramm FAG-BiBer. Für alle Generationen Bildung und Beratung. August 2019 – Juni 2020, Verein Freie Altenarbeit Göttingen e.V., S. 32
- ¹⁹ Landkreis Harburg (2013): Landschaftsrahmenplan 2013.
- ²⁰ Engel, Nicole u. Dr. Jürgen Boess: Der Plaggenesch als schutzwürdiger Boden in Niedersachsen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geo-Zentrum Hannover
- ²¹ Landkreis Harburg: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg. Umweltbericht, gültige Fassung vom 01.10.2009, S. 52
- ²² Krosigk, Dedo von: Energie- und Treibhausgasbilanz 2010-2018 für die Stadt Buchholz in der Nordheide, Hannover 2019
- ²³ Landkreis Harburg: Demographie-Gutachten Landkreis Harburg. CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Hannover 2019, S. 97
- ²⁴ Vgl. ebd., S. 98
- ²⁵ Ebd., S. 99
- ²⁶ Vgl. ebd. S. 101
- ²⁷ <https://www.nabu.de/news/2020/07/30hektartag.html> und <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechenboden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaechen#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke-> (Zugriff jeweils am 08.11.2020)