

Drucksache zur Information	Status:	öffentlich
	Federführung:	FB 40 - Fachdienst Stadtplanung
	AZ:	40.02/Lo/cn
	Verfasser/Bearbeiter:	Herr Loginowski
Buchholz 2025plus Sachstandsbericht und Ausblick zum weiteren Vorgehen (Roadmap)		

Vorbemerkung

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bürger- und Ratswerkstätten im Herbst 2017 sowie der Beschlüsse des Rates vom 13.03.2018 und 24.04.2018 wurde das Projekt „Buchholz 2025plus“ zur Schaffung von bis zu 1.500 Wohneinheiten bei gleichzeitiger Planung einer östlichen Ortsumfahrung unter der Federführung des Landkreises Harburg weiter verdichtet.

Die Verwaltung beabsichtigt, die genannten Zielzahlen von bis zu 1.500 Wohneinheiten gestaffelt zu entwickeln. Dies erbringt mehrere Vorteile:

- Die Größenordnung der Planungsaufgabe bleibt überschaubar.
- Die durch ein Monitoring der Bevölkerungsentwicklung möglichen Nachjustierungen können bedarfs- bzw. nachfragegerecht erfolgen.
- Eine nachgelagerte Entwicklung der Rütgersflächen bleibt möglich.

Daher soll der zu erstellende Rahmenplan zunächst auf das zentrale Entwicklungsgebiet zwischen der Bendestorfer Straße (im Norden) und der Lüneburger Straße (im Süden) begrenzt und auf eine Zielzahl von zunächst bis zu 1.000 Wohneinheiten ausgerichtet werden. Innerhalb des reduzierten Planungsraums in einer Größenordnung von ca. 85 Hektar sind alle Gestaltungsmöglichkeiten zur Unterbringung aller angestrebten Wohnformen vorhanden, zudem befinden sich große und zentrale Flächen in diesem Gebiet im Eigentum der Stadt Buchholz.

Sollte sich die Wohnraumsituation in den nächsten Jahren verstetigen, bleiben weitere Abschnitte einer Rahmenplanung für die diskutierten Flächen im Bereich „Am Krützbarg“ oder auf dem Rütgersgelände möglich.

Nachfolgende Information soll einen Überblick über **A) Oberziele der Planung, B) den inneren Ablauf des Planungsprozesses** und **C) die Zeitschiene** geben.

A) Oberziele der Planung

Aus den Inhalten der genannten Beschlüsse des Rates sowie den Ergebnissen der Bürger- und Ratswerkstätten, die in Form der sog. „Labels“ erarbeitet wurden, hat die Verwaltung die nachfolgenden Oberziele zusammengestellt.

Oberziele für den Wohnungsbau

- Schaffung von bis zu 1.000 Wohneinheiten im Planungsraum östlich des Finanzamtes
- Bei entsprechender Wohnungsmarktsituation Schaffung weiterer bis zu 500 Wohneinheiten
- Berücksichtigung aller Wohnformen wie preisgebundener sozialer Geschosswohnungsbau, kostengünstiger Geschosswohnungsbau als Mietwohnraum oberhalb einer sozialen Preisbindung, freier Geschosswohnungsbau (üblicherweise mit Eigentumsbildung/Eigentumswohnungen), sowie zur Eigentumsbildung

Stadtvillen und Familienheime (Reihenhäuser, Hausgruppen, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser)

- Selbstvermarktung der Grundstücke entweder durch eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) oder eine zu bildende Tochtergesellschaft der Wirtschaftsbetriebe o.ä.
- Förderung/Unterstützung von Wohngruppen und Bauherrengemeinschaften, auch für das Mehrgenerationenwohnen
- Quartiersweise Schaffung von Kitas
- Bildung einer „Urbanen Mitte“ mit der Möglichkeit zur Ansiedlung von Nahversorgung und Gastronomie sowie Infrastruktur für Mobilität und Verkehr
- Schaffung von „Autoarmen Quartieren“ (im Sinne einer Vermeidung von Motorisiertem Individualverkehr „MIV“)
- Einschaltung eines beratenden Planungsbüros für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit kontinuierlichem Monitoring der Wohnungsmarktentwicklung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung

Oberziele zur Landschaftsplanung/Motto: Förderung der Biodiversität

- Förderung der Biodiversität durch Schaffung von artenreichen Freiräumen, Grün- und Erholungsflächen im öffentlichen Raum und auf privaten Flächen mit gleichzeitiger Nutzung zur Feierabenderholung und Freizeitgestaltung
- Flächenangebote für „Urban Gardening“ bzw. städtische Gemeinschaftsgärten
- Einbindung der vorhandenen Landschaftsbestandteile in den Planungsraum
- Erhalt der Streuobstwiese im Bereich Ernststraße
- Erhalt und Weiterentwicklung verschiedener Kleingewässer, u. a. der Teich „Am langen Sal“
- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Kleingärten des Vereins „Abendfrieden“
- Klärung von Standorten für einen künftigen Kiesabbau im Planungsraum
- Schaffung von zentralen und quartiersbezogenen Spiel- und Sportflächen
- Obligatorische Förderung von Gründächern und Fassadenbegrünungen

Oberziele zur Verkehrserschließung

- Planung einer Ortsumgehung als Kreisstraße östlich des Planungsraums durch den LK Harburg
- Planung der kommunalen Erschließungsanlagen zwischen den heutigen Kreisstraßen K54 (Bendestorfer Straße) und K83 (Lüneburger Straße)
- Planung einer Veloroute in Verlängerung der Straße „Am Radeland“ mit Planung eines Brückenbauwerks über die Bahnlinie und Weiterführung auf der Trasse des „Itzenbüttler Weges“.
- Förderung des Radverkehrs durch moderne Infrastruktur, zeitgemäß dimensionierte Radverkehrsanlagen – auch abseits der Haupteerschließung sowie Flächenangebote für oberirdische, gesicherte Radabstellanlagen incl. Ladetechnik für E-Bikes
- Schaffung einer „Urbanen Mitte“ mit zentralen Angeboten zur Grundversorgung im Verlauf der kommunalen Haupteerschließung
- neue Erschließungsverkehre in den bestehenden Wohnstraßen rund um das Finanzamt sind weitestgehend zu vermeiden
- Reduzierung von „Motorisiertem Individualverkehr (MIV)“ durch „autoarme“ Quartiere
- Schaffung von Infrastruktur zur Förderung der E-Mobilität
- Weitergehende Prüfung zu Möglichkeiten und Grenzen von Carsharing-Angeboten
- Schaffung eines Stadtbusangebotes im Planungsraum
- „Tempo-30“ als generelles Ziel für die Haupteerschließungen
- „Wohnstraßen/Spielstraßen“ in den Quartieren

Sonstige Oberziele

- Erarbeitung eines Energiekonzeptes mit dem Ziel einer Stromversorgung aus regenerativen Energien
- Prüfung einer Nahwärmeversorgung durch zentrale Blockheizkraftwerke mit Einbindung und Abstimmung der Stadtwerke Buchholz

- Prüfung von Maßnahmen im Sinne der Klimafolgenanpassung (z.B. zum Umgang mit Starkregen-Ereignissen und der Herrichtung von Grünflächen/Sportflächen als Wasserspeicher)
- Planung weiterer Flächen für die Sportentwicklung
- Prüfung zur Erforderlichkeit eines Ausbaus von Schulinfrastruktur
- Generelle Zielsetzung zur Barrierefreiheit
- Prüfung der Erforderlichkeit von Einrichtungen zur Seniorenpflege und des Seniorenwohnens
- Prüfung einer zentralen Grundversorgung in einer urbanen Mitte des Gebiets durch sog. „Nahkauf“-Konzepte mit geringeren Verkaufsflächen sowie innerhalb von Wohngebäuden, kombiniert mit weiteren Infrastrukturen zur Gebietsversorgung, zur Mobilität, Packstationen, KITAS und ergänzenden Nutzungen wie z.B. ein „Bürgertreffpunkt“

B) Zum weiteren Ablauf der Planung

Städtebaulicher Rahmenplan

Wie in den bisherigen Beratungsdrucksachen formuliert, soll für das Projekt ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt werden. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Projektes soll die Bearbeitung eines Rahmenplans durch ein qualifiziertes Planungsbüro erfolgen. Vor dem Hintergrund der aus den bisherigen Werkstätten hervorgegangenen Zielsetzungen („Labels“) und den in den Beschlüssen des Rates formulierten Zielen, soll diese Rahmenplanung neben den städtebaulichen Zielsetzungen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität erbringen, die gleichzeitig der Wohnqualität in den künftigen Quartieren zu Gute kommen. Den landschaftsplanerischen Aspekten kommt daher eine erhöhte Bedeutung zu.

Planung einer Ortsumfahrung östlich des Finanzamtes

Mit dem Landkreis Harburg als Träger einer künftigen Kreisstraße wurden Gespräche geführt mit dem Ziel, den erforderlichen Planungsprozess für eine Ortsumfahrung einzuleiten. Sobald Einzelheiten über Beginn, Ablauf und Finanzierung vorliegen, wird die Verwaltung entsprechend berichten.

Verkehrliche Modellrechnungen

Eine Aktualisierung des „Buchholzer Verkehrsmodells“ mit Verkehrsumlegung wurde unter Berücksichtigung der geplanten Ortsumfahrung, der kommunalen Haupterschließung sowie der Anzahl der möglichen Wohneinheiten bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden als Info-DS bekanntgegeben.

Führung einer Stadtbuslinie durch den Planungsraum

Die Verkehrsbetriebe Buchholz werden nach Abstimmung mit der Verwaltung ein Gutachten in Auftrag geben, welches u. a. neue Linienführungen für Stadtbuslinien untersucht, die durch neue Verkehrsanlagen, wie z. B. den neuen Tunnel Seppenser Mühlenweg, die geplante Südtangente und dem Projekt „Buchholz 2025plus“, möglich werden.

Prüfung von Carsharing-Angeboten

Die Verwaltung hat im Zusammenhang mit politischen Anträgen/Beschlüssen mehrere Anbieter angeschrieben und entsprechend des Rücklaufs mit 3 Carsharing-Anbietern gesprochen. Zurzeit wird seitens der Verwaltung und seitens eines Anbieters geprüft, ob und unter welchen Bedingungen ein Carsharing-Angebot in Buchholz erfolgreich eingeführt werden kann. Sobald Ergebnisse vorliegen, wird die Verwaltung die Ergebnisse als Ergänzungsdrucksachen zu den genannten politischen Anträgen vorlegen.

Monitoring zur Wohnungsmarktentwicklung

Die Verwaltung wird im Sinne der vorliegenden Ratsbeschlüsse ein beratendes Fachbüro für ein kontinuierliches Monitoring der Wohnungsmarktentwicklung beauftragen. Darüber hinaus ist ein Erfahrungsaustausch mit lokalen Immobilienfachleuten vorgesehen.

Durchführung von städtebaulichen bzw. Architekturwettbewerben

Die städtebauliche Planung für eine Gesamtfläche von rund 85 Hektar soll einen modernen, nachhaltigen und lebenswerten neuen Stadtteil vorbereiten. Die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans durch ein externes Planungsbüro stellt bereits sicher, dass neben den in der Verwaltung vorliegenden Ortskenntnissen auch neue Impulse im Sinne moderner und nachhaltiger Planung entwickelt werden.

Die anschließend notwendige Verfeinerung in Richtung einzelner Quartiere ermöglicht die Durchführung von städtebaulichen- oder Architekturwettbewerben. Aus der Sicht der Verwaltung sollte diese Möglichkeit genutzt werden, um eine insgesamt hohe Qualität für die Gesamtplanung sowie auch innerhalb einzelner Quartiere zu erreichen. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wird die Verwaltung entsprechende Vorschläge entwickeln und vorlegen.

Klima-/Nahwärmekonzept

Insbesondere die geltende Energie-Einsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie weitere begleitende Vorschriften haben in den letzten Jahren zu einer wesentlichen Verbesserung der Gesamtklimabilanzen im Rahmen von Neubauvorhaben geführt. Mittlerweile liegen daher umfassende Kenntnisse über die technischen Anforderungen für das Erreichen nachhaltiger Energiebilanzen einzelner Gebäude vor. Daher ist es aus der Sicht der Verwaltung nicht länger geboten, im Rahmen der Planung dezidierte Pilotprojekte wie Null-Energie oder Plus-Energieprojekte zu unterstützen. Derartige Projekte werden aber in den neuen Wohnbauflächen selbstverständlich grundsätzlich begrüßt.

Allerdings ermöglicht die Größe des Projekts die Prüfung in Richtung einer nachhaltigen Energieversorgung. Daher ist beabsichtigt, ein Energiekonzept zu erarbeiten und vor allem eine Stromversorgung aus regenerativen Energien sowie ein Nahwärmekonzept mit einer (oder mehreren) zentralen Energieversorgung in Form von Blockheizkraftwerken zu prüfen. Diese Zielsetzung wird die Verwaltung zunächst mit den Stadtwerken eruiert und im Rahmen des weiteren Prozesses hierüber entsprechend berichten.

Rasche Bereitstellung von Wohnraum und Verkehrserschließung

Aufgrund der Größe und Bedeutung dieses umfassenden Planungsprozesses werden mit einer Rahmenplanung, möglichen Wettbewerben und anschließender Bauleitplanung (Änderung F-Plan sowie verschiedene B-Pläne) erste baureife Grundstücke erst in Zeiträumen von einigen Jahren vorliegen können. Auch die Planung einer Ortsumfahrung wird einen Planungszeitraum von mehreren Jahren beanspruchen. An dieser Stelle sei noch einmal daran erinnert, dass eine Ortsumfahrung zwingend erforderlich ist, um den formalen und planungsrechtlichen Anforderungen entsprechender Bauleitpläne zu entsprechen. Eine vollständige Umsetzung des Projektes mit Zielzahlen von bis zu 1.500 Wohneinheiten ist ohne die Umsetzung einer Ortsumfahrung – d.h. auf der Grundlage des bestehenden Straßennetzes – nicht darstellbar.

Gleichzeitig sind die Auswirkungen des zurzeit völlig überlasteten Wohnungsmarktes mit allen hiermit verbundenen Auswirkungen und Nachteilen bekannt. Daher wird auch im Sinne der vorliegenden Beschlusslage angestrebt, erste Bauabschnitte möglichst zeitnah umzusetzen und vorab eine entsprechende Bauleitplanung einzuleiten. Hierbei sind auch die Anforderungen der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Harburg (KWG) mit dem Ziel zu berücksichtigen, der KWG geeignete Grundstücke anzubieten.

Der eigentliche Problembereich für eine rasche Bereitstellung weiteren Wohnraums ist aber erneut die Überlastung der bekannten Hauptverkehrsknoten in der Innendurchführung. Vor allem die drei Hauptknotenpunkte in der Innendurchführung bewegen sich an der Grenze zur Leistungsfähigkeit, zeigen aber während der Verkehrsspitzenzeiten bereits seit Jahren Überlastungen jenseits der Leistungsfähigkeit. Aufgrund der beschriebenen Wohnraumsituation ist ein erster Bauabschnitt für den Geschosswohnungsbau vor der Umsetzung einer Ortsumfahrung erforderlich. Lage und Größenordnung stehen noch nicht fest, vor dem Hintergrund der angespannten Wohnraumsituation hält die Verwaltung eine Größenordnung von maximal rund 150 Wohneinheiten aber für vertretbar. Diese wären vorzugsweise durch die KWG in verschiedenen Realisierungsabschnitten umzusetzen. Der aus diesen ersten Bauabschnitten erzeugte Motorisierte Individualverkehr (MIV) wird die beschriebenen Knotenpunkte zusätzlich belasten.

C) Aktueller Sachstand und Ausblick in Stichworten

Städtebaulicher Rahmenplan

- Die Grundlagenermittlung der Verwaltung mit Rahmenbedingungen zu Natur- und Landschaft, zur verkehrlichen Erschließung und zu städtebaulichen Oberzielen ist abgeschlossen. Ein für die Ausschreibung entwickelter Grundlagenplan wird als Anlage zur Ihrer Information beigelegt. Des Weiteren eine Übersichtskarte sowie ein Ablaufplan zum Projekt „Buchholz 2025plus“.
- Die Ausschreibung zur Rahmenplanung an mehrere Planungsbüros wird in Kürze erfolgen.
- Die Vergabe zur Rahmenplanung ist voraussichtlich im Herbst des Jahres möglich.
- Nach Erarbeiten des Rahmenplanentwurfs ist eine politische Einbringung und Diskussion vorgesehen. Hierfür wird die Durchführung einer weiteren „Ratswerkstatt“ empfohlen. Nach derzeitiger Einschätzung könnte dies frühestens im ersten Quartal 2019 geschehen.
- Im Anschluss hieran sollte eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden. Art und Umfang ist noch festzulegen.
- Nach Diskussion und Abstimmung des Rahmenplans sollte über Quartiers- und/oder Architekturwettbewerbe diskutiert werden
- Ein erster Bauabschnitt im Gebiet zur raschen Bereitstellung von Wohnraum kann erst nach Vorliegen beschriebenen Leistungsfähigkeitsberechnungen bzw. Knotenpunktsimulationen erfolgen. Bis dahin wird überdies zu klären sein, ob und wo ein solcher erster Bauabschnitt verortet wird und ob die Entwicklung auf der Grundlage einer Kooperation mit der KWG erfolgt. Falls dieser erste Bauabschnitt im Planungsraum verfolgt werden soll, wäre für diesen ersten Bauabschnitt eine Bauleitplanung erforderlich. Diese könnte somit frühestens ab dem 2. Quartal 2019 eingeleitet werden. Baureife wäre somit frühestens in 2020 zu erreichen.

Verkehr und Klima

- Aufträge zur Erstellung verkehrlicher Modellrechnungen wurden erteilt.
- Aufträge für Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsknoten wurden erteilt.
- Gutachten zur Prüfung neuer Stadtbuslinien ist durch die VeBu in Kürze zu beauftragen.
- Sondierungen mit den Verkehrsbetrieben Buchholz zur Führung einer Stadtbuslinie erforderlich.
- Mit dem LK Harburg wurden Gespräche geführt, die Planung für eine östliche Ortsumfahrung einzuleiten.
- Es wurde ein Abstimmungs-Workshop mit Vertretern des Landkreises Harburg durchgeführt.
- Sondierungen mit den Buchholzer Stadtwerken zur Gebietsversorgung, insbesondere in Richtung eines Energie- bzw. Nahwärmekonzeptes erforderlich.

Demografie/Monitoring Wohnungsmarkt

- Es wurde ein Gespräch mit dem Fachbüro für Wohnungswirtschaft f+b, Hamburg geführt und die Möglichkeiten sondiert, den Planungsprozess im Sinne eines Monitoring des Wohnungsmarktes kontinuierlich zu begleiten. Seitens des Büros wurde auf ein passendes Angebot der NBank hingewiesen. Die Verwaltung wird mit der NBank Kontakt aufnehmen.
- Das Thema Grundschulversorgung ist verwaltungsintern zu prüfen. Es wird angestrebt, auf neue Grundschuleinrichtungen zu verzichten und die bestehenden Schulen ggf. durch Neuzuschnitt von Einzugsbereichen zu nutzen.

Grunderwerb und Ausgleichsflächen

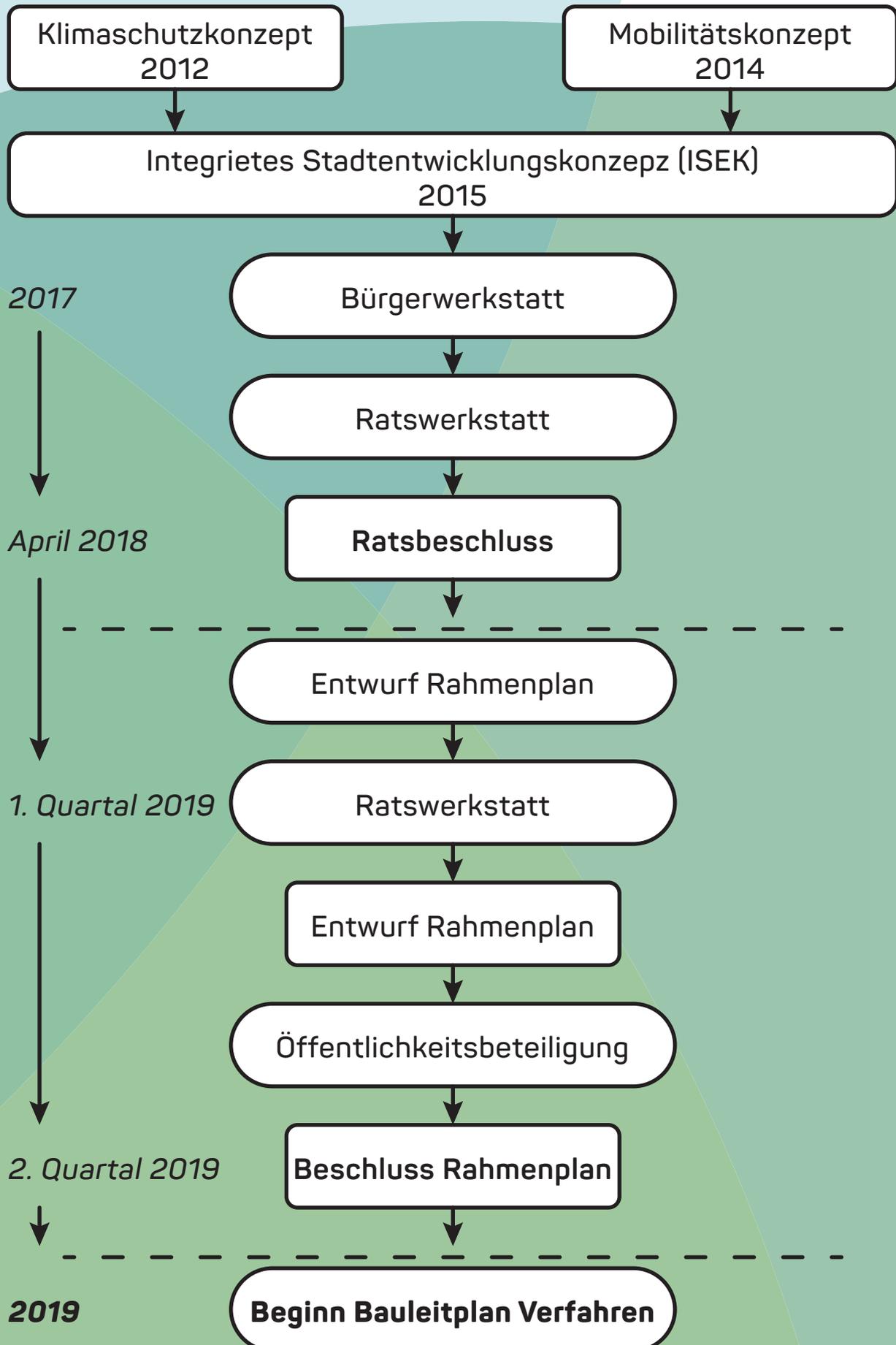
- Der Planungsraum hat eine Größe von rund 85 Hektar. Wenngleich die Stadt Buchholz große Flächenanteile hiervon in ihrem Besitz hat, werden eine Vielzahl von Eigentümergesprächen zu führen sein.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zu Ausgleichsmaßnahmen in erheblicher Größenordnung führen. Diese Flächen sollten bevorzugt innerhalb des Stadtgebietes gefunden werden. Entsprechende Grunderwerbsgespräche sind daher zeitnah zu führen. Alternativ können Flächen gegen Kostenerstattung aus den vorhandenen Flächenpools im LK Harburg – auch teilweise – herangezogen werden.

Finanzierung und Zeitablauf

- Im HH-Plan 2018 sind insgesamt ca. 50.000,- € für den Anschub des Planungsprozesses vorhanden.
- Im kommenden Doppelhaushalt 2019/2020 sind weiterführende HH-Mittel bereitzustellen. Hiervon sind der städtebauliche Rahmenplan (anteilig ab 2019) sowie alle genannten Gutachten und Expertisen sowie Mittel zur Durchführung von Wettbewerben zu finanzieren.
- Die erforderlichen HH-Mittel sind auf der Grundlage genauer Kostenschätzungen bzw. Kostenberechnungen bis zur HH-Planberatung dieses Jahres nicht exakt zu ermitteln. Daher werden die Mittelanmeldungen bestmöglich in Form von Schätzungen vorgenommen.
- Für den Doppelhaushalt der kommenden beiden Jahre werden für das HH-Jahr 2019 insgesamt 150.000,- €, für das HH-Jahr 2020 insgesamt 100.000,- € eingeworben.

Anlagen:

Ablaufschema
Übersichtskarten
Grundlagenplan





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung © 2017



Stadt Buchholz in der Nordheide

Übersichtsplan Rahmenplan "Buchholz 2025plus"

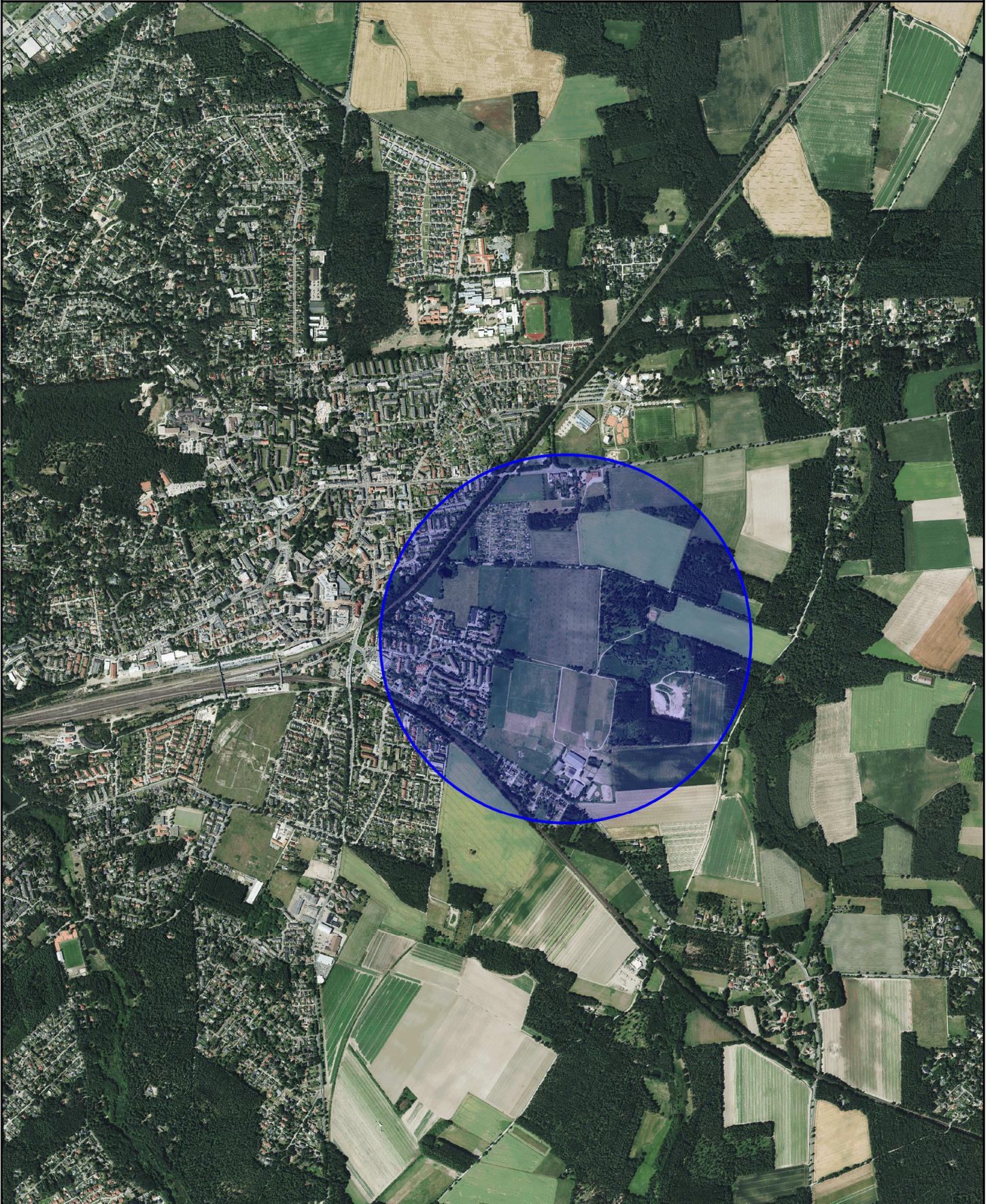


ohne Maßstab



Grenze des Geltungsbereichs

Erstellt: 20.08.2018 / FB 40.02 / Sch



Maßstab 1 : 20.000

