



<b>Drucksache zur Information</b>	Status: öffentlich Federführung: FB 40 - Fachdienst Stadtplanung AZ: 40.02/Lau/sp Verfasser/Bearbeiter: Herr Lau	
<b>Änderungsantrag zur Ratsdrucksache "Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N. (DS 11-16/0717) vom 26.01.2015 hier: Stellungnahme zum Antrag der Fraktion "Buchholzer Liste" im Rat der Stadt Buchholz i.d.N. vom 23.02.2015</b>		
Beratungsfolge: (Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss)		
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zusatzinformation</i>
15.04.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Mobilität, Bauen und Ordnung	
07.05.2015	Verwaltungsausschuss	

Der nachfolgende Antrag wurde bereits als Entscheidungsdrucksache mit der DS 11-16/0717.002 umgedruckt und wird hier nur zur besseren Lesbarkeit wiedergegeben.

#### Antrag der „Buchholzer Liste“:

Der Verwaltungsausschuss möge folgende Änderungen zum Beschlussvorschlag der Ratsdrucksache DS 11-16/0719 vom 26.01.2015 beschließen:

1. Der Beschlussvorschlag (Tenor) der Verwaltung wird geändert, nämlich wie folgt neu gefasst:  
  
„Die „Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N.“ in der Fassung vom [...] sind im Sinnes eines Orientierungsrahmens für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N. anzuwenden. Sie gelten ab sofort für Planungsvorhaben, bei denen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB nicht bis zum 31.12.2014 abgeschlossen wurde.“
2. In dem Kriterienkatalog gemäß Anlage zu dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird die Überschrift des Abschnitts 4. wie folgt ergänzt bzw. neu gefasst:  
  
- „Umwelt- und Klimaschutz, Energie“
3. In den Abschnitt „4, Umwelt- und Klimaschutz, Energie“ werden zusätzlich folgende Kriterien als zwingend geforderte Ziele („schwarzes Kästchen“) aufgenommen:  
  
- „Möglichste Erhaltung der gewachsenen Ortsränder“  
  
- „Möglichst geringe Entfernung zu Innenstadt und Bahnhof („Stadt der kurzen Wege““)
4. In den Abschnitt „1. Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld“ wird zusätzlich folgendes Kriterium als zwingend gefordertes Ziel („schwarzes Kästchen“) aufgenommen:  
  
„An die angrenzende Bebauung angepasste Bebauungsintensität und -dichte“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

1. Der in der DS11-16/0717 vorgeschlagene Beschlusstext ist unter Umständen missverständlich, da suggeriert werden könnte, dass die Vorgaben uneingeschränkt und rechtsverbindlich anzuwenden sind. Um deutlich zu machen, dass die Kriterien einen Orientierungsrahmen darstellen, wird empfohlen, dem Änderungsvorschlag zu folgen.
2. Es gibt keine Bedenken, die Überschrift 4 im Kriterienkatalog wie vorgeschlagen zu ändern, da es sich um eine Klarstellung handelt.  
Daher wird empfohlen, diesem Änderungsvorschlag zu folgen.
3. Die Lage der Neubaugebiete wird im Vorfeld auf Basis geeigneter Analysen bestimmt (insbesondere ISEK). In diesem vorherigen Schritt sind bereits die Abstände zum Bahnhof in die Gebietsbewertung eingeflossen. Weiterhin bestimmt die Lage des Gebietes auch den Erhalt oder ggf. die Ausbildung neuer Ortsränder.  
Der Kriterienkatalog kommt dagegen erst zum Einsatz, wenn die Qualitäten/Anforderungen innerhalb des Baugebietes sicher gestellt werden sollen.  
Die beiden vorgeschlagenen Punkte sind bei Einsatz des Kriterienkataloges somit nicht mehr zu berücksichtigen.  
Daher wird empfohlen, diesem Änderungsvorschlag nicht zu folgen.
4. Es ist in der Vergangenheit bereits regelmäßig umgesetzt worden, Neubaugebiete in der Dichte an die angrenzende Bestandsbebauung anzupassen. Daher ist dieser Punkt bereits unter „1. Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld“ als optionales Ziel „Verstärkte Bezugnahme auf angrenzende Bebauung (Typologie)“ im Kriterienkatalog enthalten.  
Es wird nicht empfohlen, diesen Punkt als zwingendes Ziel aufzunehmen, da es in Sonderfällen städtebauliche Situationen geben kann, in denen es nicht sinnvoll/gewollt ist, die Bebauung vollständig an die angrenzende Bebauungstypologie anzupassen; z.B. wenn innenstadtnah eine höhere Dichte als im angrenzenden Bestand angestrebt wird.  
Daher wird empfohlen, diesem Änderungsvorschlag nicht zu folgen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.



<b>Drucksache zur Entscheidung</b>	Status: öffentlich Federführung: FB 40 - Fachdienst Stadtplanung AZ: 40.02/Lau/cn Verfasser/Bearbeiter: Herr Lau	
<b>Änderungsantrag zur Ratsdrucksache "Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N. (DS 11-16/0717) vom 26.01.2015; hier: Antrag der Fraktion "Buchholzer Liste" im Rat der Stadt Buchholz i.d.N. vom 23.02.2015</b>		
Beratungsfolge: (Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss)		
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zusatzinformation</i>
15.04.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Mobilität, Bauen und Ordnung	
07.05.2015	Verwaltungsausschuss	

### **Antrag der Fraktion „Buchholzer Liste“ im Rat der Stadt Buchholz i.d.N.:**

Der Verwaltungsausschuss möge folgende Änderungen zum Beschlussvorschlag der Ratsdrucksache DS 11-16/0719 vom 26.01.2015 beschließen:

1. Der Beschlussvorschlag (Tenor) der Verwaltung wird geändert, nämlich wie folgt neu gefasst:

„Die „Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N.“ in der Fassung vom [...] sind im Sinnes eines Orientierungsrahmens für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N. anzuwenden. Sie gelten ab sofort für Planungsvorhaben, bei denen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB nicht bis zum 31.12.2014 abgeschlossen wurde.“

2. In dem Kriterienkatalog gemäß Anlage zu dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird die Überschrift des Abschnitts 4. wie folgt ergänzt bzw. neu gefasst:

- „Umwelt- und Klimaschutz, Energie“

3. In den Abschnitt „4, Umwelt- und Klimaschutz, Energie“ werden zusätzlich folgende Kriterien als zwingend geforderte Ziele („schwarzes Kästchen“) aufgenommen:

- „Möglichste Erhaltung der gewachsenen Ortsränder“

- „Möglichst geringe Entfernung zu Innenstadt und Bahnhof („Stadt der kurzen Wege““

4. In den Abschnitt „1. Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld“ wird zusätzlich folgendes Kriterium als zwingend gefordertes Ziel („schwarzes Kästchen“) aufgenommen:

„An die angrenzende Bebauung angepasste Bebauungsintensität und -dichte“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Stellungnahme folgt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Noch nicht bekannt.

**Anlage:**

Antrag der Fraktion „Buchholzer Liste“ im Rat der Stadt Buchholz i.d.N. vom 23.02.201



Buchholzer Liste • Postfach 1626 • 21235 Buchholz  
Stadt Buchholz i. d. N.  
Herrn Bürgermeister Jan-Hendrik Röhse  
Rathausplatz 1  
21244 Buchholz

Fraktion im Rat der Stadt Buchholz i. d. N.

**Peter Eckhoff**  
Fraktionsvorsitzender  
peter.eckhoff@buchholzer-liste.de

Buchholz, 23. Februar 2015

**Änderungsantrag zur Ratsdrucksache „Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N. (DS 11-16/0717) vom 26.01.2015**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Röhse,

der Verwaltungsausschuss möge folgende Änderungen zum Beschlussvorschlag der Ratsdrucksache DS 11-16/0717 vom 26.01.2025 beschließen:

1. Der Beschlussvorschlag (Tenor) der Verwaltung wird geändert, nämlich wie folgt neu gefasst:  
„Die „Kriterien zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N.“ in der Fassung vom [...] sind im Sinne eines Orientierungsrahmens für die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Buchholz i.d.N. anzuwenden. Sie gelten ab sofort für Planungsvorhaben, bei denen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB nicht bis zum 31.12.2014 abgeschlossen wurde.“
2. In dem Kriterienkatalog gemäß Anlage zu dem Beschlussvorschlag der Verwaltung wird die Überschrift des Abschnitts 4. wie folgt ergänzt bzw. neu gefasst:  
„- Umwelt- und Klimaschutz, Energie“
3. In den Abschnitt „4. Umwelt- und Klimaschutz, Energie“ werden zusätzlich folgende Kriterien als zwingend geforderte Ziele („schwarzes Kästchen“) aufgenommen:  
„- Möglichste Erhaltung der gewachsenen Ortsränder“  
„- Möglichst geringe Entfernung zu Innenstadt und Bahnhof („Stadt der kurzen Wege““)
4. In den Abschnitt „1. Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld“ wird zusätzlich folgendes Kriterium als zwingend gefordertes Ziel („schwarzes Kästchen“) aufgenommen:  
„An die angrenzende Bebauung angepasste Bebauungsintensität und -dichte“

../2

Begründung:

Die Initiative der Verwaltung, die der Bauleitplanung zugrunde liegenden Kriterien und Anforderungen in einem Katalog zusammenzufassen, wird begrüßt. Die teilweise vertretene Kritik, dies führe zu einer „Bürokratisierung“, wird nicht geteilt. Die ohnehin vorhandenen, anderweitig niedergelegten oder gesetzlich geforderten Kriterien zusammenfassend in einem Kriterienkatalog festzuhalten, dient im Gegenteil vielmehr der Transparenz, unterstützt und stärkt die Bauverwaltung bei vorbereitenden Schritten, auch gegenüber Bauherren und Entwicklungsträgern, und gewährleistet die angemessene und vollständige Berücksichtigung der Kriterien im Verfahren. Sie stellt also eine Maßnahme zur Verbesserung der Verfahrensklarheit und Verfahrensbeschleunigung dar. Von „dramatischen Veränderungen“ (so die FDP in DS 11-16/0717.001) durch die Zusammenfassung der Kriterien kann bei verständiger Würdigung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen nicht ernsthaft die Rede sein.

Allerdings suggeriert der bisherige Beschlussvorschlag, es könnte sich bei den Kriterien um absolute, rechtsverbindliche Maßgaben handeln („werden ... angewendet“). Das wäre mit der Planungshoheit der Vertretung und dem im Einzelfall zur Anwendung zu bringenden Abwägungsgebot nicht vereinbar. Deshalb wird zwecks Vermeidung von Missverständnissen vorgeschlagen, den Beschlusstenor dahin abzumildern, dass es sich bei dem Kriterienkatalog um einen „Orientierungsrahmen“ handelt.

Des Weiteren sollten die oben zusätzlich vorgeschlagenen Kriterien berücksichtigt werden. Ein Ausgreifen der Bebauung über die natürlichen Ortsgrenzen hinaus in die freie Landschaft sollte weitestgehend unterbleiben. Ebenso sollte bei der Intensität der neu zugelassenen Bebauung eine Orientierung an der vorhandenen, angrenzenden Bebauung stattfinden, d.h. das Maß der baulichen Nutzung auf den Neubauf Flächen sollte nicht übermäßig stark über das der Nachbarschaft hinausgehen, um eine „Spirale“ hinsichtlich der weiteren Verdichtung und Bodenversiegelung, einschließlich der hiermit verbundenen Steigerung der Baulandpreise, zu verhindern. Ferner sollte unter energie- und klimapolitischen Gesichtspunkten, wie auch mit Blick auf die demografische Entwicklung, eine innenstadtnahe Bebauung grundsätzlich Vorrang vor der Schaffung von innenstadtfernen „Satellitensiedlungen“ haben. Diese zusätzlich aufzunehmenden Kriterien entsprechen den Nummern 3, 4 und 5 der „Grundsätze der Siedlungsentwicklung“ gemäß der „Untersuchung vorhandener Flächenpotenziale“ (Anlage zur DS 11-16/0527.001 vom 16.10.2014)

Wegen der zusätzlich eingefügten Kriterien ist die Überschrift des Abschnitts 4. entsprechend zu ergänzen.

Abschließend sei zu der Begründung des – nochmals: begrüßenswerten – Vorschlags der Verwaltung angemerkt, dass die zukünftige Wohnbauentwicklung der Stadt Buchholz i.d.N. hoffentlich nicht vorwiegend oder gar ausschließlich durch Initiativen von „Investoren/Projektentwicklern“ getrieben bzw. geprägt sein wird. Dies mag in der Vergangenheit häufig so gewesen sein; es ist aber nun zu hoffen, dass das ISEK Ausgangspunkt einer eigenverantwortlichen, primär an der Realisierung öffentlicher Interessen orientierten Bauleitplanung sein wird, wie sie die Vorschriften des Baugesetzbuches ja auch regelhaft vorgeben.

Freundliche Grüße



Buchholzer Liste für Umwelt, Soziales und Nachhaltigkeit

Postfach 1626 • 21235 Buchholz • info@buchholzer-liste.de • www.buchholzer-liste.de

Konto-Nr.: 90 20 75 49 (Andreas Ziesemer wg. Buchholzer Liste) • Sparkasse Harburg-Buxtehude (BLZ: 207 500 00)