



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Ortsverband Altenholz und
Umgebung

Silke Worth-Görtz
Stellvertr. Fraktionsvorsitzende
Tel. 0431/ 361197
mail: Silke.Worth-Goertz@kabelmail.de

Altenholz, 31.07.2019

Gemeinde Altenholz
z. Hdn. Frau Zibull

Betr.: Ortsentwicklungsplan/Bauleitverfahren; Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden am
08.08.2019

hier: Ihr Mail-Schreiben vom 12.07.2019

Sehr geehrte Frau Zibull,

im Nachgang zu unserem Schreiben an die Fraktionen vom 09.06.2019 zum Thema "Klimaneutrales Wohnquartier" fassen wir im Hinblick auf den laufenden Prozess zur Fortschreibung des Ortsentwicklungsplanes 2010 unsere Vorstellungen und Positionen zur Bauleitplanung in unserer Gemeinde im Folgenden noch einmal zusammen.

A. Ortsentwicklungsplan

Die Planung einer weiteren Wohnbaufläche in der Größenordnung des laufenden Verfahrens zum B-Plan-Entwurf 41 und die damit verbundene Ausdehnung ihres Siedlungsgebietes hätte tiefgreifende Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde. Der - in Abhängigkeit des Einwohnerzuwachses - erforderliche Ausbau der Infrastruktur ist im bisherigen Planungsprozess nicht umfassend untersucht bzw. festgestellt worden. Vor allem die damit einhergehende, dauerhafte Veränderung der Haushaltsstruktur ist bisher völlig ungeklärt. Einzelne Schätzwerte, wie z.B. zu erwartende Mehreinnahmen hinsichtlich der Einkommensteueranteile und der Schlüsselzuweisungen ändern daran nichts, solange die dauerhafte Belastung des Haushalts durch zusätzlichen Aufwendungen für die erweiterte Infrastruktur nicht hinreichend sicher feststeht.

Die in den laufenden Bauleitverfahren zu untersuchenden Fragestellungen berühren die zentralen Untersuchungskomplexe des Ortsentwicklungsplans.

In diesem wäre z.B. festzulegen, welche Einwohnerzahl in welchem Zeitraum als Zielgröße verfolgt werden sollte. Die im fortzuschreibenden OEP 2010 enthaltene Zielgröße von 12000 EW wäre zu überprüfen. Sollte stattdessen eine Zielgröße von 10000 EW aus strukturellen und haushaltsbezogenen Gründen sinnvoller sein, wäre voraussichtlich kein weiteres (größeres) Baugebiet erforderlich. Dieses Ziel wäre nach den vorliegenden Prognosen auch mit der demographischen Entwicklung im sog. Nullfall bis über das Jahr 2030 hinaus zu erreichen. Im OEP wäre auch eine

gründliche Prüfung der Standortalternativen im Rahmen des derzeit gültigen F-Plans durchzuführen. Hierzu werden im Begründungsentwurf für die 31. F-Plan-Änderung nur einzelne Aspekte erwähnt. Eine umfassende Betrachtung fehlt bisher.

Aus diesem Grunde halten wir es für unumgänglich, sich in den laufenden Bauleitverfahren zum B-Plan 41 von den Zielvorgaben des Investors zu lösen und die Diskussion auf eine übergeordnete Ebene zu heben. Hier ist der Weg über den OEP das richtige Instrument, um möglichen Fehlentscheidungen bezüglich der gesamten Ortsentwicklung zu begegnen.

Bis zur Entscheidung über die Fortschreibung des OEP sollten beide Verfahren (F-Plan-Änderung und B-Plan 41) ausgesetzt werden.

Grundsätzlich sind im OEP folgende Ziele festzulegen:

1. Unsere Gemeinde soll sich
 - klimaneutral
 - sozial gerecht und
 - generationengerechtweiterentwickeln.
2. Welche Bevölkerungszahl streben wir an? Erhalt der jetzigen Größe oder über 10000 Einwohner? Gründe warum? Abwägung der Vor- und Nachteile, Auswirkungen auf Haushalt und Infrastruktur.
3. In welchen Bereichen besteht Wachstumsbedarf? Bei den Senioren, den jungen Familien, Singles oder im sozialen Bereich?
4. Wie sollte ggfs. eine zeitgemäße Erweiterung in den o.g. Bereich aussehen. Welche Wohnformen sind anzustreben?
5. Welche Siedlungsfläche ist ggfs. für welche Gruppe der richtige Ort?

B. Bauleitverfahren

Soweit sich aus dem künftigen OEP ein Bedarf für Bauleitverfahren ableiten lassen sollte, sind die Abwägungen stärker an den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu orientieren.

Im Baugesetzbuch (BauGB) wurde bereits 2011 die Klimaschutzklausel in § 1 a Abs. 5 BauGB eingeführt.

Danach sollen Maßnahmen, die zur Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen aus Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalten führen, sowie Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz besonders berücksichtigt werden, darüber hinaus der Einsatz von regenerativen Energien, also die Nutzung von Energie aus Biomasse, Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie.

Anpassungsstrategien und -maßnahmen an den unvermeidlichen Klimawandel sind ebenfalls umzusetzen.

Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen.

Für die Gebäude sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes in städtebaulichen Verträgen bzw. bei der Grundstücksveräußerung an die Bauwilligen weitgehend festzuschreiben. Auf bestehende Fördermöglichkeiten zum Bau noch effizienterer Gebäude, ggf. im Passivhausstandard, ist zusätzlich hinzuweisen.

Folgende Eckpunkte für klimaneutrale Quartiere sind in Bauleitplänen, in städtebaulichen Verträgen bzw. bei der Grundstücksveräußerung an Bauwillige zu verankern:

1. Ökologisch verträglich und CO₂-neutral

An erster Stelle, vor allen weiteren Festlegungen, muss die zukünftige **Energieversorgung** geklärt werden. Denn Gebäudelagen, Straßenverläufe und Ausrichtung der Dachflächen hängen entscheidend von der Versorgungsform ab. Zentrale oder dezentrale Versorgung sind zu klären. Zur Auswahl steht die Bandbreite von BHKW im Nahwärmenetz, Erdwärme- Luftwärmepumpen und Pellettheizungen, alles mit entsprechender Unterstützung von Photovoltaik und Solarthermie.

Im Rahmen des daraus zu entwickelnden Energiekonzepts müssen in Zusammenhang mit klimagerechtem Bauen diverse Parameter Berücksichtigung finden. Ziel muss es sein, den Energiebedarf der Gebäude bzw. der Bewohner über den gesamten Lebenszyklus der Baukörper zu minimieren. Dieses Ziel kann durch einen hohen Effizienzstandard und durch Energiegewinnung am Gebäude selbst unterstützt werden.

Zur Entlastung der Entwässerung ist ein möglichst **geringer Versiegelungsgrad** anzustreben. Rigolen, Mulden und Zisternen dienen der weiteren Entlastung, wie auch Gründächer.

Zur Temperaturregulierung sollten Gründächer auf Garagen und Nebengebäuden Pflicht sein, auf Hauptwohngebäuden insoweit, als deren Dachflächen nicht für den regenerativen Beitrag durch PV und Solarthermie benötigt werden. Die **Gebäudebegrünung** kann, ebenso wie die Begrünung von Höfen, Gärten und Zäunen durch ihre regulierende Wirkung auf das Mikroklima einen spürbaren Beitrag zur Minderung der Folgen des Klimawandels leisten.

Diesem Ziel dient auch die Belüftung des Wohnquartiers. Hierzu sind **Frischluftschneisen** zwischen den Baukörpern anzulegen.

Verwendung zertifizierter **ökologischer Baustoffe**, z.B. keine fossil basierten Baumaterialien, sondern solche aus nachwachsenden Rohstoffen, insbesondere Holz. Weitgehende Vermeidung von Zement-basierten Baustoffen wie Beton und Betonerzeugnissen.

Weitgehende **Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr** (MIV), ggfs. durch Schaffung von am Rande des Quartiers gelegenen Parkraum, ggfs. Tiefgaragen unter öffentlichen Flächen, Rad-

wege und Fußgängerzonen. Die fußläufige Anbindung und damit eine gute Verknüpfung zu den Dienstleistungsangeboten des Einkaufszentrums Erdbeerfeld ist für die potenziellen Bewohner des Plangebietes zu gewährleisten. Zu den öffentlichen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (Bus) ist die Anbindung zu optimieren. Diese Aspekte minimieren MIV-Fahrten und tragen somit zur CO₂-Reduzierung und damit auch zum globalen Klimaschutz bei.

Schaffung von **Begegnungsstätten** und -räumen, Rückzugsflächen.

2. Sozialverträglich

Auch der Geschosswohnungsbau für das untere und mittlere Mietzinsniveau muss bedarfsgerecht berücksichtigt werden

3. Generationengerechtigkeit

Belange des wachsenden Anteils der älteren Einwohner hinsichtlich seniorengerechten Wohnens sind immer zu beachten. Hierzu sind insbesondere der Seniorenbeirat zu beteiligen und seine Vorschläge ggfs. einzuarbeiten.

C. Verfahren der 31. F-Plan-Änderung und B-Plan-Aufstellung 41

Sollten diese Verfahren nach der Entscheidung zum OEP fortgeführt werden, sind dafür neben den o.g. Anforderungen weitere Aspekte zu beachten.

Die Verfahren haben zum jetzigen Planungsstand mehr Fragen aufgeworfen, als Antworten ergeben. Die Unzufriedenheit der Parteien und des Seniorenbeirats resultiert aus der Feststellung, dass eingereichte Vorschläge keine oder nur marginale Berücksichtigung fanden. Ein früh- und vorzeitig in den Raum gestellter Parzellierungsplan des Investors hat weder eine freie Diskussion um die bauliche Nutzung der Fläche, noch die Frage nach einer für die Gemeinde verträglichen Zuwachsrate zugelassen.

Die Tatsache, dass die Seniorenanlage Kapenhof wie ein Fremdkörper am Rande der bereits bestehenden Bebauung von Klausdorf West erscheint, verdeutlicht, dass eine weitere bauliche Ausdehnung nicht erfolgen sollte, ohne gerade diese Anlage als Dreh- und Angelpunkt zu betrachten. Von Nord nach Süd abfallende Gebäudehöhen und eine mögliche Erweiterung und Öffnung zu weiterer Wohnbebauung ermöglichen Wohnformen, die mit dem Begriff „generationengerecht“ und den Bedürfnissen vieler Altholzer Bürger in Einklang gebracht werden könnten. Vor jeglicher Planung von Einfamilienhausgrundstücken ist deshalb zu klären, in wieweit die derzeit völlig isolierte Seniorenanlage eine sinnvolle Erweiterung und Integration erfahren kann. Für die weitere Bebauung sollte sie impulsgebend sein und nicht eine zusätzliche Isolierung dadurch erfahren, dass der gesamte Verkehr des Neubaugebietes an ihr vorbeigeführt wird. Eine Erweiterung der Anlage und eine Verlegung der Ausfahrt in Richtung Postkamp könnte dafür z.B. eine Option sein.

Es gebietet nicht nur die Nähe zum Klausdorfer Moor und die Sensibilität der gesetzlich geschützten ökologischen Verbundsysteme, bei einer Wohnnutzung dieses Geländes besonders

behutsam vorzugehen, sondern auch die schwierige Bodenbeschaffenheit. Die hierzu erstellten Gutachten sprechen eine deutliche Sprache und so ist es bereits aus diesem Grunde unumgänglich, jegliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten und alle Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet auszuschöpfen. Das Thema Heizung und sonstige Energieversorgung darf sich bei einer derartig großen Baufläche nicht nur nebenbei ergeben, sondern muss allen Planungen voran stehen: Die Frage, ob das Gebiet erdwärmegeeignet ist, ob ein Blockheizkraftwerk für viele Wohneinheiten gemeinsam eine bessere Lösung wäre, beides in Kombination mit Photovoltaik und Solarthermie usw., sind grundsätzliche Fragen, die bei allen Baumaßnahmen in Zukunft als Erstes geklärt werden müssen. Denn hiervon hängen Bauformen, die Anordnung der Baukörper sowie Form, Neigung und Ausrichtung der Dachflächen ab.

Mit freundlichen Grüßen

Silke Worth-Görtz
Stellvertr. Fraktionsvorsitzende