

**Baugebiet** .....  
**Leitbild** .....

07.07.2022

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

Die Stadt Buchholz verfolgt eine konsequente integrierte Stadtentwicklung. Hierzu wurden das Integriertes Stadtentwicklungskonzept Buchholz 2030, ein Mobilitätskonzept sowie ein Integriertes Klimaschutzkonzept erstellt, um einen strategischen Rahmen für die zukünftige Siedlungsentwicklung 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 qualitätvolle und nachhaltige Entwicklung einzelner 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. Klimaschutz, Energie und Mobilität**
- 5. Umweltschutz, Biodiversität, Lichtverschmutzung**
- 6. Hoch- und Tiefbau**
- 7. Sonstiges**

Die Bindung an die o. g. Kriterien erfolgt jeweils

- im Städtebaulichen Vertrag (1)
- im Erschließungsvertrag (2)
- im Bebauungsplan (3)
- in einer Örtlichen Bauvorschrift (4).

Auf den nachfolgenden Seiten erfolgt die Zusammenstellung der Prüfung und Wertung der einzelnen gebietsspezifischen Kriterien.

Zwingend geforderte Ziele sind folgendermaßen gekennzeichnet: ■

Optional auf das jeweilige Gebiet abgestimmte Ziele sind wie folgt markiert: ☒

**1. Leitidee Quartier, Freiraum und Wohnumfeld (1, 2, 3, 4)**

Ein attraktives und sorgfältig gestaltetes Quartier trägt zur nachhaltigen Belebung und Aneignung sowie zur Sicherung und Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität sowohl künftiger Bewohnerinnen und Bewohner als auch kommender Generationen bei.

**Zielsetzungen**

- Gebiet mit besonderer stadträumlicher Bedeutung
  - Städtebaulicher Rahmenplan
  - Wettbewerb/Gutachten
  - Konzeptvergabe/Quartiersvergabe
- Entwicklung eines gebietsspezifischen Leitbildes
- Berücksichtigung eines landschafts- und grünplanerischen Leitbildes
- Berücksichtigung bereits bestehender Qualitäten  
(Wegebeziehungen, Großbäume, prägende Vegetationsformen)
- Schwerpunkt auf individuellen Wiedererkennungswert des Baugebietes
- Verstärkte Bezugnahme auf angrenzende Bebauung (Typologie)
- Bildung sozialer Treffpunkte (z. B. durch Anger / Plätze)
- Herstellung bzw. Aufwertung von Kinderspielplatz / Kinderspielplätzen
- Herstellung von Begegnungsräumen / Aktivitätsflächen  
für Jugendliche / Senioren
- Einrichtung verkehrsberuhigter Verkehrsflächen  
(z. B. T-30-Zone, Spielstraße, Shared Space, Fahrradstraße, Fahrradzone)
- Besondere Förderung des Fahrradverkehrs durch barrierefrei erreichbare  
und abschließbare Abstellanlagen sowie E-Lademöglichkeiten
- Nutzungsmischung „Wohnen und Arbeiten“ anstreben
- Zurverfügungstellung eines Grundstücks für eine Kindertagesstätte (Kita)  
oder für andere Gemeinbedarfsflächen
- .....

**Gebietsspezifische Begründung und Ziel**

## 2. Wohnformen und Gebäudetypologien (1, 3)

In Buchholz i.d.N. besteht ein erheblicher zusätzlicher Wohnungsbedarf, der in einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohnformen im Eigentumssegment und zur Miete nachgefragt wird. Es ist daher Ziel der Stadt Buchholz i.d.N. sowohl ein möglichst breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen als auch preiswerten und bezahlbaren Wohnraum unter Berücksichtigung ressourcenschonender Bodennutzung abzubilden.

### Zielsetzungen

An den Standort angepasste Mischung von Wohnformen

Einfamilienhäuser	<input type="checkbox"/>
Doppelhäuser	<input type="checkbox"/>
Reihenhäuser	<input type="checkbox"/>
Mehrfamilienhäuser	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>

Kategorie 1: Anteil von gefördertem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern:

Ab 20 WE: Mindestens 15 % der zulässigen Wohnfläche  
Ab 50 WE: Mindestens 25 % der zulässigen Wohnfläche

gem. den Vorschriften des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWofG) i.V.m. der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen, in den jeweils geltenden Fassungen (Wohnraumförderbestimmungen) im weiteren Verlauf als - WFB - bezeichnet.

Zwischen 20 und 50 WE steigt der Anteil des mindestens zu schaffenden geförderten Wohnraums mit Belegungsrecht linear je 3 WE um 1 % an.

Alternativ kann der o.g. Anteil ganz oder teilweise als mietpreisgebundener Wohnraum für Buchholz i.d.N. (bezahlbarer Wohnraum), im weiteren Verlauf mit - Wohnraum B - bezeichnet, erstellt werden. In diesem Fall ist der Wohnraum B mit Belegungsrecht analog der WFB durch die Stadt Buchholz i.d.N. zu verstehen und innerhalb des Plangebietes herzustellen. Der Umfang der Wohnfläche des bereitzustellenden Wohnraums B erhöht sich gegenüber dem geförderten Wohnraum um jeweils 5%, bezogen auf die gesamte zulässige Wohnfläche.

Kategorie 2: Anteil von Wohnraum B in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern:

Ab 20 WE: Mindestens 10 % der zulässigen Wohnfläche  
Ab 50 WE: Mindestens 15 % der zulässigen Wohnfläche

sind als Wohnraum B (siehe oben) mit Belegungsrecht analog der WFB durch die Stadt Buchholz i.d.N. innerhalb des Plangebietes zu schaffen und entsprechend zu vermieten.

Zwischen 20 und 50 WE steigt der Anteil des mindestens zu schaffenden Wohnraums B linear je 6 WE um 1 % an.

Erfolgt die Bereitstellung des Wohnraum B außerhalb des Plangebiets, ggf. auch in bestehenden Wohngebäuden, erhöht sich der Anteil um weitere 5% der gesamten zulässigen Wohnfläche.

Es wird die im gesamten Plangebiet maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten über alle Wohnformen für die Berechnung in den Kategorien 1 und 2 herangezogen.

Die Dauer der Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums folgt der Förderrichtlinie der NBank bzw. den WFB. Für den Wohnraum B beträgt sie 30 Jahre.

Die höchstzulässige Miete des geförderten Wohnraums folgt den gesetzlichen bzw. den Vorgaben der NBank bzw. des Fördergebers. Die höchstzulässige Miete für den Wohnraum B wird auf € 9,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche festgelegt.

Die maximal zulässigen Mieterhöhungen während der Bindungsfristen ergeben sich für geförderten Wohnraum und für Wohnraum B gleichermaßen nach den WFB (21.5).

- |                          |                                       |                          |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Besondere Förderung von: | Familiengerechtem Wohnen              | <input type="checkbox"/> |
|                          | Kleineren Wohnungen für Singles etc.  | <input type="checkbox"/> |
|                          | Alten- und Seniorengerechtem Wohnen   | <input type="checkbox"/> |
|                          | Mehrgenerationenhäusern               | <input type="checkbox"/> |
|                          | Baugesellschaften / -genossenschaften | <input type="checkbox"/> |
|                          | Baugruppen                            | <input type="checkbox"/> |
|                          | .....                                 | <input type="checkbox"/> |

**Gebietsspezifische Begründung und Ziel**

**3. Architektur und Gestaltung (1, 3, 4)**

Eine gelungene architektonische Gestaltung des Stadtbildes ist eng mit der Lebens- und Standortqualität verbunden. Sie sollen in Funktion und Form gestalterisch anspruchsvoll, in sich schlüssig und qualitativ sein und sich in den jeweiligen Kontext des Ortes einfügen.

**Zielsetzungen**

Vorab konkrete Gestaltungsziele entwickeln, durch:	Gutachten	<input type="checkbox"/>
	Wettbewerb	<input type="checkbox"/>
Berücksichtigung konkreter Gestaltungsvorgaben zu:	Fassaden	<input type="checkbox"/>
	Gebäudehöhen	<input type="checkbox"/>
	Dächern	<input type="checkbox"/>
	Stellplätzen	<input type="checkbox"/>
	Erschließungsanlagen	<input type="checkbox"/>
	Einfriedungen	<input type="checkbox"/>
	Begrünung	<input type="checkbox"/>
	Regenwasserbehandlung	<input type="checkbox"/>
	Außenbeleuchtung	<input type="checkbox"/>
	.....	<input type="checkbox"/>

**Gebietsspezifische Begründung und Ziel**

#### 4. Klimaschutz, Energie und Mobilität (1, 2, 3, 4)

Die Stadt Buchholz i.d.N. orientiert sich bei Ihren Klimaschutzaktivitäten gemäß Ratsbeschluss am 1,5 Grad Ziel von Paris und unternimmt auf kommunaler Ebene entschiedene Anstrengungen, um die vollständige CO<sub>2</sub>-Neutralität bis zum Jahre 2035 zu erreichen.

Neubaugelände sollen einen Beitrag zum Erreichen dieses Ziels liefern. Daher sind diese weitestgehend CO<sub>2</sub>-neutral oder klimapositiv zu entwickeln. Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Buchholz i.d.N. stellt zusammen mit dem Klimaaktionsplan die planerische Grundlage für die klimafreundliche Planungskonzeption der Stadt dar.

#### Zielsetzungen

Herstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes, welches Energie, Baustoffe und Mobilität umfasst. Mit dem Konzept sollen aufgrund des CO<sub>2</sub>-Vermeidungspotenzials und der zu erwartenden Kosten, die Auswahl des passenden Bau- und Versorgungskonzeptes durch Gegenüberstellung von gesetzlichen Mindeststandards und Alternativen mit deutlich besserem Standard ermöglicht werden.

Hierzu zählen:

1. Erstellung eines vorhaben- oder projektbezogenen Energieversorgungskonzeptes, unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten und mit Prüfung des Einsatzes alternativer Möglichkeiten zur Energie- und Wärmeversorgung wie z. B. Kraftwärmekopplung, Blockheizkraftwerk, Nahwärmenetz, Kaltwassernetz, Geothermie, Photovoltaik, Beachtung Effizienzhausstandards, Passiv-, Plusenergiehäuser, Solaroptimierte First- und Gebäudeorientierungen ■
2. Erstellung einer Mobilitätslösung unter der Zielsetzung der Reduktion von Wegen im motorisierten Individualverkehr. Gebietspezifische Anforderungen die zu einer Bevorzugung der Nahmobilität und des Umweltverbundes führen sind zu berücksichtigen, wie z. B.: Fuß- und Radwegelängen, Infrastruktur E-Mobilität, Fahrradstellplätze (öffentlich/ privat), Einbeziehung des ÖPNV, Sharingangebote ■
3. Vergleichende Lebenszyklusbetrachtung bei Verwendung gängiger Baustoffe (Dämmstoffe, Ziegel, Beton, Lehm, Holz etc.) in Herstellung, Nutzung, Rückbau. □

Berücksichtigung gebietspezifischer Klimafolgenanpassungsmaßnahmen, wie angepasste Pflanzensorten und Entwässerungssysteme, Gründächer, Vermeidung von Wärmeinseln sowie Herstellung eines ausreichenden Grünflächenanteils ■

Verpflichtung zur ökologisch und ökonomisch höchstmöglichen Nutzung von Photovoltaik und/oder Solarthermie auf Dachflächen, sofern Gründächern gebiets- und gebäudebezogen kein Vorrang eingeräumt wird ■

Förderung von Energie- und Klimaschutzstandards durch wirtschaftliche Anreize wie Reduktion der Grundstückspreise und Zuschüsse bei hohen Effizienzhausstandards □

Beratung und Information der einzelnen Bauherren zu Energie, Klimaschutz, Energiestandards seitens des Projektträgers in Abstimmung mit der Verwaltung □

#### Gebietsspezifische Begründung und Ziel

**5. Umweltschutz, Biodiversität, Lichtverschmutzung (1, 2, 4)**

Über die bei der Durchführung von Bauleitplanungen zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und Standards hinaus erwartet die Stadt Buchholz i.d.N. weitergehende Maßnahmen in Neubaugebieten, welche dem Schutz natürlicher Ressourcen und des Ökosystems dienen. Hierzu gehören z. B. Pflanzungen, Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität, zum Artenschutz und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung.

**Zielsetzungen**

- Erstbepflanzung der Baugrundstücke durch den Projektentwickler (z. B. Bäume, Sträucher, Vogelnährgehölze, Laubhecken)
- Herstellung von Gründächern auf Flachdächern und flach geneigten Dächern unter Berücksichtigung der Nutzung von Photovoltaik und/oder Solarthermie
- Beschaffung und Aufstellen von Nisthilfen für Insekten
- Beschaffung und Anbringung von Vogelnistkästen
- Weitere Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität (z. B. Fledermauswinterquartier, Streuobst- oder Wildblumenwiese)
- Verbot von sog. Schottergärten in jeglichem Aufbau
- Information der Neubürgerinnen und Neubürger über die Anlage naturnaher Gärten (z. B. über Broschüren)
- Einfriedungen ausschließlich aus Hecken, ggf. in Kombination mit Zäunen aus Holz, Metall oder Feldsteinmauern
- Verzicht auf Einfriedungen aus Kunststoffen oder transparenten Baustoffen
- Private Grundstücke und Gebäude: Verzicht auf Leuchtkörper, die Licht nach oben abstrahlen
- Straßenbeleuchtung: Energiesparend, insektenschonend und ohne nach oben gerichtete Lichtabstrahlung
- .....

**Gebietsspezifische Begründung und Ziel**

**6. Hoch- und Tiefbau (1, 2, 3)**

Bereits frühzeitig im Planverfahren sollen die Ziele der öffentlichen und privaten Erschließung gewählt und miteinander harmonisiert werden.  
Hierzu gehören z. B. Regelungen zur ökonomischen Erschließung, zur Gestaltqualität von Straßen, Wegen und Plätzen, die Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung.

**Zielsetzungen**

- Flächensparende Erschließung
- Versiegelung minimieren
- Frühzeitige Klärung der Versorgung mit Wärme, Breitband, Strom, Ladeinfrastruktur
- Vorrangig Versickerung von Regenwasser anstreben
- .....

**Gebietsspezifische Begründung und Ziel**

**7. Sonstiges**

**Zielsetzungen**

- Im Rahmen des Planverfahrens wird geprüft, ob soziale Folgekosten anfallen, welche vom Investor zu übernehmen sind.
- Der Projektentwickler führt im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung mit externem Moderator zum geplanten Projekt in Buchholz i.d.N. durch.  
Die Durchführung, Organisation und Finanzierung der Veranstaltung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Buchholz i.d.N. vollständig durch den Projektentwickler.
- .....

**Gebietsspezifische Begründung und Ziel**