

Bauwut auf der grünen Wiese

Auf dem Land veröden die Innenstädte, aber am Ortsrand entstehen Neubaugebiete. Kann die Siedlungsentwicklung von morgen ökologisch sein?



Deutschland baut: In vielen Großstädten fehlen Wohnungen, die Mieten und Grundstückspreise steigen. Auf Brachflächen entstehen neue Gebäude, am Stadtrand oder auf der grünen Wiese wachsen Einfamilienhäuser aus dem Boden. Weltweit wurde in den vergangenen 70 Jahren mehr Fläche für Siedlungen verbraucht als in den 4.000 Jahren Siedlungsgeschichte davor. In Deutschland gehen nach Zahlen des Umweltbundesamtes (UBA) täglich knapp 60 Hektar Fläche verloren. Das entspricht etwa einem durchschnittlichen Grundstück mit Einfamilienhaus pro Minute. Damit ist die Bundesregierung von ihrem Ziel, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 Hektar pro Tag und bis 2030 auf weniger als 30 Hektar pro Tag zu senken, noch weit entfernt. Und der Bauboom geht weiter: Nach Berechnungen des UBA könnten bis 2030 mehr als 300.000 Hektar Landschaft verloren gehen, eine Fläche deutlich größer als das Saarland.

Das hat Folgen für die Natur und den Menschen. Durch den Bau neuer Häuser, Straßen und Parkplätze wird Boden versiegelt, Lebensraum für Tiere und Pflanzen verschwindet, immer mehr Arten sterben. Die neuen Siedlungen verdrängen vor allem landwirtschaftliche Flächen. Damit wächst für die Bauern der Druck, auf dem teuren Ackerland möglichst hohe Erträge zu erzielen – und das geht am schnellsten mit einer industriellen Landwirtschaft. Vom Einfamilienhaus im Grünen erhoffen sich viele Menschen mehr Lebensqualität. Aber mit den neuen Wohn- und Gewerbegebieten nehmen oft die Probleme zu, denen die Bewohner am Stadtrand zu entkommen hofften: Mehr Verkehr führt zu

Lärm und schlechterer Luft, Naherholungsgebiete gehen verloren.

Vor allem Großstädte wachsen • Mehr neue Wohnungen, das fordern nicht nur die Bau- und Immobilienwirtschaft, sondern auch viele Politiker. Müssen wir den Naturverlust also in Kauf nehmen, damit alle ein Dach über dem Kopf haben? Das wäre zu kurz gedacht. „Oft wird der Eindruck erweckt, überall in Deutschland sei der Wohnraum knapp. Das betrifft aber vor allem die Top 30 der deutschen Großstädte“, sagt Professor Wolfgang Wende. Er leitet den Forschungsbereich „Wandel und Management von Landschaften“ im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) in Dresden. Tatsächlich wachsen vor allem die Großstädte, während viele ländliche Regionen mit Kleinstädten sowie einige Mittelstädte in West- und Ostdeutschland Einwohner verlieren. Einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zufolge wird in manchen Gegenden deutlich zu viel gebaut. In den Jahren 2011 bis 2015 entstanden in 265 der 402 Landkreise und kreisfreien Städte mehr Wohnungen und Häuser als nötig.

Neubaugebiete ohne Prüfung • Auf die Wohnungsnot in den Städten hat die Politik mit flächendeckenden Maßnahmen reagiert, beispielsweise dem Baukindergeld, das Familien einen Zuschuss für ihr Eigenheim gewährt. Auch der neue Paragraph 13 b im Baugesetzbuch soll dafür sorgen, dass schnell Wohnraum entsteht. Er ermöglicht es, Neubaugebiete ohne Bürgerbeteiligung und Umweltprüfung auszuweisen. Wende hält diese Maßnahmen für verfehlt und hochproblematisch: „Erste

Untersuchungen zeigen, dass der Paragraph 13 b vor allem in ländlichen Regionen genutzt wird.“ Die Kommunen erhoffen sich von den Baugebieten neue Einwohner und steigende Steuereinnahmen. Das führt in vielen Klein- und Mittelstädten zum sogenannten Donut-Effekt: Während am Stadtrand Einfamilienhäuser aus dem Boden schießen, stehen im Ortskernen immer mehr Gebäude leer. Unter Gesichtspunkten des Umwelt- und Landschaftsschutzes ist das die schlechteste aller Möglichkeiten. ▶



Landschaftsplan – ein wichtiges Instrument

Info

Ein Landschaftsplan ermöglicht es, den Zustand von Natur und Landschaft zu analysieren und daraus Ziele für die Siedlungsplanung abzuleiten. „Das ist ein sehr wichtiges Instrument. Landschaftsplanung kann beispielsweise Informationen zur Verfügung stellen, wie sich Grünräume vernetzen und verbessern lassen, wenn Stadtviertel nachverdichtet werden“, erklärt Professor Wolfgang Wende vom IÖR. Auf regionaler Ebene erfüllt ein Landschaftsrahmenplan ähnliche Aufgaben.



Info

Parks und Wohnungen statt Autos

Autos verbrauchen Fläche – wenn sie fahren und wenn sie parken. Laut einem Bericht des UBA hat der motorisierte Individualverkehr pro Personenkilometer einen im Mittel zehnfach höheren Flächenbedarf als öffentlicher oder nichtmotorisierter Verkehr. Wenn also mehr Menschen auf das Fahrrad, öffentliche Verkehrsmittel und Carsharing umsteigen, entsteht in den Städten viel Raum für Grünflächen oder Wohnungen. Am konsequentesten wird dieser Gedanke in autofreien Wohnquartieren umgesetzt. So kommt die Weißenburgsiedlung in Münster beispielsweise mit 0,25 Autostellplätzen pro Haushalt aus. Bei Neubauten vielerorts üblich ist ein Platz je Haushalt. Das autofreie Quartier entstand 2001 und umfasst heute 189 Wohnungen. Die Bewohner nutzen meist das Fahrrad, oft mit Kinder- oder Lastenanhänger. Außerdem ist die Siedlung gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen und verfügt über eine Carsharing-Station.

Mehr Beispiele für autofreies Wohnen gibt es hier: www.autofrei.de

„Die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sollte der Regelfall sein, die Außenentwicklung der absolute Ausnahmefall.“

> Es geht auch anders, das zeigt die Kleinstadt Hiddenhausen in Westfalen. Unter dem Motto „Jung kauft Alt“ erhalten Familien, die ein altes, leer stehendes Gebäude im Ortskern kaufen, bis zu 9.000 Euro Zuschuss. Innerhalb von zehn Jahren förderte Hiddenhausen so den Kauf von mehr als 450 Häusern und machte damit Schule. Über 50 Kommunen haben das Modell inzwischen umgesetzt, schätzt Daniel Fuhrhop. Er forscht an der Universität Oldenburg zu alternativen, flächensparenden Wohnformen und hat mehrere Bücher zum Thema geschrieben. Allerdings zahlen die Kommunen solche Zuschüsse aus eigener Tasche, kritisiert Fuhrhop. Dabei wären Bundesmittel hier besser angelegt als im Baukindergeld.

„Die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sollte der Regelfall sein, die Außenentwicklung, also weitere Siedlungen am Stadtrand oder auf der grünen Wiese, der absolute Ausnahmefall“, sagt Ulrich Kriese, Sprecher für Bau- und Siedlungspolitik des NABU. Ähnliche Ansichten vertritt das eher wirtschaftsliberale IW. Neubau sollte nur beim gleichzeitigen Abbau von Leerstand erlaubt sein, heißt es im haus-eigenen Informationsdienst iwD.

Doppelte Innenentwicklung · Aber was ist mit den wachsenden Großstädten? Berlin beispielsweise fehlen laut Wohnungsmarktbericht 2018 der Investitionsbank Berlin mehr als 100.000 Wohnungen. Vielerorts wird immer dichter gebaut, und

das ruft erboste Anwohner auf den Plan: Ein weiteres Haus im Hinterhof, ein hohes Gebäude nebenan oder eine Baustelle, wo vorher eine Brache war, das gefällt nicht jedem. Ulrich Kriese sieht die sogenannte Nachverdichtung dennoch grundsätzlich positiv. „Allerdings sollte das immer im Dialog mit den Bürgern und unter Berücksichtigung von Umweltaspekten geschehen.“ Kriese spricht sich daher für eine „doppelte Innenentwicklung“ aus: Wenn in den Städten Baulücken geschlossen, Gebäude aufgestockt, ersetzt oder neu genutzt werden, sei es um so wichtiger, dass auch genügend Parks und andere Grünflächen vorhanden sind. „Was im ersten Moment wie die Quadratur des Kreises klingt, heißt übersetzt in das konkrete Handeln der Kommunen, dass die Stadt- und Landschaftsplanung anspruchsvoller wird und bürgernäher werden muss“, so Kriese.

Projekt

Der NABU befasst sich in einem zweijährigen Projekt mit Möglichkeiten zur Reduktion des Flächenverbrauchs in mittleren und großen Städten. In diesem Jahr geht es darum, wie mit den unterschiedlichen Interessen wie Innenverdichtung und Grünerhalt umgegangen werden kann. Das Projekt wird gefördert durch das Umweltbundesamt und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Weitere Infos unter: www.NABU.de/Flaechenverbrauch





NABU/ Gehmann



Ein Beispiel aus Hamburg für eine gelungene Nachverdichtung mit ausreichend Grünerhalt.

Artenreichtum fördern · Wie eine Stadt wachsen und dabei grün bleiben kann, zeigt das Beispiel Dresden. Die Landeshauptstadt setzt auf Flächen, die neben der Erholung weitere Zwecke erfüllen. Der Hugo-Bürkner-Park beispielsweise liegt am Kaitzbach, einem Zufluss der Elbe: Hier kann man spazieren gehen und die Seele baumeln lassen. Das Gelände dient aber auch dem Hochwasserschutz. „Dafür wurde Erde ausgehoben und der Park wie eine Art Wanne eine Ebene tiefer gelegt. So dient er bei Hochwasser als Pufferzone“, erklärt Wolfgang Wende, der zum städtischen Grünvolumen Dresdens forschet. Auch unter ökologischen Kriterien lassen Parks sich aufwerten: Wenn Städte und Gemeinden auf chemische Spritzmittel verzichten, einheimische Gehölze und insektenfreundliche Stauden pflanzen, fördert das den Artenreichtum. Vorhandene Grünflächen miteinander zu vernetzen, also Verbindungen zu schaffen, ist ebenfalls ökologisch sinnvoll. Und es macht die Flächen auch für Spaziergänger oder Radfahrer attraktiver.

Gibt genügend Potenzial · Für Parks und Naturschutzgebiete in der Stadt setzt sich auch der NABU Hamburg ein. Mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ haben die Umweltschützer erreicht, dass

die Gesamtfläche aller Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bestehen bleibt – und das sind knapp 30 Prozent der Stadtfläche. „Die Naturschutzgebiete werden nicht angetastet. Wenn in Landschaftsschutzgebieten gebaut wird, muss dies innerhalb Hamburgs eins zu eins ausgeglichen werden“, erklärt Malte A. Siegert, beim NABU in der Hansestadt zuständig für Natur- und Umweltpolitik. Festgelegt wurde auch, dass die Naturqualität im ganzen Stadtgebiet steigen soll – verbindlich und messbar. Damit das gelingt, stellt Hamburg ab 2021 zusätzlich 5,8 Millionen Euro jährlich für den Naturschutz zur Verfügung. Siegert will die Initiative aber nicht als Absage an neue Wohnungen verstanden wissen. Es gebe genügend Potenzial, auch ohne dass Grünflächen verschwinden müssten. „Eingeschossige Gewerbebauten könnte man oft durch mehrstöckige Gebäude ersetzen, ungenutzte Gewerbeflächen bebauen oder bestehende Gebäude aufstocken.“

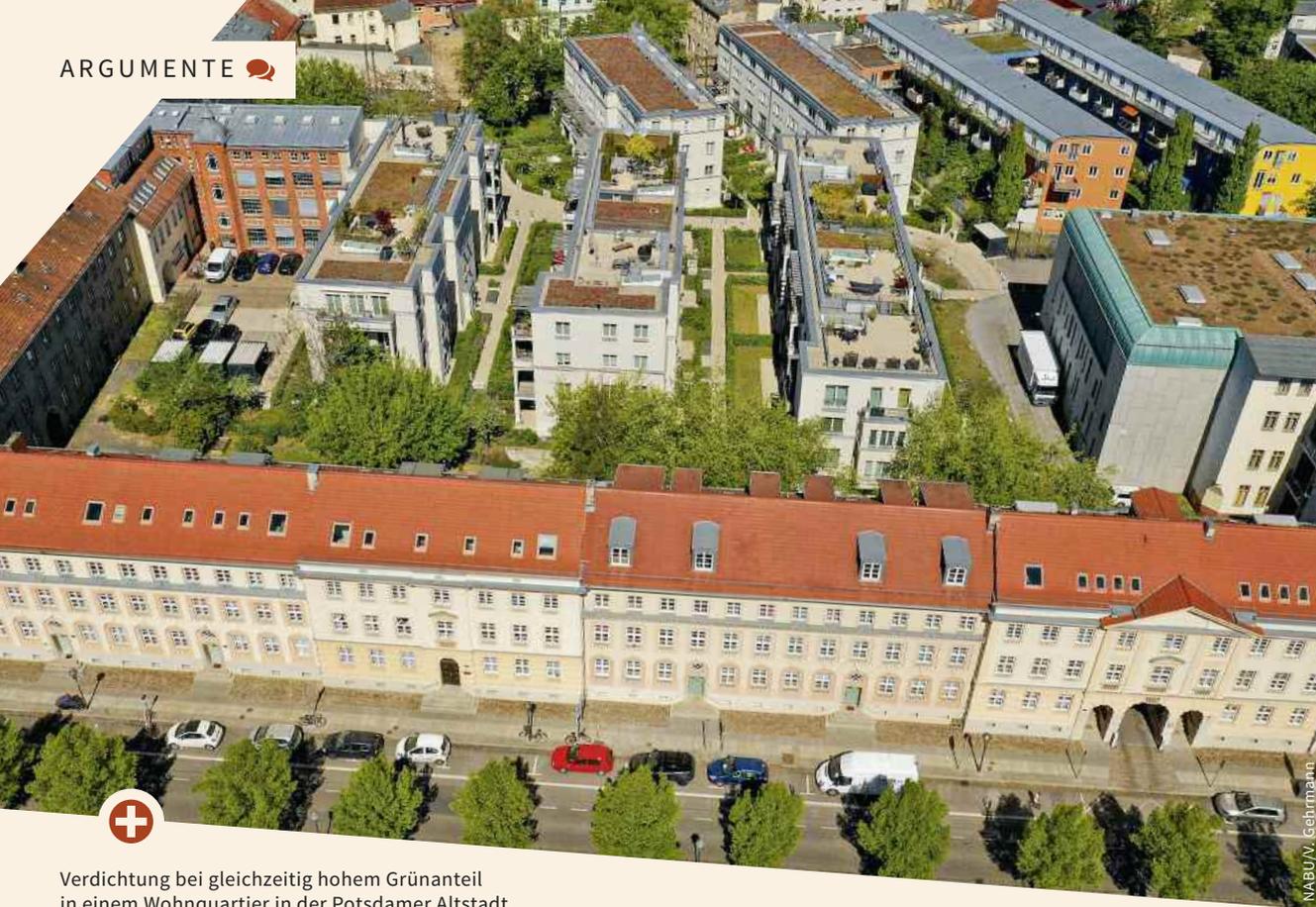
Wohnen über Parkflächen · Beispiele, wie sich die innerstädtischen Flächen für neue Wohnungen nutzen lassen, gibt es viele. Supermärkte mit Flachdach ließen sich vielerorts durch mehrgeschossige Gebäude ersetzen, heißt es in der Deutschlandstudie 2019 der Universität Darmstadt und des >

Info

Neubau in der eigenen Stadt – jeder darf mitreden!

Wie und wo in der eigenen Stadt gebaut wird, darauf kann jeder Einfluss nehmen. Der Bebauungsplan legt fest, ob und wie bestimmte Flächen genutzt werden. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass Bürgerinnen und Bürger sich beteiligen dürfen – allerdings nicht, in welcher Form. Informationen, was geplant ist und wie man sich einbringen kann, finden Interessierte zum Beispiel auf der Webseite der Stadt, in einem öffentlichen Aushang, dem Amtsblatt oder dem E-Mail-Newsletter der Stadt. Darüber hinaus darf jeder Fragen stellen. Je nach Struktur der Stadt oder Kommune sind das Stadtplanungsamt, das Bauamt, das Rathaus oder die Bürgersprechstunde zuständig. Wer sich gegen neue Baugebiete engagiert, sollte sich zunächst über die Alternativen informieren. Auch wenn das Grün hinter dem eigenen Haus weichen muss, ist das ökologisch vielleicht sinnvoller, als wertvolle Flächen am Stadtrand in Anspruch zu nehmen.

Mehr Informationen gibt es unter www.NABU.de/ **Nachhaltigbauen**



Verdichtung bei gleichzeitig hohem Grünanteil in einem Wohnquartier in der Potsdamer Altstadt.

Tipps zum Weiterlesen

- ✓ Daniel Fuhrhop: Einfach anders wohnen. oekom Verlag, 2018
- ✓ Deutschlandstudie 2019. Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen, Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden. Hg. von der Universität Darmstadt und dem Pestel-Institut, kostenloser Download unter www.tu-darmstadt.de
- ✓ Informationen zur Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ unter www.NABU-Hamburg.de/Gruen-erhalten



> Pestel-Instituts. Über dem Discounter im Erdgeschoss wäre dann Platz für Wohnungen und Büros. Parkhäuser oder Bürotürme, Kirchen oder Kasernen müssen oft gar nicht abgerissen werden, sondern lassen sich umbauen oder aufstocken. So entstanden in Köln über einem Parkhaus 31 Wohnungen. Oder Nürnberg: Dort spielen auf dem Oberdeck eines Parkhauses Kinder – gut geschützt natürlich. In luftiger Höhe wurde eine Kita errichtet. Auch über Parkplätzen kann man wohnen, zum Beispiel in München, wo ein vierstöckiges Gebäude auf Stahlbetonstützen ruht. Die Autoren der Deutschlandstudie gehen davon aus, dass sich durch solche Projekte in deutschen Städten insgesamt 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen schaffen ließen.

Pro-Kopf-Bedarf gestiegen • Brauchen wir da überhaupt neue Häuser? Nein, meint Daniel Fuhrhop, potenzieller Wohnraum sei ausreichend vorhanden. „Am ökologisch vorteilhaftesten ist es, bereits vorhandene Häuser besser oder anders zu nutzen und dafür zu sorgen, dass mehr Menschen darin leben“, betont er. Dabei denkt Fuhrhop nicht nur an Wohnungen über Parkhäusern oder in alten Bürogebäuden, sondern plädiert auch dafür, wieder näher zusammenzurücken. Der Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum ist in den vergangenen Jahrzehnten immens gestiegen. Während in den 1950er-Jahren jede Person weniger als 20 Quadratmeter zur Verfügung hatte, sind

es heute über 46 Quadratmeter. Ein Grund dafür ist die steigende Zahl kleinerer Haushalte. Singles belegen heute pro Kopf mehr als doppelt so viel Wohnfläche wie Familien mit mindestens einem Kind. Alleinstehende zwischen 60 und 75 Jahren, die in den eigenen vier Wänden leben, nehmen mit durchschnittlich 97 Quadratmetern am meisten Platz ein.

Wohnpartnerschaften • Hier setzt das Modell „Wohnen für Hilfe“ an. In rund 35 deutschen Städten gibt es Stellen, die Studierende auf Wohnungssuche an Menschen vermitteln, die Platz haben und sich Hilfe wünschen. Die Studierenden zahlen keine oder nur eine geringe Miete, unterstützen dafür aber beim Einkaufen, Bügeln, Rasenmähen oder Hund ausführen. Die Angebote reichen von einem Zimmer im Haushalt des Vermieters bis zur kompletten Einliegerwohnung. Als Faustregel gilt: Pro Quadratmeter leistet der Mieter eine Stunde Hilfe pro Monat. Die Nebenkosten trägt er selbst. „In Köln entstehen auf diese Weise 80 bis 90 Wohnpartnerschaften pro Jahr“, sagt Fuhrhop. Das spart Fläche und hat obendrein einen sozialen Effekt: „Wohnen für Hilfe“ ist also eine Art ökologische Mehrgenerationen-WG. ◀

Ann-Kathrin Marr