

5. Stadt- und Dorferneuerung

Die Landespolitik muß die ökologische Erneuerung in den Mittelpunkt städtebaulicher Initiativen stellen. Dies umfaßt einerseits die Einbeziehung ökologischer Standards in die Landesprogramme zur Stadt- und Dorferneuerung, Wohnbauförderung usw. sowie andererseits die Förderung der Innenentwicklung.

Mit der Strategie der städtebaulichen Innenentwicklung kann dem weiteren Flächenverbrauch sowie der Zersiedelung wirkungsvoll entgegengewirkt werden (siehe Kasten). Ziel ist die Entwicklung der bestehenden Siedlungskörper, um damit die für gewerbliche Nutzungen sowie die zur Linderung der "Wohnungsnot" benötigten Flächenpotentiale zu gewinnen. Die begrenzten Potentiale zum Wohnungsbau müssen für sozial bedürftige Gruppen

(z.B. Familien in beengten Wohnverhältnissen) reserviert und nicht für luxusorientierte Wohnformen (z.B. Einfamilienhaus) verschwendet werden. Das Konzept der behutsamen Innenentwicklung versteht sich nicht als reines Bauprogramm, sondern wird ergänzt um Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen und sozialen Lebensqualität der Städte. Daher stößt die städtebauliche Nachverdichtung dort an Grenzen, wo wichtige ökologische Flächen (z.B. Frischluftschneisen, Grünbereiche) berührt werden.

Der Landespolitik wird empfohlen, die Neuorientierung des Städtebaus mit den in Kapitel 5.1 bis 5.4 vorgeschlagenen Initiativen anzuregen und zu unterstützen:

Elemente einer behutsamen Innenentwicklung

- a) Schaffung von Wohnraum, Arbeitsplätzen und Gemeinschaftsflächen im Siedlungsbestand. Im Falle von Nutzungskonflikten mit stadttökologisch wertvollen Freiflächen muß die Maßnahme in jedem Einzelfall geprüft werden. Maßnahmen sind z.B. die Umstrukturierung ehemaliger Kasernen zu Mischgebieten, Dachgeschoßausbau und Gebäudeaufstockung, Neubauten in Baulücken und in "zweiter Reihe" sowie die Bebauung von Innenflächen (vgl. LÜTKE-DALDRUP 1989, S. 210 ff.).
- b) Verdichtete Bauformen. Einerseits ist dies die Voraussetzung für einen sparsamen Umgang mit dem Boden und andererseits auch die wirkungsvollste Maßnahme zur Energieeinsparung: Beispielsweise können durch die Errichtung komfortabler Stadthäuser (zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser) viermal mehr Wohneinheiten pro Hektar Baufläche realisiert werden, als beim Bau von Einfamilienhäusern (vgl. UMWELTBUNDESAMT 1988, S. 147). Durch Zusammenbau wird der spezifische Heizenergiebedarf vom freistehenden Einfamilienhaus zum mehrgeschossigen Wohnhaus um bis zu 50 % verringert und zwar unabhängig von Dämmstandards (vgl. ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN, 1994, S. 15).
- c) Förderung von Projekten zum gemeinschaftlichen Wohnen, mit denen sowohl flächen- als auch energiesparende Wohnweisen angestrebt werden (z.B. gemeinsam nutzbare Küche, Car-Sharing). Dazu zählt auch die Förderung und Unterstützung von Nachbarschaften zur selbstgeregelten Erledigung sozialer Arbeiten (z.B. Kinderbetreuung, gemeinschaftliches Essen) im Rahmen von Stadtteilbüros, Gemeinschaftshäusern usw. (siehe Kapitel 6.3).
- d) Schaffung und Ausbau von Versorgungs-, Erholungs-, Arbeits- und Bildungsangeboten, Gartenflächen usw. im Nahbereich der Wohnung.
- e) Wiedergewinnung von Straßen und Plätzen als Spielraum für Kinder sowie als Erholungs- und Erlebnisraum im Zuge der flächendeckenden Verkehrsberuhigung.
- f) Durchgrünung von Siedlungen, Straßen, Plätzen, Hauswänden sowie Erhalt und Entwicklung von Grünflächen, Parks und innerstädtischen Biotopen. Letzteres kann zu Konflikten bei der Realisierung von Verdichtungsmaßnahmen führen und muß in jedem Einzelfall sorgfältig abgewogen werden.

5.1 Vergabe von Fördermitteln

Relevante Förderbereiche sind:

- Gewerbe: Zwischen 1988 und 1993 hat das Land rund 493 Mio DM für den Ausbau der "wirtschaftsnahen Infrastruktur" vorwiegend an Kommunen ausgezahlt. Mit diesen Mitteln wurde in erster Linie die Erschließung von Gewerbegebieten "auf der grünen Wiese" subventioniert, wohingegen das Recycling von Industriebrachen in den Hintergrund trat (siehe Kapitel 6.1).

- Wohnungsbauförderung: 1995 förderte das Land die Errichtung von 3.400 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau und von 1.500 Einheiten im Eigentumswohnungsbau (zusammen: 392 Mio DM Fördermittel; vgl. MINISTERIUM DER FINANZEN 1995). Die Förderbestimmungen sehen lediglich die unverbindliche Beachtung "ökologischer Gesichtspunkte" vor, die nicht weiter konkretisiert werden (vgl. MINISTERIUM DER FINANZEN 1994, Punkt 5.3).

- Stadterneuerung: Zwischen 1989 und 1993 hat das Land rund 360 Mio DM für Sanierungsmaßnahmen sowie 38 Mio DM (1993/94) für Struktur- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Städtebauförderung verteilt. Ferner sind noch die für die Militär-Konversion aufgebrauchten Fördermittel in Höhe von rund 66 Mio DM (1992/93) anzusprechen (vgl. STAATSKANZLEI 1993, S. 31 f.).

- Sportförderung: Zwischen 1989 und 1993 hat das Land mit rund 174 Mio DM die Neuerrichtung oder Sanierung von Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen gefördert (vgl. STAATSKANZLEI 1993, S. 69).

Der Landespolitik wird empfohlen, die einschlägigen Förderbestimmungen um ökologische Mindeststandards, die von den geförderten Projekten zu erfüllen sind, zu ergänzen. Hierfür werden folgende Vorschläge unterbreitet:

- **Festlegung von Orientierungswerten für die anzustrebende bauliche Dichte** (flächenschonendes Bauen unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte) **und für die maximal zulässige Bodenversiegelung**. Dies kann in Anlehnung an die vom nordrhein-westfälischen Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung empfohlenen Standards erfolgen (siehe Tabelle 10).

- Festsetzung, daß bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens **die Wärmeschutz-Standards von Niedrigenergiehäusern** einzuhalten sind. Diese liegen mit 30 bis 70 kWh/qm und Jahr um 30 bis 45 % unter dem Standard der 3. Wärmeschutzverordnung von 1995 (vgl. HESSISCHE ENERGIEAGENTUR 1994, S. 3). Darüber hinaus sollte die Errichtung von sog. "**Nullenergiehäusern**" besonders gefördert werden.

- Die **Errichtung von Wohnungen aus heimischen Holzvorkommen** ist im Vergleich zur üblichen Beton- oder Ziegelbauweise sowohl energie- als auch ressourcenschonender und zudem auch kostengünstiger (vgl. KOMMUNALE BRIEFE FÜR ÖKOLOGIE 1995, S. 13 f.). Daher sollten die Mittel des sozialen Wohnungsbaus vornehmlich für die Förderung von Holzsystembauweisen eingesetzt werden. Auf die Erfahrungen von Pilotprojekten in Bayern (vgl. MAURER/ZAHN 1995) oder Hessen kann zurückgegriffen werden. Wichtig ist die Verknüpfung der Förderung an die in Kapitel 6.5 vorgeschlagenen Regionalkonzepte "Ökologische Forstwirtschaft und Holznutzung".

- Die **Sportförderung muß Projekte einer umweltschonenden und dezentralen Sport- und Freizeitbetätigung fördern**. Beispiele sind die Anlage von Sportstätten im bestehenden Siedlungsraum (z.B. auf Industriebrachen) anstelle der Neuausweisung "auf der grünen Wiese", der Rückbau von Stellplätzen und alternativ dazu die Verbesserung der Erschließung mit dem Umweltverbund, die energietechnische Sanierung von Sporthallen, Schwimmbädern usw. Nicht gefördert werden dürfen umweltbelastende Strukturen (z.B. Sportplätze im landschaftlichen Außenbereich) und Sportarten (z.B. Motor"sport").

Tabelle 10: **Stadtökologische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete und Stadträume** (bezogen auf das Nettobauland)

	Stadtkerne/ Innenstädte (Großstädte)	Verdichtete, innenstadt- nahe Wohn-/ Mischgebiete	Aufgelockerte Wohngebiete am Stadtrand	Industrie- und Gewerbe- gebiete
Geschoß- flächen- zahl (GFZ)	2,5 - 3,0	1,2 - 2,4	0,6 - 1,0	1,5 - 2,4
Versiege- lungsgrad in % der Baufläche	60 - 70	50 - 60	35 - 45	50 - 70

Quelle: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW 1994, S. 17

5.2 Novelle der Landesbauordnung

Die 1995 erfolgte Novelle der LBauO hat die landesrechtlichen Möglichkeiten zur Förderung der ökologischen Stadterneuerung nur unzureichend berücksichtigt. In folgenden Bereichen besteht Ergänzungsbedarf:

- Förderung des Umweltverbundes (zu Fuß, Fahrrad, Busse und Bahnen) **aus den im Rahmen der Stellplatzablösung eingenommenen Geldern.**

Dies erfordert die Änderung des § 45 Absatz 5 der LBauO, wonach die Ablösesummen für private Stellplätze ausschließlich für die Errichtung bzw. Optimierung öffentlicher Stellplätze verwendet werden dürfen.

- Ergänzung der kommunalen Satzungshoheit um die Möglichkeit, die Verwendung rationeller Heizungssysteme vorzuschreiben sowie problematische Heizungssysteme (z.B. Stromheizung) untersagen zu dürfen. Dazu muß der § 86 Absatz 4 Punkt 3 der LBauO geändert werden. Bisher dürfen die Kommunen Verwendungsverbote nur

“zum Schutze vor Staub, Rauch und Ruß” festlegen. Analog der hessischen Landesbauordnung (vgl. § 87 Absatz 2 Nr. 2) sollte die rationelle Energieverwendung auch “aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit” vorgeschrieben werden dürfen (vgl. HESSISCHE ENERGIEAGENTUR 1995, S. 12).

- Ergänzung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden: Bisher muß lediglich die Erschließung gesichert sein. Ergänzend hierzu muß in § 6 Absatz 2 LBauO auch die Berücksichtigung energiesparender Bauweisen durch eine entsprechende Anordnung und Gestaltung der Baukörper vorgeschrieben werden. Ferner muß in § 38 LBauO die grundstücksbezogene Versickerung bzw. Nutzung unbelasteter Niederschlagswasser generell vorgeschrieben werden.

- Ferner müssen die Kommunen ermächtigt werden, örtliche Bauvorschriften erlassen zu dürfen, die “die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben” (zitiert aus § 56 Absatz 1 Punkt 8 der niedersächsischen Landesbauordnung). In diesem Sinne muß der Katalog der zuläs-

sigen örtlichen Bauvorschriften in der rheinland-pfälzischen LBauO (§ 86) ergänzt werden.

- Verpflichtung zur grundstücksbezogenen Verwertung unbelasteten Bodenaushubs sowie zur Getrennthaltung verwertbarer Baustellen- und Bauabfälle (Ergänzung § 51 LBauO).

Ferner muß das Land offensiv für die Zulassung autofreier Wohnformen bei den Kommunen werben. Die 1995 novellierte LBauO gibt den Kommunen die satzungsrechtliche Möglichkeit, auf die Anlage von Stellplätzen ganz oder teilweise zu verzichten, sofern "die Benutzer der baulichen Anlagen öffentliche Verkehrsmittel in Anspruch nehmen können" (§ 86 Absatz 3 LBauO). Für die Realisierung dieser sinnvollen Regelung muß das Land werben, Modellprojekte fördern sowie den Kommunen Umsetzungshilfen zur Verfügung stellen.

5.3 Fachaufsicht über die kommunale Bauleitplanung

Das Land muß die für die Genehmigung der kommunalen Bauleitpläne (§ 11 BauGB) zuständigen Aufsichtsbehörden anweisen, den Ermessensspielraum für ökologische Festsetzungen voll auszuschöpfen. Beispielsweise muß die in einem Bebauungsplan vorgenommene Festlegung von Wärmedämmstandards, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Werte hinausgehen, anerkannt werden. Verwiesen sei auf ein negatives Beispiel aus der baden-württembergischen Genehmigungspraxis, wo ein entsprechender Bebauungsplan der Stadt Heidelberg vom Regierungspräsidium bemängelt wurde. In Rheinland-Pfalz sind die Kommunen zur ökologischen Ausrichtung der Bauleitplanung ausdrücklich zu ermutigen.

Auf die Verpflichtung der kommunalen Bauleitplanung zur Konzentration der städtebaulichen Entwicklung auf den bestehenden Siedlungskörper mittels der Landes- und Regionalplanung wurde bereits in Kapitel 4.1 hingewiesen.

5.4 Landschaftsplanung und Eingriffsregelung

Der Vollzug der landespflegerischen Eingriffsregelung weist erhebliche Defizite auf. Dies liegt u.a. daran, daß die Landespflegebehörden in dem Verfahren der Bauleitplanung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Vielfach werden die landespflegerischen Belange in der Abwägung mangelhaft berücksichtigt und die zuständigen Landespflegebehörden werden unzureichend am Planungsprozeß beteiligt. **Der Landespolitik wird empfohlen, die Rolle der Landespflegebehörden in der Bauleitplanung zu stärken, was durch die Änderung des Aufstellungsverfahrens für die Landschaftspläne erreicht werden kann:** § 17 Absatz 3 LPflG muß dahingehend geändert werden, daß die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Bauleitplanung "im Einvernehmen" (derzeit: "unter Beteiligung") mit den Landespflegebehörde festgesetzt werden (siehe auch Kapitel 4.2). Ferner muß sichergestellt werden, daß der Vollzug der landespflegerischen Festsetzungen nach dem Abschluß der Bauarbeiten durch Fachpersonal der Landespflegebehörden bzw. der Bauämter kontrolliert wird.

1994 hat die Landesregierung das sog. "Ökokonto" eingeführt. Damit wurde den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, "geeignete Flächen zu bevorraten und auf ihnen schon Maßnahmen durchzuführen, die später mit den durch Bebauungsvorhaben zu erwartenden Eingriffen 'verrechnet' werden können, sofern sie im Flächennutzungsplan dargestellt sind" (MINISTERIUM FÜR UMWELT 1994, Eingriffsregelung, S. 23). Die Anwendung des "Ökokontos" birgt Chancen hinsichtlich einer effektiveren Durchführung der landespflegerischen Eingriffsregelung (vgl. §§ 4 ff LPflG). Allerdings dürfen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht als Freibrief für eine weiterhin ungehemmte Bebauung und Zersiedelung mißverstanden werden: Nach wie vor genießt die Vermeidung von Eingriffen gesetzlich Priorität. **Der Landespolitik wird empfohlen, das "Ökokonto" zu einem wirkungsvollen Instrument der Landespflege zu entwickeln und die dazu erforderlichen Vollzugsvorschriften zu**

erlassen. Notwendig sind insbesondere verbindliche Regelungen zur Gewährleistung einer nachprüfbaren Flächen- und Maßnahmenbilanzierung sowie die Aufstellung regional differenzierter Bewertungsrahmen als Grundlage für die sachgemäße Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.