

Verzicht auf Neubau in ausgewiesenem Neubaugebiet



Quartiersbeschreibung

Neubaugebiete sind Quartierstypen, die oftmals aufgrund ihrer Flächenanforderungen in peripheren Lagen entstehen, dabei dennoch eine Anbindung an die Innenstadt haben. Planungsrechtliche Festsetzungen kennzeichnen Neubaugebietsflächen in der Regel als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet. Des Weiteren ist im Zusammenhang mit der Ausbreitung von erneuerbaren Energien ebenfalls der partielle Ausweis von Flächen als sonstige Sondergebiete möglich. Neubaugebiete können ein guter Standort für städtische Vorzeigeprojekte sein, da sie viel Spielraum bieten. Auf der anderen Seite müssen diese Quartiere aus sich selbst heraus eine neue eigenständige Identität herausbilden und in der Lage sein, lokale und ggf. überregionale Ziel- und Bewohnergruppen zu erreichen. Hierfür kommt neben der städtebaulichen Struktur und der Architektur den landschaftlichen Freiräumen und den halb öffentlichen/privaten Außenräumen eine zentrale Bedeutung zu. Diese öffentlichen Grünflächen sollen in der Regel einen Aufenthaltscharakter mit flexibler Nutzbarkeit besitzen, um die spezifischen Lebensumstände und unterschiedlichen Interessenslagen der Quartiersbewohner zu berücksichtigen. Je nach Gestaltung können Neubaugebiete Familien mit Kind(ern), Ältere mit Wunsch nach Anbindung an die Innenstadt oder Alleinstehende gezielt ansprechen oder gleichzeitig verschiedene Personenkreise adressieren. Die infrastrukturelle Anbindung von Neubaugebieten wird verkehrstechnisch je nach Ausgangslage neu erschlossen oder gliedert sich in bestehende Strukturen ein. Sind lokale Gewerbeflächen vorhanden, empfiehlt es sich, die innerstädtischen gewerblichen Angebote zu ergänzen und vorrangig für eine fußläufige Erschließung zu konzipieren.

Lösungsbeschreibung

In Städten und Gemeinden mit vergleichsweise entspanntem Wohnungsmarkt und Leerstand in Gebäuden soll durch einen generellen Verzicht auf die Flächeninanspruchnahme durch Neu-Bebauung der Reproduktionsansatz umgesetzt werden. Die Bemühungen sollen sich stattdessen auf die (Re-)Aktivierung und Anpassung des nicht mehr nachgefragten Wohnungsbestandes oder von Rückbauflächen im Umfeld konzentrieren. Hier sind entsprechende Unterstützungen, z.B. durch standardisierte Planungsprozesse, schnelle Bearbeitungszeiten von Bauanträgen oder Vermittlung von Handwerkern hilfreich. Parallel muss der kommunale Planungsprozess durch restriktive Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) diese Entwicklungen steuern, damit ein planungsbedingter Wertzuwachs, ein zentraler Anreiz für die Flächenentwicklung, vermieden wird.

Die nicht neubebauten Flächen können stattdessen für die Nahrungsmittel- und Energieversorgung oder für die Schaffung von Naherholungsräumen genutzt werden. Für die Gewinnung von Energie bieten sich für i.d.R. nahe an Siedlungsgebieten liegende Flächen zwei Wege an. Die Bebauung mit PV-Modulen stellt nur einen geringen Eingriff in die Ökobilanz der Fläche dar und stellt kurzfristig Strom bereit, der die kommunale Energie- und CO₂-Bilanz verbessert. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche für die Biomasseherstellung, z.B. aus Kurzumtriebsplantagen erfordert technische Anlagen im Umfeld, die auf eine Verarbeitung bzw. Veredlung der Biomasse ausgerichtet sind. Hier bieten sich für die Energiegewinnung neben klassischen Technologien, wie Hackschnitzelfeuerung oder Holzvergasung innovative Verfahren wie das Thermokatalytische Reforming von Biomasse bis hin zur Nutzung der Kohlenstoffreste zur Bodenverbesserung (sog. terra preta) an. Auch für den Anbau nachwachsender Rohstoffe und Nahrungsmittel sollten Verarbeitungskapazität möglichst nah vorhanden sein oder aufgebaut werden.

Kontakt

Felix Drießen
EnergieAvantgarde Anhalt e.V.
Albrechtstraße 127
06844 Dessau-Roßlau
driessen@energieavantgarde.de

Geeignete Standorte

Bislang unbebaute Flächen im Randbereich von Siedlungsgebieten, die mittel- langfristig baulich genutzt werden sollten, wenn 1) diese in Gebieten mit geringer Wohnraum-Nachfrage liegen, 2) Alternativen, z.B. Brachflächen, leerstehende Gebäude, leerstehender Wohnraum tatsächlich bzw. eigentumsrechtlich verfügbar sind und 3) keine Belange einer alternativen Nutzung der Fläche entgegen stehen

Schlüsselakteure

Flächeneigentümer; (urbane) Land- und Energiewirte als Flächennutzer, Kommunen mit Interesse an der Reduktion von Flächenversiegelung

Kostenfaktoren

Zustand und Erschließung der Alternativflächen bzw. -gebäude; Bodenpreis; Kosten der Flächenbewirtschaftung (je nach Bewirtschaftungsform)

Output, Erlöspotenziale und Sozialkapitalsteigerung:

Erträge können unmittelbar zum Beispiel durch Verwertungen von KUP-Hölzern (durchschnittlicher Ertrag von 12 Tonnen atro pro Hektar und Jahr nach der Etablierungsphase) und PV-Strom (EEG-Förderung, Eigenverbrauch, Direktvermarktung) erzielt werden.

Lösungsbewertung

Stärken

- ▶ Steigerung der landschaftlichen Qualität des Quartiers und der Umgebung (z.B. Schaffung von Naherholungsflächen)
- ▶ ortsansässige Landwirtschaft als Landschaftsgestalter und Wirtschaftsfaktor (z.B. über Direktvermarktung)
- ▶ Erweiterung des lokalen (direkt vermarkteten) Lebensmittelangebots
- ▶ lokale Gewinnung nachwachsender Rohstoffe
- ▶ Arbeitsplätze im Bereich der Bewirtschaftung der Flächen und Verarbeitung der Produkte

Chancen

- ▶ Entwicklungspotenzial als Standort, der durch lokale Akteure bewirtschaftet wird und wertvolle Produkte hervorbringt: Streuobstwiesen, Schafsweiden, Bienenweiden, Energieholz, nachwachsende Rohstoffe

Schwächen

- ▶ evtl. aufwendige kommunale Planungsprozesse
- ▶ Aushandlungen von Interessen erfordert Spielräume, z.B. im Bereich des kommunalen Wohnungsbestands
- ▶ hoher Moderationsbedarf

Risiken

- ▶ Konfliktpotenzial im Rahmen der Inanspruchnahme der Flächen (z.B. urbane Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz)
- ▶ neue Nutzungsform der Flächen kann zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen
- ▶ lokale Anbieter/ Vermarkter eventuell nicht vorhanden oder mögliche mittel- und langfristige Nachfolgeproblematik