

# **Flächenpolitik in Umbauregionen aus Umweltsicht**

Gertrude Penn-Bressel

*Fachgebiet I 2.3 P  
Umweltprüfungen und Raumbezogene Umweltplanung*



**Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht**

Sparsame und schonende Flächennutzung

## Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Sparsame und schonende Flächennutzung

- Sparsame Flächennutzung:
  - bei Rückbau **kompakte Siedlungsstrukturen** erhalten
  - vorhandene Infrastrukturen so effizient wie möglich auslasten, z.B. *multifunktional, gemeindeübergreifend*
  - neue Nutzungen auf bereits vorher genutzte, gut erschlossene Siedlungsflächen (**Brachen**) lenken
  - **weitere Zersiedlung konsequent verhindern**

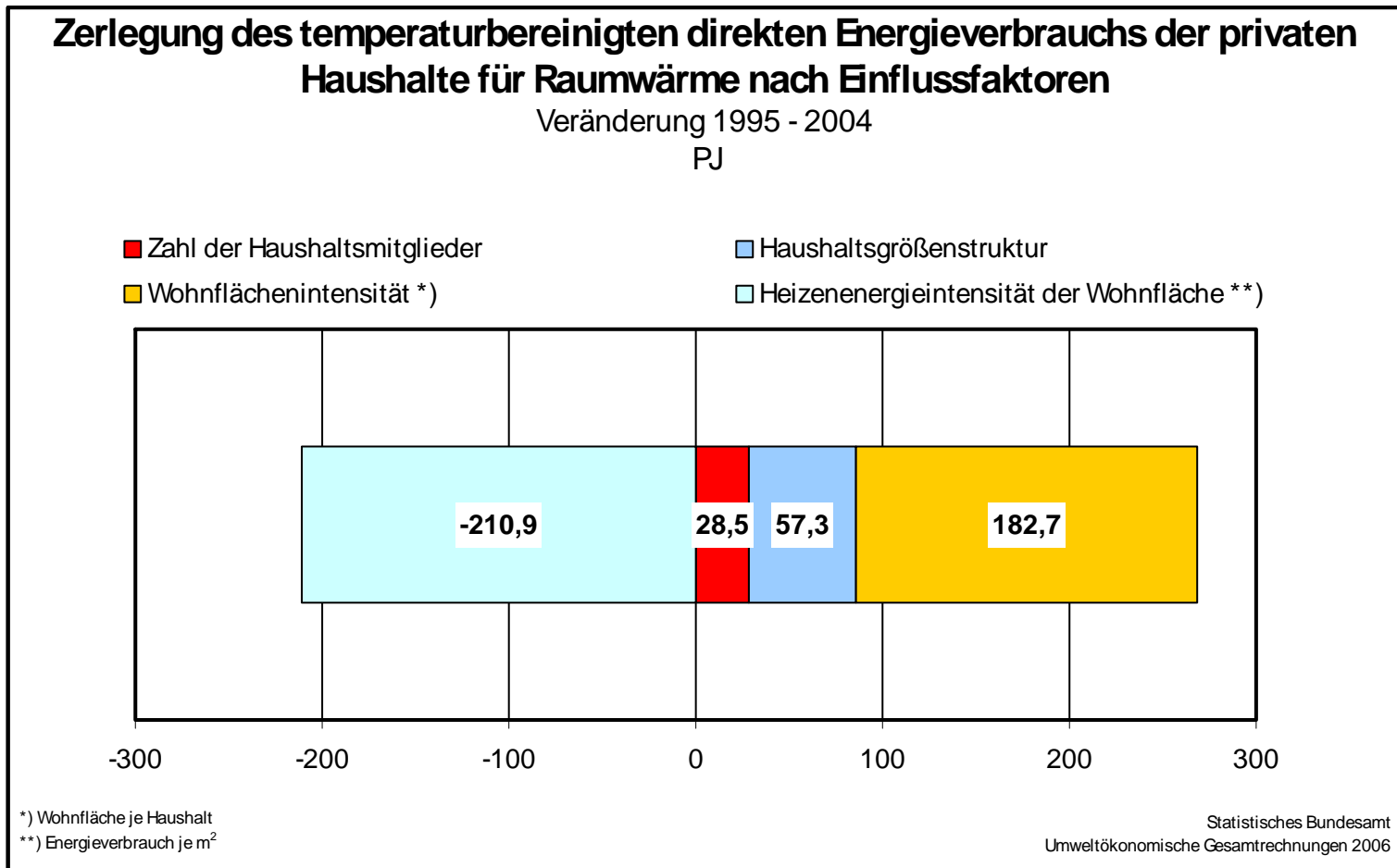
## Umweltargumente, warum wir kompakte Siedlungen erhalten wollen

Umweltqualität für Mensch und Natur verbessern, z.B. durch

- zuverlässige Versorgung mit gesundem Trinkwasser
- geordnete Abwasserentsorgung
- **Material- und Energieeffizienz der Siedlungen und Infrastrukturen**
- **Erhalt der Fernwärmenetze, Emissionsminderung von Klimagasen**
- Lärm- und Abgasminderung durch Verkehrsvermeidung und Förderung von Füßen, Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln f
- Freiräume erhalten (Hochwasservorsorge, Biologische Vielfalt, Anbauflächen für Nahrungsmittel und nachwachsende Rohstoffe, Erholung des Menschen)

**Anmerkung:** *Um das Wohnumfeld aufzuwerten und naturnahe Freiräume zu schaffen, muss man nicht die ganze Stadt durchlöchern.*

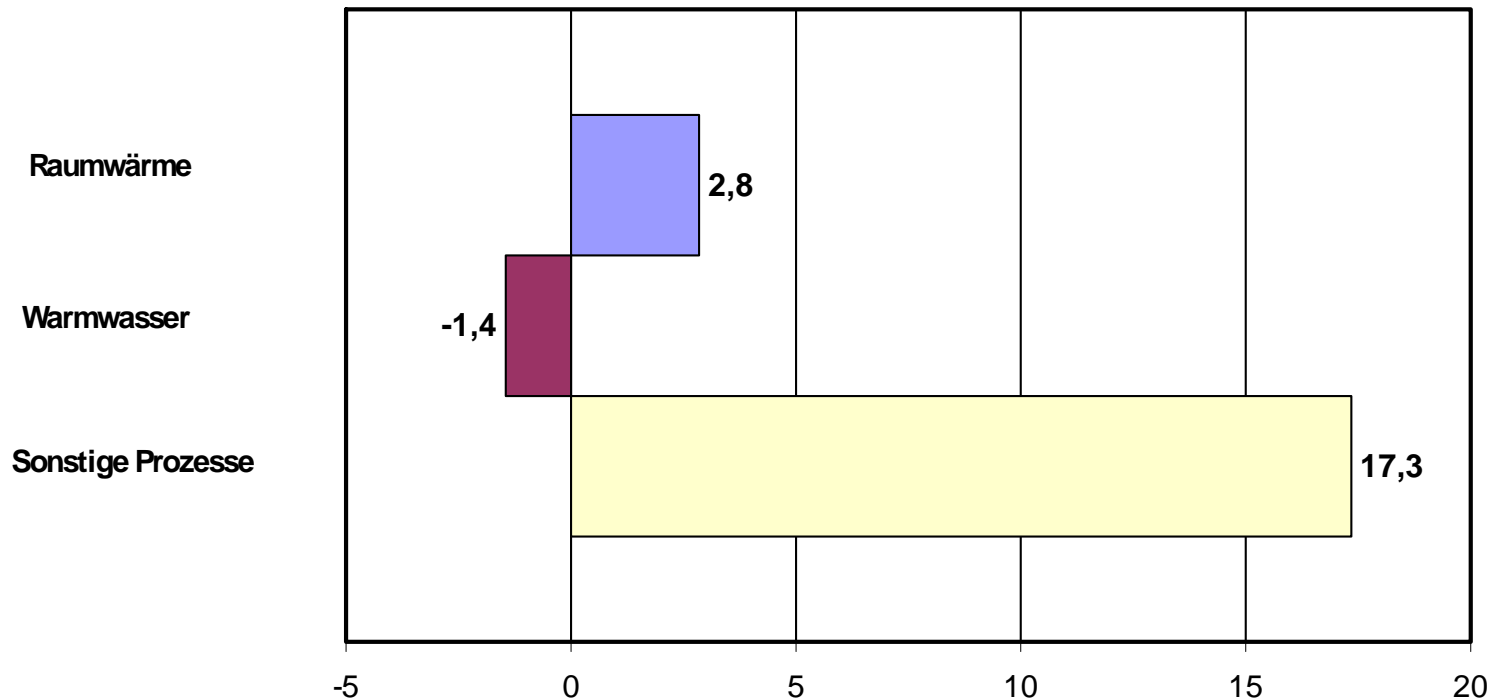
# Energieverbrauch privater Haushalte für Raumwärme Veränderung von 1995 nach 2004 - Ursachenanalyse



## Energieverbrauch privater Haushalte für Wohnen Veränderung von 1995 nach 2004 in Prozent

### Entwicklung des temperaturbereinigten direkten Energieverbrauchs der privaten Haushalte für Wohnen nach Anwendungsbereichen

Veränderung 2004 gegenüber 1995 in Prozent

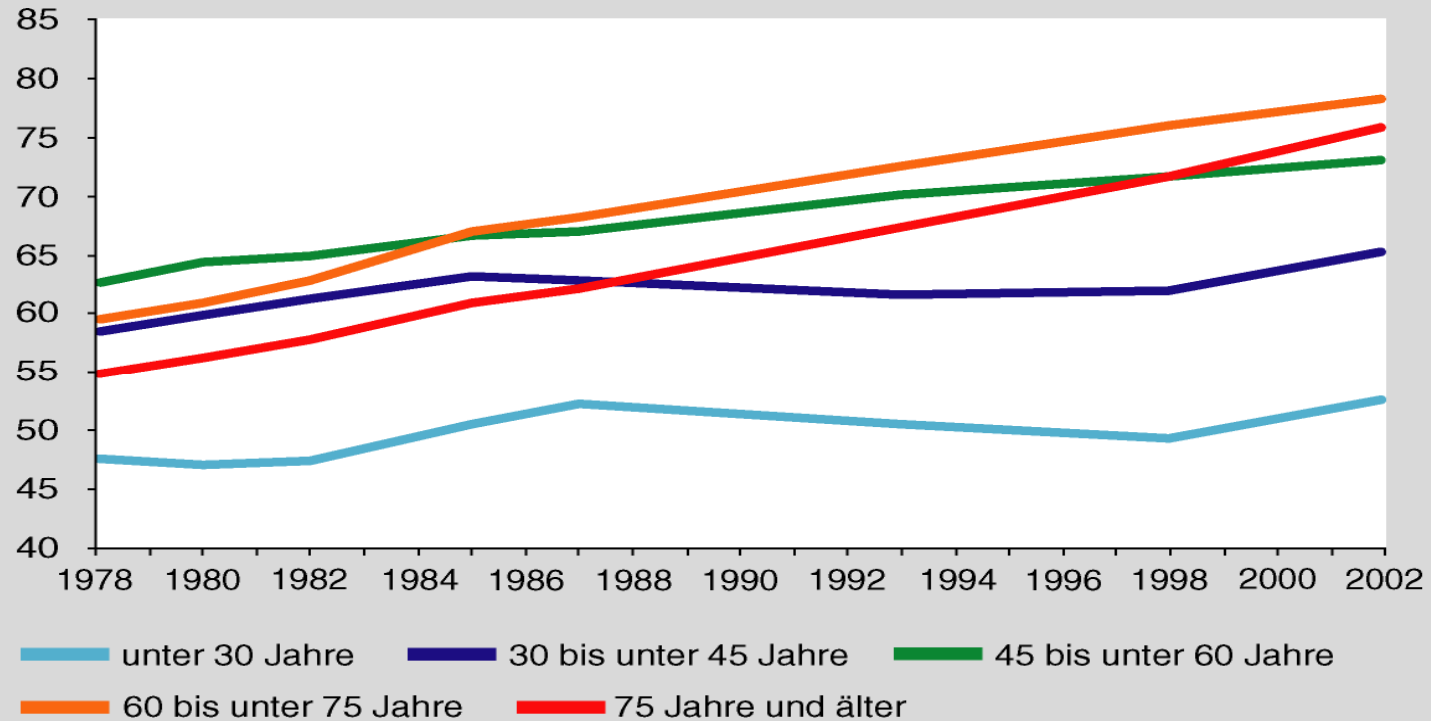


Statistisches Bundesamt  
Umweltökonomische Gesamtrechnungen 2006

## Wachsender Wohnflächenkonsum kleiner Haushalte

Pro-Kopf-Wohnfläche eines 1-Personenhaushalts

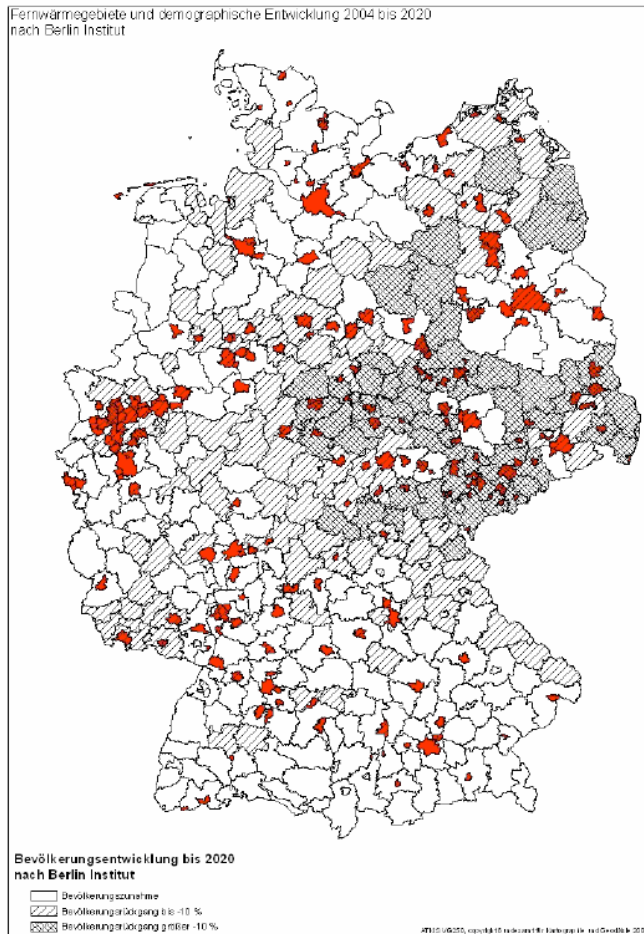
m<sup>2</sup>/Person



© BBR Bonn 2005

Quelle: BBR Wohnungsmarktbeobachtungssystem  
Datengrundlage: Statistisches Bundesamt

# Zukunftschancen der Fernwärmesysteme



Regionen mit Bevölkerungsrückgang

*versus*

Regionen, die mit Fernwärme  
erschlossen sind

Quelle der Abbildung: *Fischedick et.al. (2007)*

*F+E-Vorhaben im Auftrag des Umweltbundesamtes  
UFO-Plan Nr. 205 41 104*

## Ökonomische und soziale Argumente, warum wir kompakte Siedlungen erhalten wollen

- Zusätzliche städtebauliche Missstände vermeiden, z.B.
  - **wachsende** Leerstände, Verfall der Bausubstanz, Imageverlust
- Ökonomische Vorteile sichern, insbesondere
  - Infrastrukturkosten senken, Gebäude und Infrastrukturen rentabel auslasten
  - **Wert von Gewerbe-Immobilien stabilisieren**  
d.h. Erhalt von betrieblichem Vermögen und der Kreditwürdigkeit von Unternehmen
- Soziale Benachteiligungen vermeiden, z.B.
  - weite Wege zu Versorgungseinrichtungen,
  - Soziale Entmischung von Stadtquartieren,
  - **Entwertung der Altersvorsorge von Hauseigentümern**

## Sparsame Flächennutzung in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung



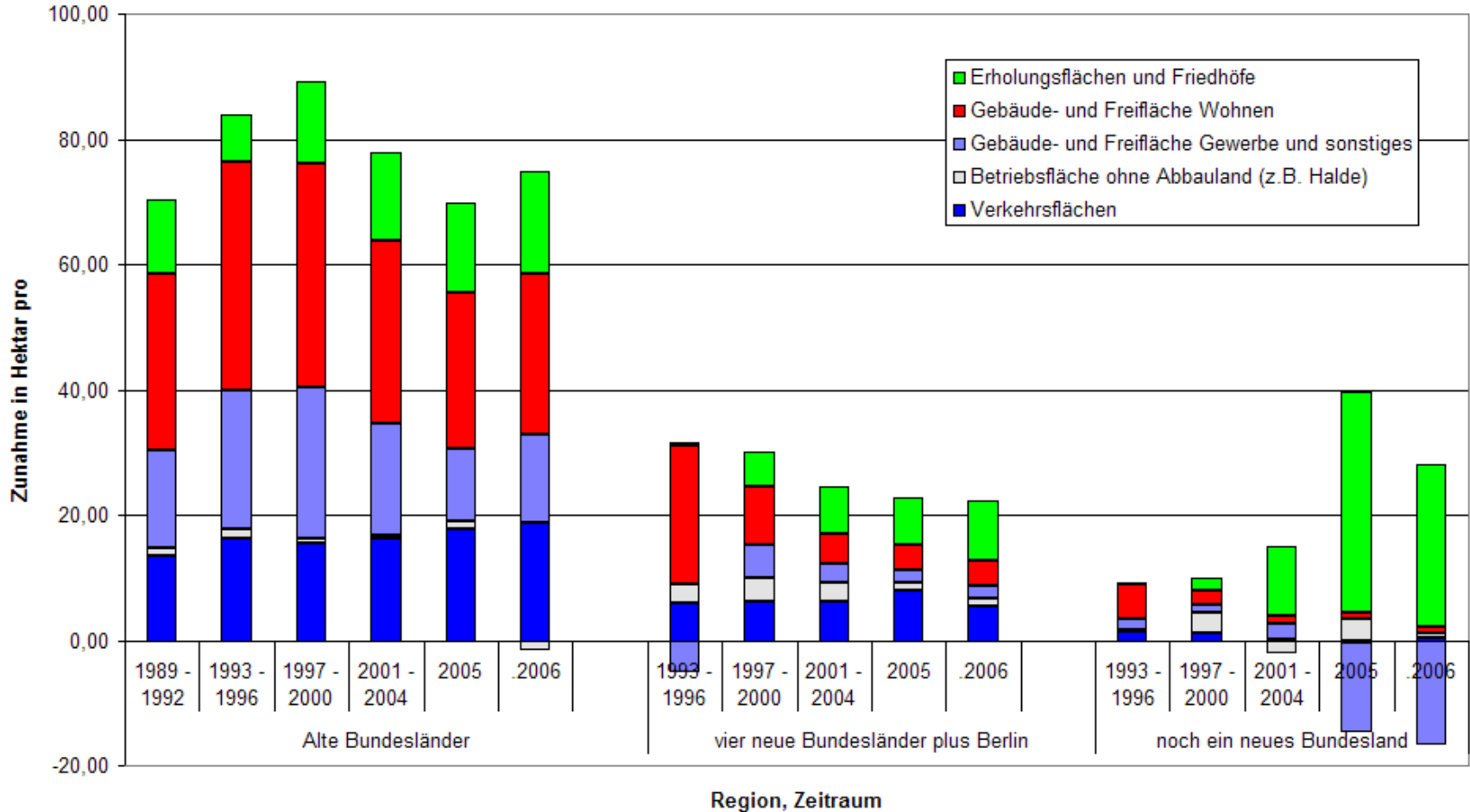
Bundsumweltministerium



Deutscher Bundestag

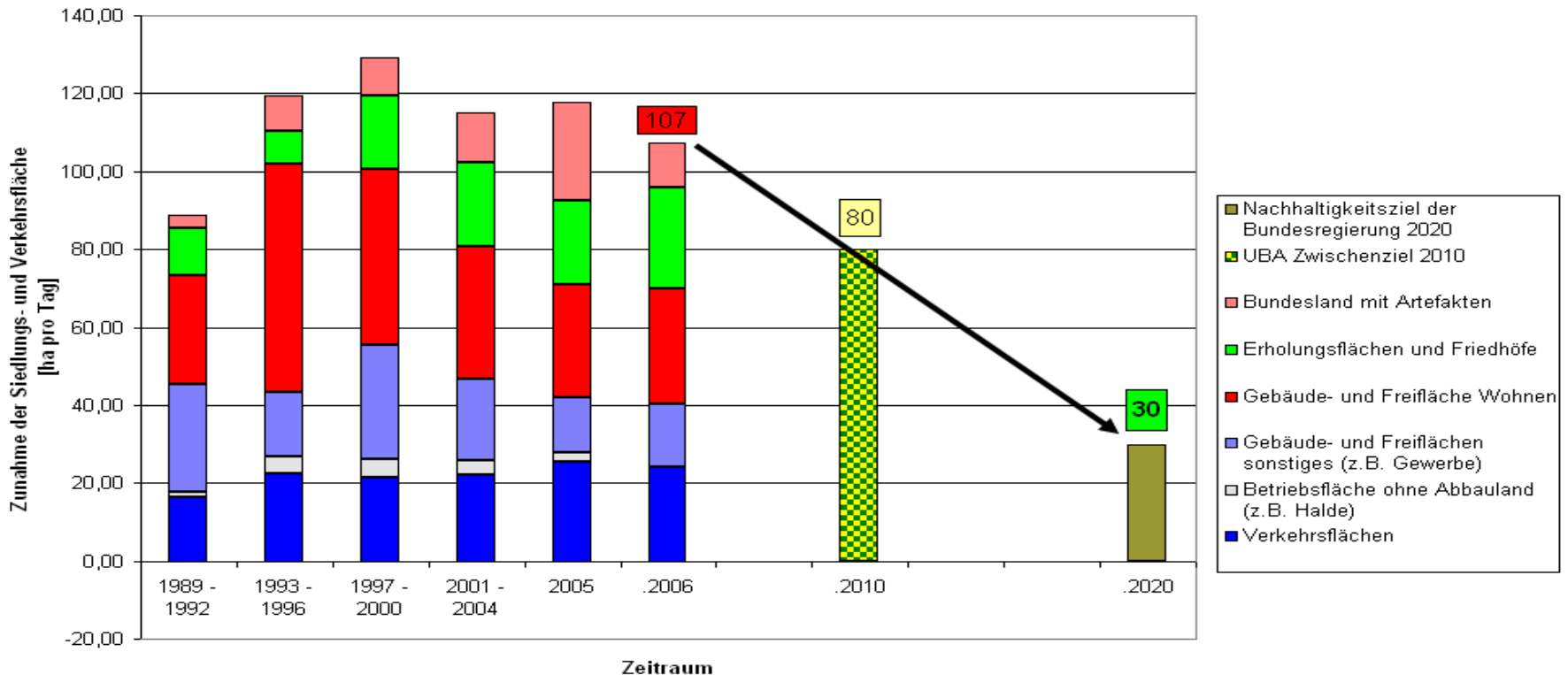
## Die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr 1989 bis 2006

Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche seit 1989 in den alten und neuen Bundesländern  
Ursachen und Verursacher



# Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: Das 30 Hektar – Ziel

**Tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche**  
Ursachen und Verursacher (neue Länder 1989 - 1992 geschätzt)



## Ursachen der Zersiedelung in Umbauregionen

*Kein regionales Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum, aber*

- Höhere Ansprüche an Wohnfläche, Wohnform und Wohnumfeld (Einfamilienhausbau)
- Strategien von Unternehmen zur Kostenminimierung (z.B. Einkaufszentren auf der grünen Wiese)
- Planungsbedingte Bodenwertgewinne auf der grünen Wiese vs. Kosten der Brachflächensanierung
- Subventionen, Steuern und öffentliche „Investitionsphilosophie“
- Kostenintransparenz in öffentlichen Haushalten
- Interkommunale Konkurrenz
- Faktische Schwäche der höheren Planungsebenen
- Fehlendes „Bodenbewusstsein“ bei Umwelt- und Naturschützern



## **Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Sparsame und schonende Flächennutzung**

### Schonende Flächennutzung

- Neuversiegelung und Denaturierung von Böden vermeiden
- denaturierte und schadstoffbelastete Flächen sanieren und sichern
- erhaltenswerte Gebäude, Infrastrukturen und Freiflächen – soweit und solange sie noch benötigt werden – pflegen, sanieren und für künftige Nutzungen ertüchtigen

## **Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Sparsame und schonende Flächennutzung**

- **Schonende Flächennutzung in Siedlungen**
  - öffentliche und private Freiflächen durch
    - gute Gestaltung oder Grün
    - Lärm- und Schadstoffminderungso aufwerten, dass Menschen in diesem Umfeld gut wohnen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen können
  - ungenutzte Flächen für kulturelle, sportliche oder soziale Zwischennutzungen herrichten und freigeben

## Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Sparsame und schonende Flächennutzung

### Schonende Flächennutzung

- Flächen, die mittel- und langfristig nicht mehr für Siedlungszwecke (*d.h. Wohnen, Gewerbe, Energieerzeugung, Kultur, Erholung, Spiel, Sport, Gartenbau*) genutzt werden können,
  - so herrichten, dass sie bei minimaler Pflege der natürlichen Sukzession überlassen werden können.
  - ggf. als Land- oder Forstwirtschaftsfläche - z.B. für Energiepflanzen - nutzen (*und umwidmen*)

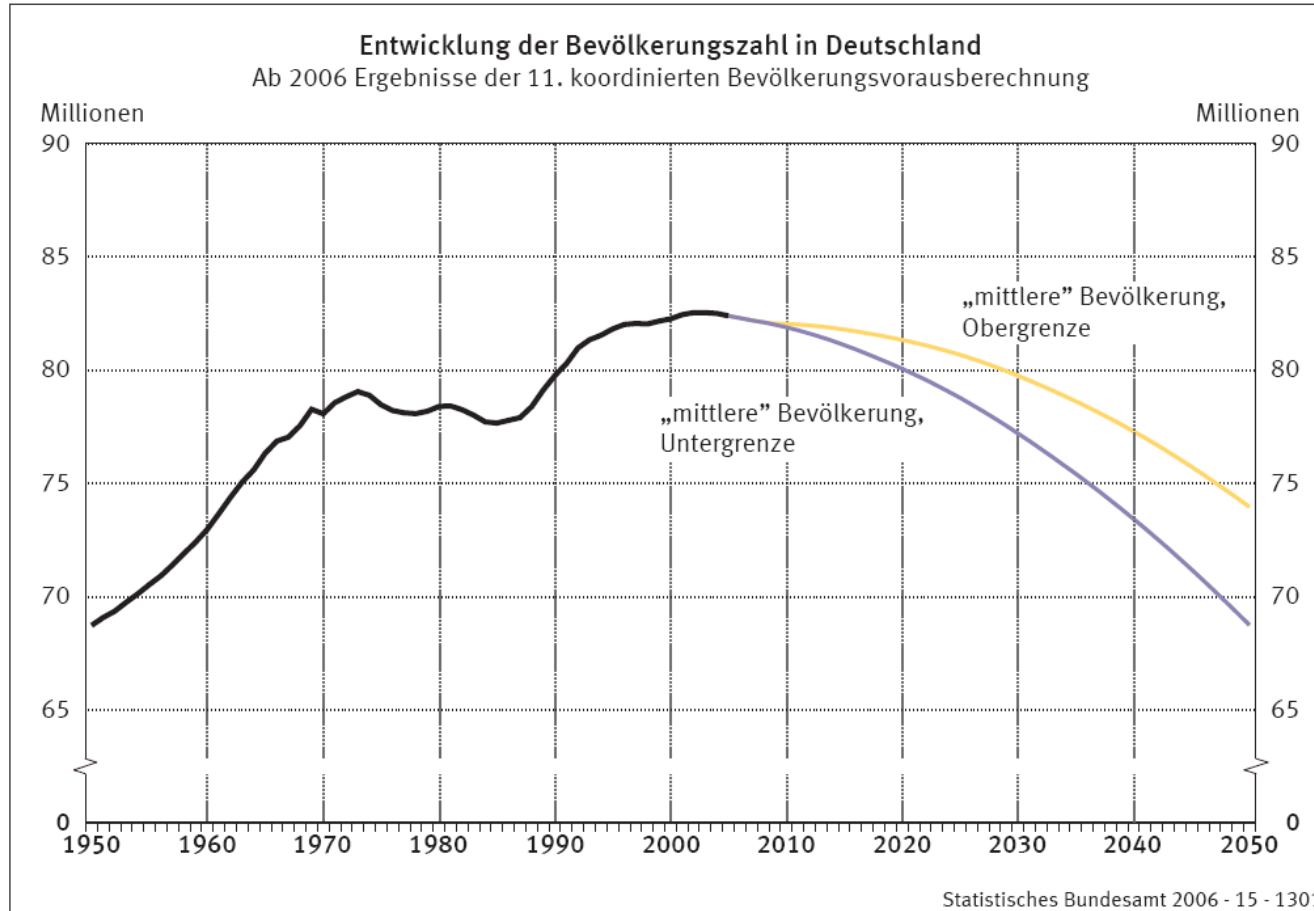


## Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht

Ressourceneffiziente Nutzung des Wohnungsbestandes

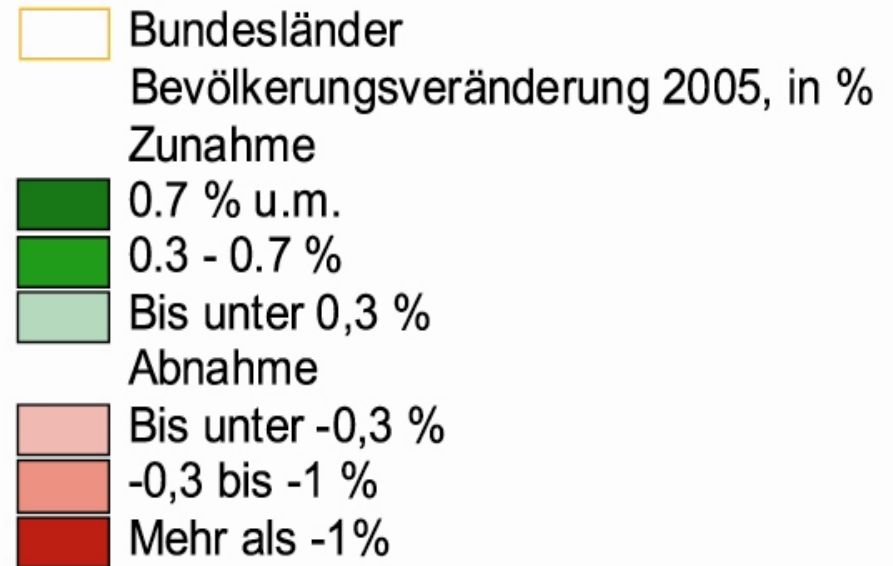
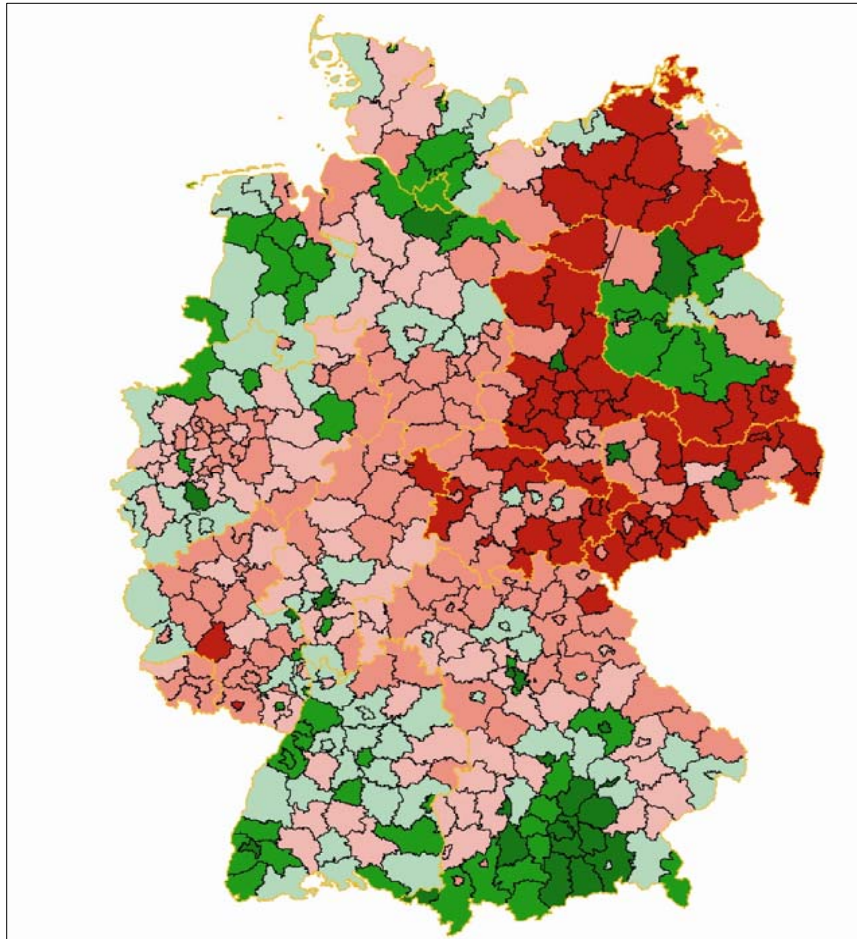
# Aktuelle Staba Vorausberechnung 2006

## Zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt: Bevölkerung Deutschlands bis 2050 – Ergebnisse der 11. Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden 2006

## Veränderung der Bevölkerungszahlen in Zeiten der wirtschaftlichen Stagnation Ende 2004 bis Ende 2005, in %

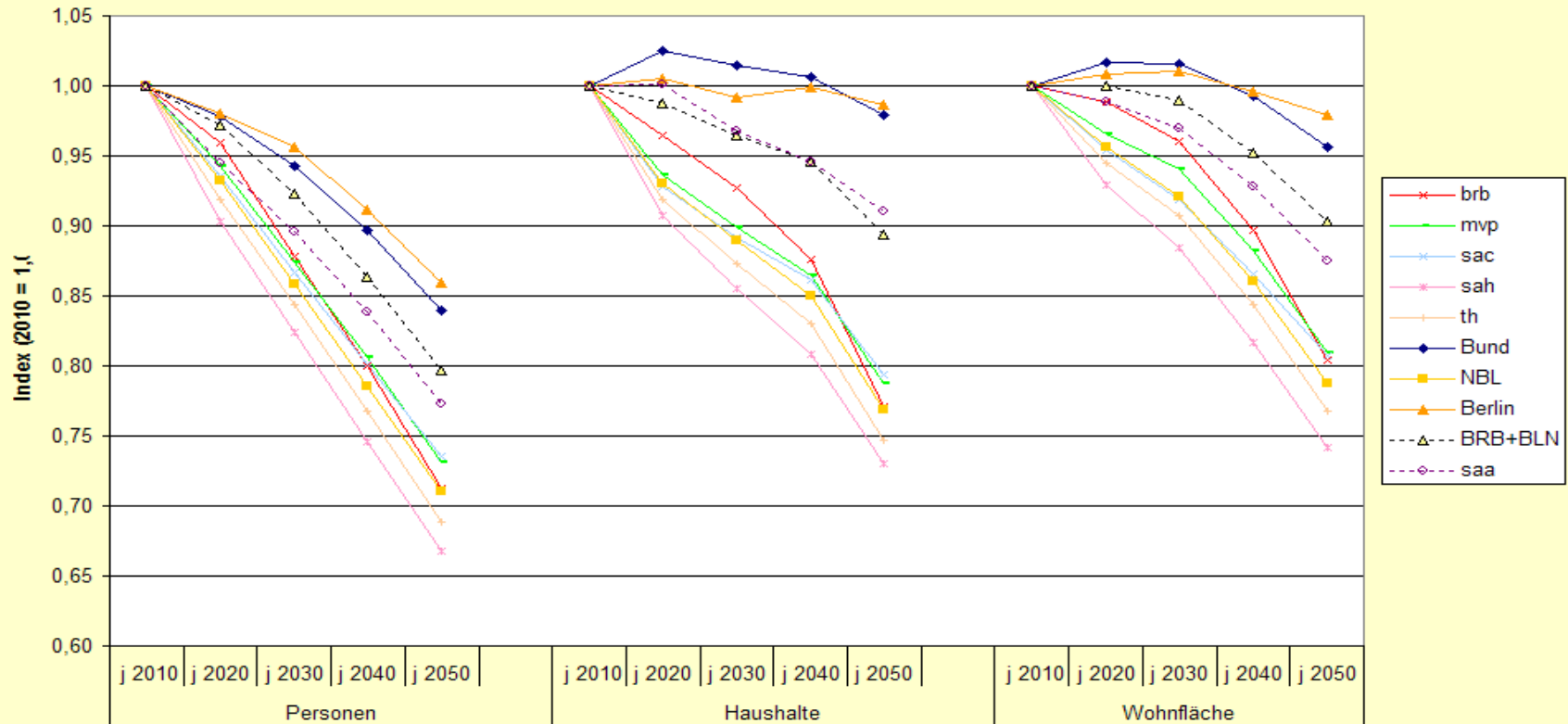


Quelle: vhw - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. 2006

# Wohnraumkonsum in den neuen Ländern bis 2050

## Variante 1: zunehmende Vereinzelung

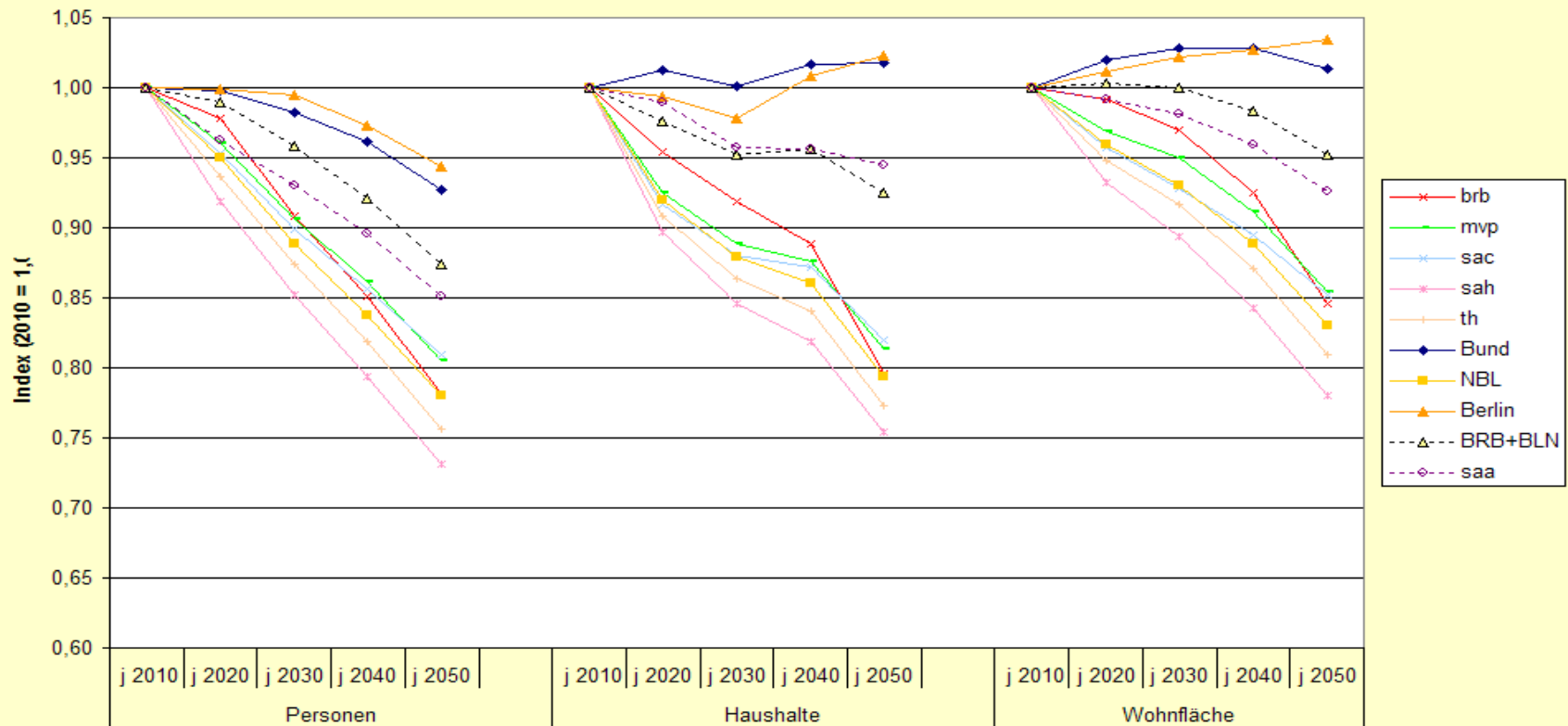
Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und der bewohnten Wohnfläche bis 2050 nach Bundesländern - zunehmende Vereinzelung



# Wohnraumkonsum in den neuen Ländern bis 2050

## Variante 2: mehr Kinder und zunehmende Vereinzelung

Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und der bewohnten Wohnfläche bis 2050 nach Bundesländern - mehr Kinder und zunehmende Vereinzelung



## Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Ressourceneffiziente Nutzung des Wohnungsbestandes

Was tun ?

- Kommunen:
  - Kein neuen Bauland ausweisen
  - *Baurechte zurücknehmen (wenn möglich)*
  - Interkommunale Konkurrenz einstellen, regional kooperieren und Region gemeinsam vermarkten
  - Zusammen mit Eigentümern **Wohnungsbestände auch zusammen mit Dienstleistungen** offensiv vermarkten, z.B. für
    - Senioren (im Alter gut und preiswert leben – wir kümmern uns)
    - Studierende oder sich beruflich Weiterbildende mit Familie (Sie haben den Kopf frei – wir betreuen Ihre Kinder; Kooperation mit Hochschulen ?)
    - Touristen (z.B. „Bed and Breakfast for Bikers“, „Übernachtung mit Stadt- oder Tourenführung“)

## **Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Ressourceneffiziente Nutzung des Wohnungsbestandes**

Was tun ?

- **Länder:**
  - Entwicklungsschwerpunkte definieren, verbindlichen planerischen Rahmen setzen, Mindeststandards gewährleisten
  - destruktive interkommunale Konkurrenz sanktionieren, regionale kommunale Kooperation ermutigen
  - Verteilungskonflikte lösen, Vorteils-/Nachteils-Ausgleich zwischen Kommunen, die sich entwickeln können/sollen, und Kommunen, die stagnieren oder rückbauen, organisieren
  - Sachverstand zur Bewältigung komplexer Planungsprobleme vorhalten, kommunalen Erfahrungsaustausch organisieren  
Qualität von externen Gutachtern/Beratern sichern

## **Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Ressourceneffiziente Nutzung des Wohnungsbestandes**

Was tun ?

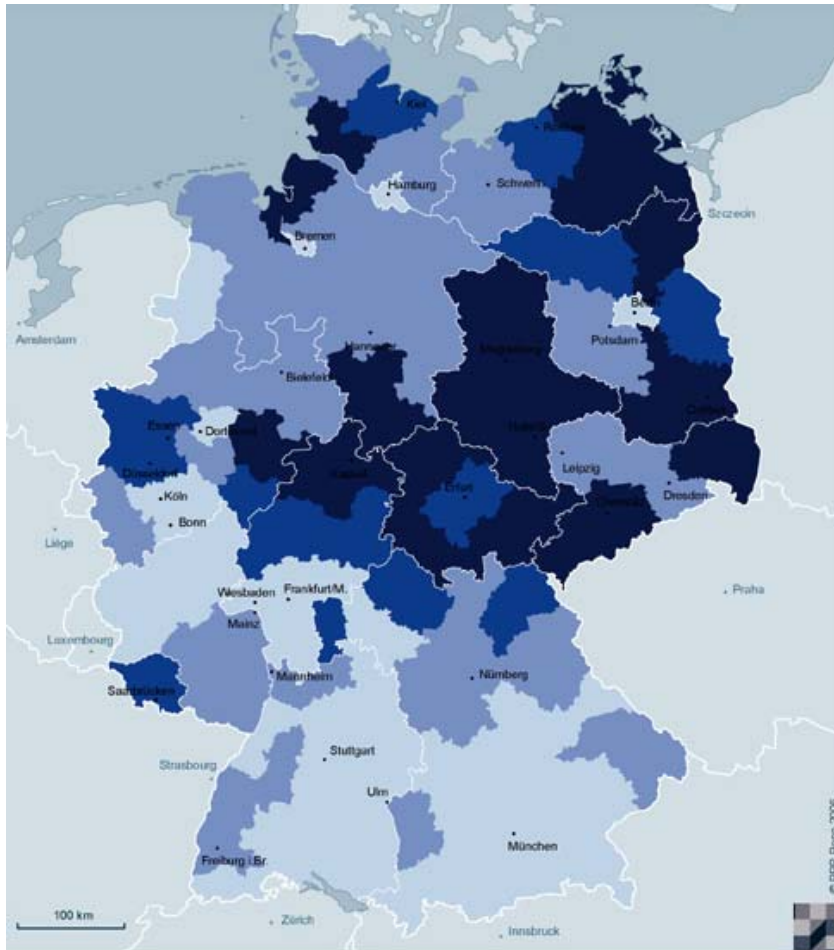
- **Bund:**
  - BauGB noch stärker auf „Schrumpfung als Normalfall“ ausrichten, insbes. auch
    - Klarstellung zur Beseitigung von Unsicherheiten bei der Rücknahme von Baurechten nach 7 Jahren (Beginn der Frist, Handreichung zum Umgang mit Teilerschließungen und Teilbebauungen)
  - Neue Instrumente zum Vorteils-Nachteils-Ausgleich zwischen Eigentümern die zurückbauen und solchen, die es nicht tun (ggf. auch auf gesamtstädtischer oder regionaler Ebene)
  - Neue Instrumente zum überregionalen Vorteils-Nachteils-Ausgleich zwischen Kommunen und Regionen, die wachsen und solchen, die schrumpfen

## Ziele des Stadtumbaus aus Umweltsicht: Ressourceneffiziente Nutzung des Wohnungsbestandes

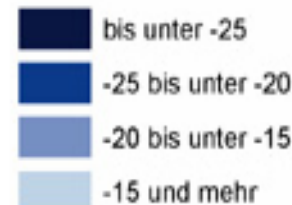
Was unterlassen ?

- Bund:
  - Keine neue **bundesweite** Wohnungsbauförderung
  - Keine neue **bundesweite** Förderung von Wohneigentum, auch nicht als Altersvorsorge

## Künftige Abnahme der Anzahl der potentiellen Häuslebauer, d.h. der 15-45-Jährigen in den Jahren von 2002 bis 2020 in %



Veränderung der Zahl der 30- bis unter 45-jährigen  
Erwerbspersonen 2002 bis 2020 in %





## Fazit – Zukunftsinvestitionen

Betriebskinderkrippe im Max-Planck-  
Institut für Bildungsforschung, Berlin

## **Schlussbemerkung: Nachhaltige Investitionen**

- Demographischer Wandel und Globalisierung setzen neue Rahmenbedingungen
- Flächensparen und Ressourcenschonen ist ökologisch sinnvoll, ökonomisch vernünftig und sozial geboten
- Die öffentliche Hand ist wesentlicher Mitverursacher der Zersiedelung
- Subventionen und öffentliche Investitionen künftig gezielt einsetzen für
  - Erhaltung, Aufwertung und effiziente Nutzung der bestehenden Bausubstanz und Infrastruktur
  - Ressourcenschonung und Energieeffizienz
  - Forschung und Innovation
  - Bildung, Weiterbildung, Qualifizierung, Erziehung und Kinderbetreuung

### **Unsere Botschaft:**

Weniger Investitionen in Beton und mehr Investitionen in Köpfe - das dient der Umwelt, der Wirtschaft und den Menschen.

Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit !

Gertrude Penn-Bressel  
gertrude.penn-bressel@uba.de

[www.umweltbundesamt.de/rup](http://www.umweltbundesamt.de/rup)