

Antrag

Hannover, den 15.03.2022

Fraktion der SPD
Fraktion der CDU

Flächenverbrauch reduzieren - Industriebrachen, Brachen und „Schrottimobilien“ reaktivieren, Nachverdichtung stärken - Chancen nutzen für eine zukunftsfeste Stadt- und Regionalentwicklung

Der Landtag wolle beschließen:

Entschließung

Die Nachfrage nach Baugrund und Gewerbeflächen ist in Niedersachsen ungebrochen hoch. Wohnraumknappheit und der Wunsch nach Neuansiedlungen von Gewerbetreibenden führen zu einer Ausweisung von Flächen „auf der grünen Wiese“ und reduzieren damit natürliche bzw. naturnahe Flächen und vernichten Acker- und Grünland, welches der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein sollte. Ein intensiver Flächenverbrauch widerspricht dabei Klimaschutzgedanken aus dem niedersächsischen Klimaschutzgesetz ebenso wie den Ansprüchen des „Niedersächsischen Weges“ sowie der niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie.

Auf der anderen Seite gibt es in vielen niedersächsischen Kommunen Industriebrachen, andere Brachflächen und sogenannte „Schrottimobilien“, die teilweise im innerstädtischen Bereich liegen und ungenutzt bleiben, obwohl hier Wohnraum, Gewerbeflächen oder innerstädtische Quartiere zum „Leben und Arbeiten“ errichtet werden könnten. Neben diesen städtischen Brachgebieten sind auch im ländlichen Raum Gebiete und Leerstände zu verzeichnen, die reaktiviert werden könnten. Zeitgleich gibt es die große Sorge, dass sich Innenstädte nach der Corona-Pandemie nachhaltig wandeln.

Ein häufiger Grund für die Nichtinanspruchnahme dieser Brachen sind die teilweise hohen Kosten für die Altlastenbeseitigung und den Abriss. Es ist daher für Investoren günstiger, ein Neubau- oder Gewerbegebiet auf der „grünen Wiese“ zu entwickeln, da sich hier die Quadratmeterpreise nicht um die erheblichen Kosten für die Altlastenbeseitigung und Abriss erhöhen. Hier ist ein Ausgleich zu schaffen.

Der Landtag bittet die Landesregierung,

1. zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Industriebrachen, sonstige Brachen und Gebiete mit sogenannte „Schrottimobilien“ so gefördert werden können, dass sie konkurrenzfähig mit unbebautem und unvorbelastetem Bauland sind,
2. das im Raumordnungsgesetz und im Baugesetzbuch verankerte Prinzip „Nutzung von vorhandenen Flächen vor Ausweisung neuer Flächen“ in der Raumordnung und im Vollzug mit wirkungsvollen Instrumenten konsequent umzusetzen,
3. das Angebot zusätzlicher Förderungen zu prüfen, die neben der Schaffung von Wohnraum und Gewerbegebieten den Aspekt der Schaffung von ganzheitlichen Quartierkonzepten (klimaefizientes Leben, Wohnen und Arbeiten im sozialen Miteinander) besonders in den Fokus stellen und priorisieren. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll bei der Förderung besonders gewürdigt werden,
4. die Einführung von kommunalen Entsiegelungskatastern zu prüfen, die als Planungsgrundlage für die Entsiegelung von Flächen herangezogen werden können,
5. ein Berechnungsmodell zu entwickeln, in dem die Entsiegelung von Flächen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft so eingestuft werden kann, dass die Flächenentsiegelung in kommunalen Planungen attraktiver wird,

6. einen Altlasten-Sanierungs-Pool zu entwickeln, in den Anteile von Kompensationsleistungen einfließen können, damit diese Gelder zur Sanierung von Altlastenflächen genutzt werden können, um sie entweder als Bauland nutzbar zu machen oder sie in die Natur oder in eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen, ohne dass eine weitere Gefährdung von diesen ausgeht,
7. zu prüfen, ob die KEAN/Energieagenturen mit einer Beratungsaufgabe zu den obigen Forderungen beauftragt werden können,
8. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass die bestehende Regelung des § 34 Abs. 3 a BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dahin gehend erweitert wird, dass Neubauten, die der Wohnnutzung dienen, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 nicht nur im Einzelfall, sondern generell ohne Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zulässig sind, sowie
9. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass eine Anpassung eines Bebauungsplanes innerhalb bestehender Wohn-, Dorf- und Mischgebiete zur Nutzbarmachung von Flächen zu Wohnzwecken bis zu einer maximalen zusätzlichen Grundfläche von 5 000 m² sowie einer maximalen GRZ von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 unter Würdigung nachbarlicher Interessen durch Satzungsbeschluss ohne übliche bauleitplanerische Beteiligungsverfahren vorgenommen werden kann, wenn diese städtebaulich vertretbar und mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Unter der Voraussetzung einer Benehmensherstellung mit den Trägern öffentlicher Belange sind keine weiteren Verfahrensschritte vorzusehen.

Begründung

Die Beseitigung von Altlasten ist ein genereller Gewinn für Mensch und Natur. Das Aktionsprogramm des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz zum Schutz der Böden stellt hierzu auf Seite 20 fest: „Wie aus der Flächenstatistik des Landesamtes für Statistik Niedersachsen hervorgeht, lag die Flächeninanspruchnahme in Niedersachsen im Mittel der laufenden Dekade bei etwas weniger als 10 Hektar pro Tag (9,7 Hektar pro Tag im vierjährigen Mittel 2011-2015). Dies entspricht einer täglichen Reduzierung naturnaher und landwirtschaftlicher Flächen von rund 14 Fußballfeldern. In 2018 wurden etwa 7 Hektar pro Tag umgewandelt. Um eine übermäßige Inanspruchnahme von Freiflächen zu vermeiden, hat sich die Landesregierung im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2030 auf 4 Hektar pro Tag zu begrenzen. (...) Bisher wird der für das Jahr 2030 ausgemachte Zielwert zum Teil noch deutlich überschritten.“

Es ist festzustellen, dass es in vielen Kommunen und im ländlichen Raum Brachen, Industriebrachen und sogenannte „Schrottimmobilien“ gibt. Diese zu reaktivieren, schafft gleich mehrere Vorteile: der Flächen(neu)verbrauch kann gesenkt werden, die Natur wird geschont und es kann neuer Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus bietet sich die Chance einer zukunftsorientierten Stadt- und Landentwicklung. Der Wohnungsmarkt ist nach derzeitigen Schätzungen insbesondere im städtischen Bereich sehr angespannt. So besteht bis 2040 ein Bedarf an ca. 240 000 neuen Wohnungen. Im „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ hat die Wohnungswirtschaft in Aussicht gestellt, mit der vom Land bereitgestellten Förderung 40 000 Wohnungen mit Mietpreisbindung bis zum Jahr 2030 zu schaffen.

Zeitgleich ist durch die Corona-Pandemie festzustellen, dass sich ein Wandel in unseren Innenstädten und Dorfzentren abzeichnet und dass sich neue Arbeitsformen (Homeworking, Home-schooling, hybrides Arbeiten, Videokonferenzen, Arbeiten in Coworking Spaces, Start Ups, Freelancer etc.) schneller entwickeln werden. Eine Antwort auf die Fragen der zukünftigen Lebens- und Arbeitswelten sind innerstädtische Quartiere, die den zu erwartenden Wandlungsprozessen der Arbeitswelt („New Work“ im Sinne des Sozialphilosophen Frithjof Bergmann oder „Industrie 4.0“) Rechnung tragen. Die Pandemie hat verdeutlicht, dass die Entfernung zwischen Arbeitsplatz und Wohnort für einige Menschen an Bedeutung verloren hat. Entscheidender Faktor bei der Entflechtung von Ort und Zeit der Arbeit sind Digitalisierungsprozesse, die mit der Entwicklung einhergehen müssen. Der Auflösung klassischer Arbeitsmilieus, Neugestaltung der „Work-Life-Balance“ und dem Wunsch nach passender Infrastruktur (Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivi-

täten, sozialen Treffpunkten (Piazza-Modell) und Kultur) kann durch einen ganzheitlichen Quartiersplan entgegengetreten werden, welcher sich als Chance für die Innenstädte herausstellen kann und in Verbindung mit einer Leerstandsbekämpfung zu zukunftsfesten Städten und Gemeinden führen kann.

Neben den Faktoren Arbeit und Leben ist zu beachten, dass neue Quartiere ebenso die Frage des sozialen Zusammenlebens wie das Ziel einer klimaeffizienten Quartiersentwicklung berücksichtigen müssen. Der soziale Zusammenhalt von Menschen mit Unterschied in Bezug auf Einkommenssituation, Alter, Herkunft, körperliche Eingeschränktheit etc. kann durch die Schaffung von beispielsweise nur „bezahlbarem Wohnraum“ oder ausschließlich „hochpreisigem Wohnraum“ kaum erreicht werden. Zur Verhinderung sozialer Segregation sollte daher ein vielen Menschen gerecht werdendes Quartiersumfeld geschaffen werden.

Die „klimaeffiziente“ Quartiersentwicklung geht dabei einen deutlichen Schritt über die energieeffiziente Wohnraumentwicklung hinaus. Neben Fragen der Energiegewinnung umfasst die Sichtweise, dass auch Faktoren wie die verwendeten Baustoffe (z. B.: Beton vs. Holz), der Umgang mit der Ressource Wasser, die energiesparende Nutzung von „Wärme und Kälte“, die Frage der Mobilität, etc. bei der Planung Berücksichtigung finden.

Gerade im ländlichen Raum gibt es Baulücken oder Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken (Hinterbebauungsmöglichkeit), die aber aufgrund des Erfordernisses des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung oft nicht ermöglicht werden können, weil beispielsweise die Fluchten der bisherigen Baugrenzen eine weitere Bebauung ausschließen, auch wenn diese städtebaulich vertretbar sind und öffentlichen Interessen nicht entgegenstehen. Hierzu braucht es eine generelle Regelung und keine Einzelfallmöglichkeit, die angreifbar ist, weil sie begründet werden muss. Insbesondere in dörflichen Strukturen ist aber die generelle Bebaubarkeit von Hintergrundstücken ein Schritt zu weniger Flächenverbrauch und der kurzfristigen Schaffung von Wohnraum.

Ähnlich verhält es sich mit der Vielzahl von älteren Bebauungsplänen, die eine Hinterbebauung ausschließen, da zu Zeiten der Aufstellung das Bewusstsein von Nachverdichtungserfordernissen weniger ausgeprägt war als heute. Eine Planänderung kann oftmals aufgrund der begrenzten kommunalen Kapazitäten trotz interessierter Bauwilliger nicht vorgenommen werden oder es braucht Jahre, bis ein solches Vorhaben an der Reihe ist. Hier einer jungen Familie eine Möglichkeit zu bieten, auf einem Grundstück mit bestehender Bebauung ein Haus auf dem Hinterhof zu errichten, ist im Sinne einer nachhaltigen und effizienten Baulandentwicklung.

Für die Fraktion der SPD

Wiard Siebels
Parlamentarischer Geschäftsführer

Für die Fraktion der CDU

Dirk Toepffer
Fraktionsvorsitzender