



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Praxis Bauen und Wohnen

## Flächen sparen im Hochbau

### Was Kommunen, Stadtplaner und Architekten heute schon dafür tun können

Die anhaltende Flächeninanspruchnahme durch Gewerbe- und Wohngebiete ist hausgemacht. Wenn aber bereits in der Planungsphase die Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und Baulücken, die effiziente Nutzung bereits teilweise bebauter Flächen und insgesamt eine Flächen sparende Bauweise vorgesehen werden, können die Haushalte der Kommunen entlastet und gleichzeitig Natur erhalten werden. Dazu müssen lediglich die Möglichkeiten genutzt werden, die das gültige Bau- und Planungsrecht heute schon bietet.



#### Vorhandene Instrumente in der Bauleitplanung stärker anwenden:

Die Kommunen bebauen zuerst Flächen mit bestehenden Baurechten (Innenentwicklung) und überplanen die minder- oder nicht mehr genutzten Flächen ohne Baurechte innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Das Ziel, eine innerörtliche Weiterentwicklung zum Beispiel durch Nachverdichtungen oder Nutzungsänderungen zu ermöglichen, wird mit allem Nachdruck verfolgt.

Die Kommunen setzen vermehrt die Instrumente "städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme" sowie "städtebaulicher Vertrag" ein. Dadurch sichern sie sich Einflussnahme und Gestaltungsmöglichkeiten.

Anstelle Reiner oder Allgemeiner Wohngebiete werden Mischgebiete und Dorfgebiete sowie Besondere Wohngebiete festgesetzt. Außerdem darf in Zukunft kein Wohn- oder Gewerbegebiet ohne ausreichenden ÖPNV-Anschluss ausgewiesen werden. Diese Maßnahmen verringern die Folgekosten, die Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze und tendenziell die Wege zum Arbeitsplatz. Ebenso fördern sie die soziale Integration der Bewohner.

Im Wohnungsbau verschlingen frei stehende Einfamilienhäuser gemessen an ihrer Nutzfläche am meisten Landschaft und Boden. Deshalb können die Kommunen allein dadurch Fläche sparen, indem sie anstelle einer Höchst-Geschossflächenzahl eine Mindest-Geschossflächenzahl von 0,6 - 0,8 sowie eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festlegen. (Freistehende) Einzel- und Doppelhäuser sollten in den Bebauungsplänen nur als Ausnahme, die Bildung von Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhäuser und andere Formen verbundener Bebauung) sollten allgemein zulässig sein. Überbaubare Flächen sollten so festgesetzt werden, dass auch in der offenen Bauweise die Bildung von Hausgruppen möglich ist. Baufenster sowie (halb)private und (halb)öffentliche Räume können dabei so angelegt werden, dass eine höchstmögliche Freiraum- und Lebensqualität erreicht wird. Positiv wirken sich außerdem Flächen sparende Mischverkehrsflächen und Sammelstellplätze aus. Bei unterdurchschnittlichen PKW-Beständen kann die Bebauungsdichte ohne Qualitätseinbußen sogar noch weiter erhöht werden.

In den Bebauungsplänen sollten vielfältig nutzbare, ausreichend große Grünflächen vorgesehen werden. Zu bevorzugen sind rechteckige statt quadratische Grundstücke sowie Häuser, die bis an die Straße reichen oder nur einen kleinen Vorgarten besitzen. Die Lenkung erfolgt durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche, von Baulinien und -grenzen oder Bebauungstiefen.

Eine ausreichend wohnungsbezogene Freifläche ist bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 2,0 realisierbar, wenn der Pkw-Bestand unterdurchschnittlich niedrig ist. Bei Mischnutzung von Wohnen mit Gewerbe haben sich bauliche Dichten der GFZ von 1,6 bis 2,5 bewährt.

Die planerischen Möglichkeiten zugunsten des Flächenschutzes sind auch im Industrie- und Gewerbebau auszuschöpfen. Dies gilt hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und späteren Teilbarkeit, der Stellung, Teilbarkeit, Erweiterbarkeit und Multifunktionalität der Baukörper, der Minimierung und gemeinschaftlichen Nutzung von Nebenflächen und Stellplätzen. Mittels verbundener Bebauung sollten geschlossene Straßenfronten angestrebt werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan muss kontrolliert werden. Auf zu detaillierte und überflüssige Regelungen wie die Farbe der Dachziegel sollten die Kommunen auch zugunsten eines Ressourcen schonenden Bauens verzichten. Dies kann zum Beispiel dadurch erfolgen, dass die eingeschossige Bauweise (ein Vollgeschoss) nur noch ausnahmsweise festgesetzt wird und stattdessen mindestens zwei Vollgeschosse allgemein zulässig sind.

Die formellen und informellen Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Agenda 21 und im Sinne des Rio-Prozesses sind voll auszuschöpfen. Dabei können Planungswerkstätten, Planspiele und andere bewährte Formen der Bürgerbeteiligung eingesetzt werden.

Um die interkommunale und regionale Zusammenarbeit zu fördern, arbeiten die Kommunen für eine gemeinsame räumliche Planung und bei der Koordinierung vor allem der Wirtschaftsförderung, der Verkehrsplanung sowie der Freizeit- und Naherholungsinfrastruktur zusammen. Dazu bietet es sich an, Planungsverbände einzurichten, denen entsprechende Kompetenzen übertragen werden.

## Häuser für alle Lebensphasen

Natürlich können Architekten und Planer das Flächensparen nicht nur im Bebauungsplan fördern, sondern auch bei der Gebäudeplanung selbst. Eine Voraussetzung dafür ist, dass sich die eigenen vier Wände den Bedürfnissen ihrer Bewohner anpassen. Ein Lebensphasenhaus sollte eigentlich selbstverständlich sein, denn Ansprüche, Möglichkeiten und Bedürfnisse sind in allen Phasen des Lebens unterschiedlich. Heute gilt mehr denn je, dass eine Familie kein statisches Gebilde mehr ist. Es ändern sich private Konstellationen, familiäre Aufgaben sowie die gesamtwirtschaftliche Situation.

Mehrzwecknutzbare Gebäudetypen, die sich seit mehr als hundert Jahren bei sich wandelnden Wohnbedürfnissen bewährt haben, sollten heute wieder realisiert werden. Ökologisches und Ressourcen sparendes Bauen setzt die Beschäftigung mit dem gesamten "Lebenszyklus" eines Gebäudes voraus. Unterschiedliche Wohnungs- und Hausgrößen, die sich kombinieren und trennen lassen, erlauben eine flexible



Nutzung, mit der die Menschen auf unterschiedliche Formen des Zusammenlebens und auf alle Lebenszyklen reagieren können. [Grundriss größer sehen](#)

Neben Energie sparendem und barrierefreiem Bauen und Wohnen sollte jederzeit eine kostenneutrale Einteilungsmöglichkeit nach individuellen Wohnwünschen möglich sein. Installationen und technische Einrichtungen sollten austauschbar, einfach nachzurüsten und in separate Wohneinheiten trennbar, Bad und WC mit Fenster ausgestattet sein.

**Ein Beispiel aus der Praxis ist das Lebensphasenhaus von Prof. Jos Weber (Norderstedt, jüngst verstorben). Er sieht als wichtigste Planungsparameter:**

Aufteilbarkeit in selbstständige Wohneinheiten

Mindestgröße je Wohneinheit 30 qm

Kostenneutrale Einteilbarkeit nach Wünschen der Bewohner

altersgerechte, barrierefreie Nutzbarkeit

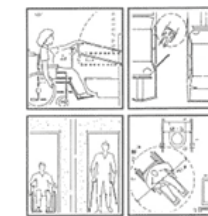
Kinderzimmer Breite mindestens drei Meter, um Nutzungen später auch für andere Zwecke zu ermöglichen

Treppen bis ins Dachgeschoss, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen

Technische Einrichtungen sollten mit vertretbarem Aufwand nachrüstbar und umzustellen sein.

## Barrierefreies Bauen

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren weiter nach oben verschieben. Der Anteil der über 60-jährigen wird von heute 22 auf über 30 Prozent im Jahre 2030 steigen. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird also weiter steigen. "Barrierefreiheit" ist die zentrale Forderung, um allen Menschen ein gleichberechtigtes Miteinander in unserer Gesellschaft zu ermöglichen.



Die Grundlagen für barrierefreies Bauen sind bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, auf die Belange und Anforderungen von alten Menschen, von Behinderten oder auch von Kleinkindern einzugehen. Anforderungen an bauliche Anlagen werden über die Landesbauordnungen und deren Ausführungsvorschriften geregelt.

Ein barrierefreies Gebäude kann auch morgen noch vielseitig nutzbar sein. Und jeder Quadratmeter vorhandener Wohnfläche, der auch morgen noch gut ausgenutzt wird und nicht leer steht, verringert den Flächenverbrauch auf der Grünen Wiese. An die Stelle des Umzuges rückt der einfach zu handhabende Umbau.

## Experten

Dipl.-Ing. FH Josef Scheurich, Architekt BDB, Hardheim, E-Mail: [Mail@IScheurich.de](mailto:Mail@IScheurich.de)

Ulrich Kriese, Siedlungspolitischer Sprecher des NABU, E-Mail: [Ulrich.Kriese@nabu.de](mailto:Ulrich.Kriese@nabu.de)

Stefan Flaig, Geograf, Büro ÖKONSULT Stuttgart, E-Mail: [Flaig@Oekonsult-Stuttgart.de](mailto:Flaig@Oekonsult-Stuttgart.de)

## Mehr zum Thema

### Links und Literatur

#### Literatur

Bauen in Deutschland: NABU Programm für eine nachhaltige Siedlungspolitik 2002

Baukultur in Deutschland: Ausgangslage und Empfehlungen BM Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2001

Szenarien und Potentiale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung; Apel, D. et al. 2000. UBA - Berichte 1/00 Erich Schmidt Verlag, Berlin 2000, ISBN 3-503-05978-4.

München kompakt, urban, grün. Neue Wege der Siedlungsentwicklung; Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.), München 1995

Das Lebensphasenhaus: Veröffentlichung zum Wettbewerb der Dresdner Bausparkasse AG 1998

Ein Haus für jede Lebensphase: Veröffentlichung zum Studentenwettbewerb der FH Augsburg 2003

Planungshilfen zur Umsetzung des barrierefreien Bauens: Karl Deters, Heike Böhmer Fraunhofer IRB 2004

Barrierefreies Bauen: Wirtschaftsministerium BW Nov 2002

wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens: Schader-Stiftung (Hrsg.), Darmstadt 2001

#### Links

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Bereich Ältere Menschen:

Literaturliste Bauen und Wohnen des Planungsbüro für Barrierefreies Bauen, Dipl. Ing. D. Michalski:

---

## Der NABU zum Thema

Mit der Kampagne "Nachbar Natur. Ökologische Konzepte für Städte und Dörfer" setzt sich der NABU für lebenswerte Städte und Dörfer ein. Dazu gehört ein sparsamer Umgang mit den Ressourcen ebenso wie die naturnahe Gestaltung von Grünflächen. Aktiv werden kann jeder: Sparsam mit Boden, Wasser und Energie umgehen, ökologische Baustoffe verwenden oder auch einen naturnahen Garten, Innenhof oder Balkon schaffen - all das trägt dazu bei, unser direktes Lebensumfeld lebenswerter zu machen.

Für weiterführende Schulen bietet der NABU im Rahmen der Kampagne ein spezielles Projektangebot: Schüler der Klassen 7, 8 und 9 erarbeiten in einer den Erdkunde- oder Biologie-Unterricht begleitenden Projektarbeit Visionen und Ideen zum Ressourcen schonenden Wohnen in der eigenen Gemeinde. Den Abschluss eines solchen Projektes bildet eine Ausstellung der Schülerarbeiten. Der NABU stellt Unterrichtsmaterialien zu Verfügung, begleitet das Projekt mit Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und belohnt teilnehmende Schüler und Lehrer mit attraktiven Preisen. Mehr Infos zum Schulprojekt hier: unter [NABU-Schulprojekt](#).

---