Landeszeitung, Freitag 18. Oktober 2013
Seite 3

Nicht mit aller Macht in die Höhe

Novellierung des Baugesetzbuches setzt auf Innenentwicklung – Mädge sieht Lüneburg auf gutem Weg

as **Lüneburg.** Auf Wachstumskurs ist Lüneburg seit Jahren. Wohnraum und Grundstücke sind hoch begehrt, auch bei Zuzüglern aus Hamburg. Eine Novellierung des Baugesetzbuches stellt die Stadt – wie andere Kommunen – nun vor neue Herausforderungen. Danach soll künftig mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, Innen- vor Außenentwicklung ist die Prämisse. Die LZ sprach dazu mit Oberbürgermeister Ulrich Mädge.

Am Ebensberg, an der Straße zum Sportplatz, könnte in den nächsten Jahren ein weiteres Neubaugebiet entstehen. Fotos: t&w

Interview

▸ Herr Mädge, in den Gruppenvereinbarungen von Rot-Grün, die sich mit Ratsbeschlüssen decken, sind Neubaugebiete zum Beispiel rechts des Ebensbergs und zwischen Alt Hagen und der Kreisstraße nach Wendisch Evern angedacht. Sind diese und andere Pläne für Flächen an der Peripherie der Stadt mit Blick auf die Novelle gestorben?

Mädge: Der Gesetzgeber hat mit seiner Änderung des Baugesetzbuches deutlich gemacht, dass eine Innenentwicklung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist. Diese Empfehlung ist sinnvoll, denn in Deutschland werden täglich mehr als 80 Hektar für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Für 2020 besteht das Ziel, diesen Flächenverbrauch auf 30 Hektar bundesweit zu senken. Daher ist durch die Novelle keine Entscheidung für neue Baugebiete in Lüneburg vorweggenommen. Eine sorgfältige Prüfung der Flächen ist nicht neu für uns, allerdings ist der Planungs- und Begründungsaufwand künftig höher.

Die Neuerung bedeute nicht das Aus für Lüneburgs Pläne an der Peripherie, sagt Ulrich Mädge.

▸ Welche Flächen stehen für die Innenentwicklung noch zur Verfügung?

Mädge: Die Stadt Lüneburg hat viel Erfahrung mit der Innenentwicklung von Flächen. Ich erinnere an die Umstrukturierung der Scharnhorst- und der Lüner Kaserne, der Keulahütte und der beiden aktuellen Projekte Schlieffenkaserne und Wittenberger Bahn. Da wir in der Vergangenheit versucht haben, unsere Innenentwicklungspotenziale zu nutzen, wo es sinnvoll war, stehen heute nur begrenzt weitere Flächen für eine Verdichtung zur Verfügung. Derzeit überarbeitet die Verwaltung das Kataster über freie Flächen in der Stadt, aber niemand erwartet große Überraschungen. Als größtes Potenzial sehen wir den verbliebenen Teil der Schlieffenkaserne mit 20 Hektar.

▸ Wenn Lüneburg nicht mehr in die Breite gehen kann, wächst die Stadt dann in die Höhe?

Mädge: Eines vorweg: Von solchen Überlegungen ist die historische Innenstadt natürlich ausgenommen. Es geht uns auch andernorts nicht darum, mit aller Macht in die Höhe zu bauen. Wir beabsichtigen eine behutsame Verdichtung, wie beim zweiten Bauabschnitt im Rosenkamp. Ursprünglich waren dort nur eingeschossige Gebäude möglich. Dann haben wir den Bebauungsplan so geändert, dass wir zwei Vollgeschosse zulassen, gleichzeitig die maximale Gebäudehöhe begrenzen. Damit bleibt der Charakter des Ortsteils erhalten, es kann aber mehr Wohnfläche geschaffen werden. Auch beim Hanseviertel haben wir mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes eine Erhöhung erreicht. In dieser innerstädtischen Lage kann ein sehr urbanes Quartier geschaffen werden. Unterschiedliche Gebiete benötigen unterschiedliche Lösungen, aber richtig ist, dass wir uns immer wieder die Frage stellen, wie dicht und hoch kann und sollte gebaut werden. Wir haben auch aus Entwicklungen in den 60er- und 70er-Jahren in Kaltenmoor gelernt. Gebäude dieser Art und Höhe und nur wenige Freiflächen finden heute bei uns keine Akzeptanz mehr. Im Hanseviertel zum Beispiel sind 40 Prozent Freiflächen zu finden.

▸ Müssen sich auch Bewohner in Neubaugebieten auf eine Nachverdichtung einstellen?

Mädge: Die findet eher in alten Wohngebieten statt. Es gibt zum Teil Wohngrundstücke mit mehr als 1000 Quadratmeter Fläche. Wenn Eigentümer anfragen, ob Grundstücke geteilt oder zusätzlich bebaut werden können, prüft die Verwaltung das in jedem Einzelfall. Wo es möglich ist, werden Nachverdichtungen zugelassen. Natürlich muss die Erschließung gesichert sein, müssen die Belange der Nachbarschaft entsprechend gewürdigt werden.

▸ Wird nicht der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu einer Verknappung des Angebots führen, was die Preise für Grundstücke und Wohnraum weiter nach oben treibt?

Mädge: Preise für Grundstücke und Mieten entwickeln sich nach Angebot und Nachfrage. Natürlich erkennen wir, dass derzeit eine hohe Nachfrage für Wohnraum in Lüneburg besteht und deshalb die Preise nach oben gehen. Die Stadt hat jedoch nur sehr begrenzten Einfluss darauf. Die Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft als unsere Tochtergesellschaft steht seit Jahren für sozial verträglichen Wohnungsbau. Doch die Nachfrage steigt. Hier müssen die Kommunen von Bund und Land stärker gefördert werden. Auch die vieldiskutierte „Mietpreisbremse" könnte ein Instrument sein. Wir setzen unsere Hoffnung in die neue Landesregierung und die angekündigten Programme

▸ Welche Chancen hat noch der soziale Wohnungsbau?

Mädge: Wenn Bund und Land, wie beschrieben, ausreichend Fördermittel dafür bereitstellen, wird es auch Wohnungsbaugesellschaften und private Investoren geben, die geförderten Wohnraum zur Verfügung stellen. An der Verfügbarkeit von Flächen für solche Bauvorhaben wird es dann nicht scheitern.