

FLÄCHENVERBRAUCH

VERANTWORTLICHER UMGANG  
MIT DER RESSOURCE BODEN

ERFAHRUNGSBERICHT AUS DER  
METROPOLREGION HAMBURG

1980	Diplom Fachrichtung Architektur an der Universität Hannover
1980 – 1983	Architekturbüros in Hannover und Nürnberg
1983 – 1985	Referendariat mit 2. Staatsprüfung
1985 – 1996	Stadt Hann. Münden Leiter des Bauordnungs- und Planungsamtes Stellvertreter des Stadtbaurates
1996 – 2010	Gemeinde Seevetal Baudirektor, Leiter des Bauamtes
seit 2010	freiberufliche Beratung von Kommunen, Firmen und privaten Bauherren
2000 – 2010	Leitprojekt-AG der Metropolregion Hamburg „Bewusstseinswandel im Flächenverbrauch“

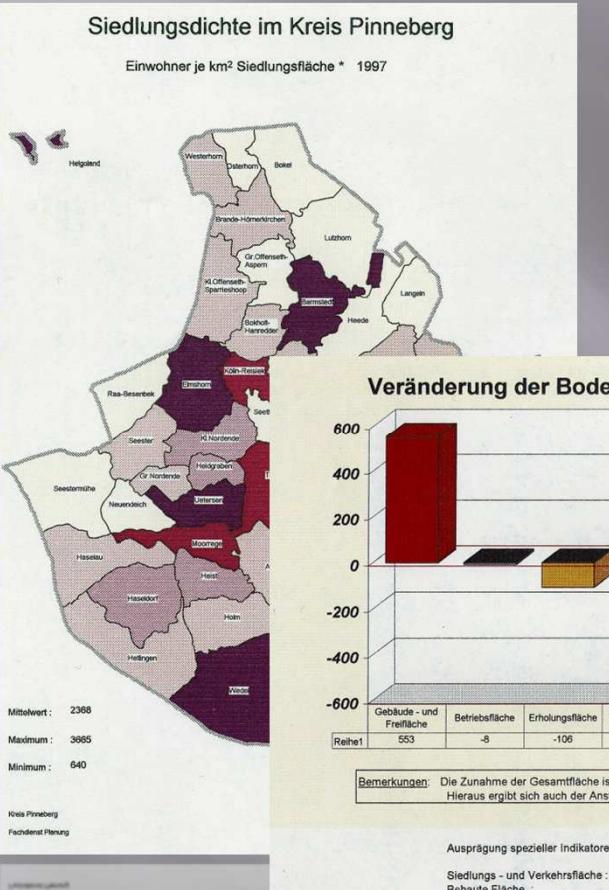
1. THEORIE (AG METROPOLREGION)
2. PRAXIS (GEMEINDE SEEVETAL)
3. FAZIT

# **1. THEORIE (AG METROPOLREGION)**

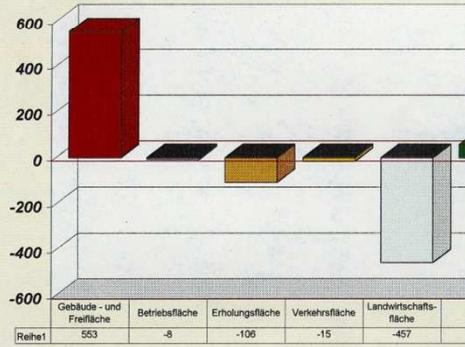
# **2. PRAXIS (GEMEINDE SEEVETAL)**

# **3. FAZIT**

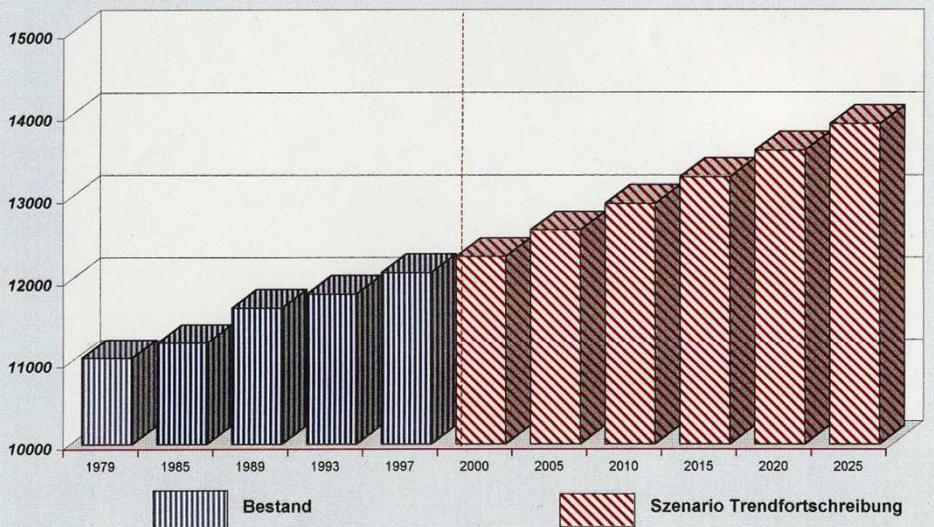




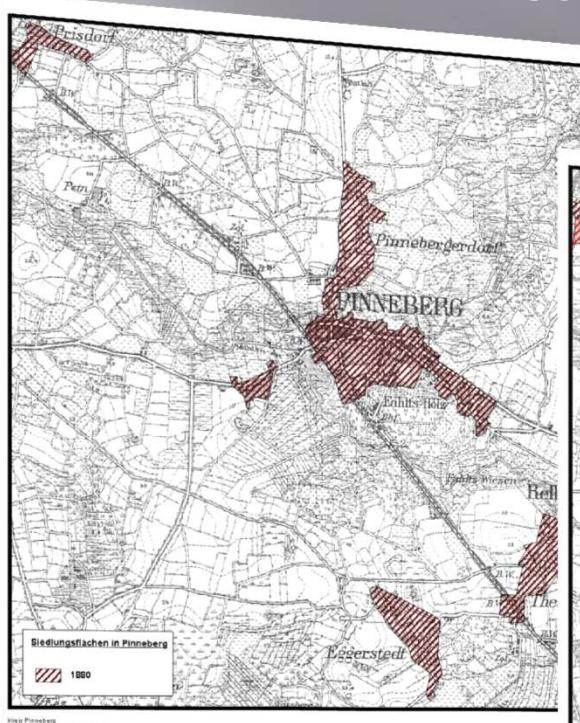
Veränderung der Bodennutzung im Kreis Pinneberg 1989 - 1997



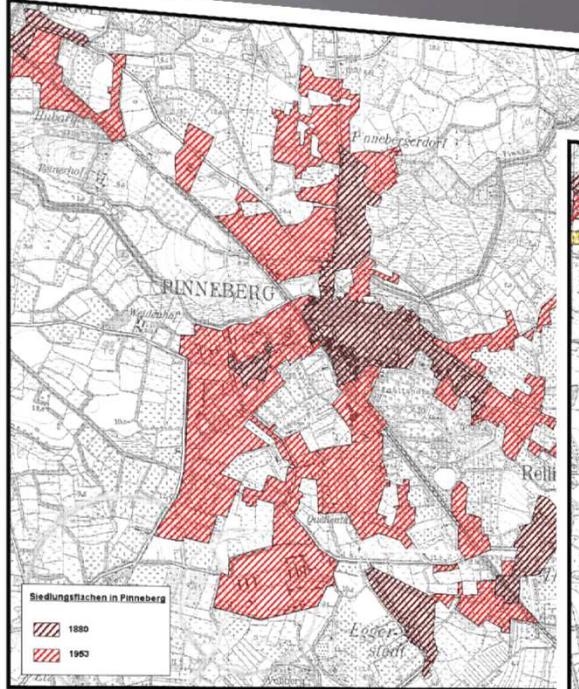
Siedlungs - und Verkehrsfläche im Kreis Pinneberg (in ha)



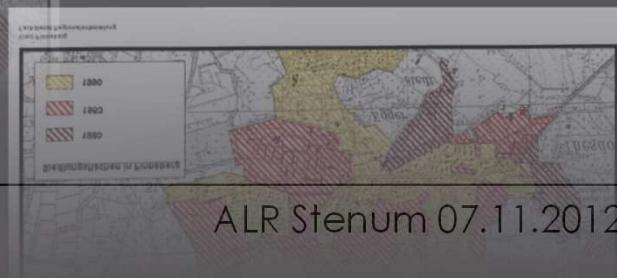
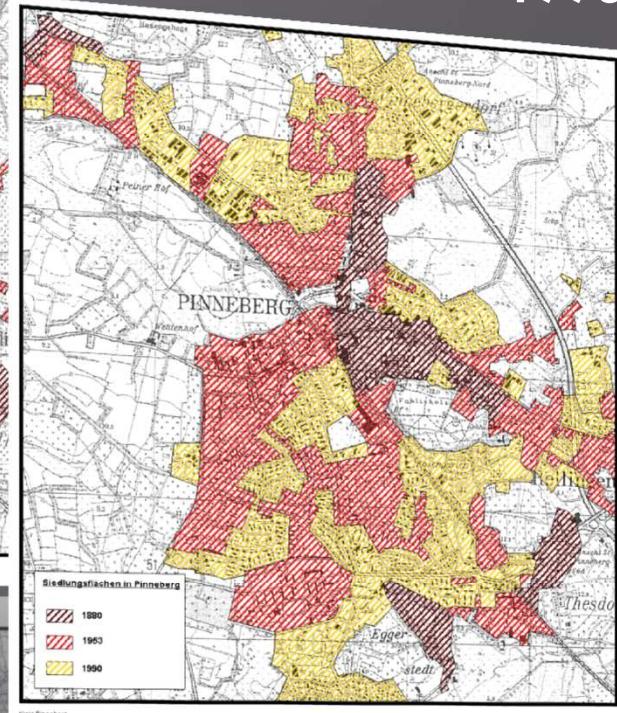
1880



1953



1990



1. Wie können wir die Akzeptanz verdichteter Wohnformen erhöhen?
2. Welches sind die Zielgruppen, die wir ansprechen sollten?
3. Wie können wir diese Zielgruppen erreichen?

1. Wie können wir die Akzeptanz  
verdichteter Wohnformen erhöhen?

2. Welches sind die Zielgruppen, die  
wir ansprechen sollten?

3. Wie können wir diese Zielgruppen  
erreichen?



# Flächensparender Wohnungs- und Eigenheimbau in der Metropolregion Hamburg



## Geesthacht

Gebietstyp: Mittelzentrum  
Dichte: 55 WE/ha  
Akzeptanz: hoch

**Situationsbeschreibung:** 33 Reihenhäuser, 10 Eigentumswohnungen auf 1,5 ha Baufäche. Alle Häuser sind Niedrigenergieläger unter Verwendung umweltfreundlicher Markierung der Baufächen erfolgt durch die Stadt. Köln in der Nähe.

**Gut gefallen hat die Wohnanlage, weil sie:**

- eine gut durchdachte Architektur präsentiert,
- trotz der Dichte genügend Freiräume und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet,
- kinderfreundlich konzipiert ist.



## Geesthacht - Am Moor

Gebietstyp: Mittelzentrum  
Dichte: 60 WE/ha  
Akzeptanz: hoch

**Situationsbeschreibung:** Nachverdichtung in einer Situation von 10 Mehrfamilienhäusern um weitere 4 Häuser. Die vorhandenen Gebäude wurden mit einem neuen Dachgeschoss und einer gleichartigen Fassade wie die neu errichteten Gebäude versehen. Ein älterer Baumbestand sorgt für einen parkähnlichen Eindruck. Innerstadtteil.

**Gut gefallen hat die Wohnanlage, weil sie:**

- ein sehr gelungenes Beispiel für Nachverdichtung ist,
- durch Erhalt alten Baumbestandes höhere Wohnqualität erhält,
- sie sich durch die gleichartigen Fassaden als Einheit präsentiert.

**zu neu dazu eine Beobachtung bezüglich der Energiebilanzierung:**  
- die neue Fassade ist sehr energieeffizient, was eine positive Wirkung auf die Umwelt hat.  
- die alte Fassade ist ebenfalls sehr energieeffizient, was eine positive Wirkung auf die Umwelt hat.  
- die neue Fassade ist sehr energieeffizient, was eine positive Wirkung auf die Umwelt hat.

**zusammenfassend:** Die neue Fassade ist sehr energieeffizient, was eine positive Wirkung auf die Umwelt hat. Die alte Fassade ist ebenfalls sehr energieeffizient, was eine positive Wirkung auf die Umwelt hat. Die neue Fassade ist sehr energieeffizient, was eine positive Wirkung auf die Umwelt hat.



## Reinbek - Kirschenhof

Gebietstyp: Stadtrandkern, Teilfunktion Mittelzentrum

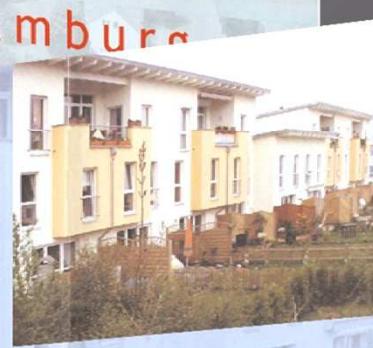
Dichte: 39 WE/ha

Akzeptanz: hoch

**Situationsbeschreibung:** Geplant sind 154 Wohnheiten auf 4,5 ha, von denen ca. 30% realisiert sind. Im 1. Bauabschnitt sind Mietmonette-Simplx- und Penthouse-Eigentumswohnungen über Reihenhäusern entstanden. Öffentliche und private Infrastruktur ist in akzeptabler Entfernung.

**Gut gefallen hat die Wohnanlage (schon jetzt), weil sie:**

- unterschiedliche Wohnformen und flexible Grundrisse verbindet,
- individuelle Wohnqualität in hoher Verdichtung aufweist,
- interessante Architektur bietet,
- mit Niedrigenergielägern bebaut.



## Schwarzenbek - Swartenebeker Hof

Gebietstyp: Unterzentrum

Dichte: 44 WE/ha

Akzeptanz: gut (Vermarktung der Eigentumswohnungen schwieriger, da gesättigter Markt in Schwarzenbek)

**Situationsbeschreibung:** Insgesamt 36 WE in 2 Stadtviillen, 4 Reihenhausgruppen, 1 Doppelhaus und einem freistehenden EFH. Versorgung tägl. Bedarf, Schule, Arzt etc. sowie Grünanbindung ebenfalls gut.

**Gut gefallen hat die Wohnanlage, weil sie:**

- Freiräume und Kommunikationsräume durch Hofcharakter bietet,
- Rückzugsräume (Privates) ermöglicht,
- gute Architektur und gute infrastrukturelle Anbindung bietet.





1. Wie können wir die Akzeptanz  
verdichteter Wohnformen erhöhen?

2. Welches sind die Zielgruppen, die  
wir ansprechen sollten?

3. Wie können wir diese Zielgruppen  
erreichen?

## ZIELGRUPPEN

1. Bauherren / Bewohner
2. Kommunalpolitiker
3. Bausparkassen / Banken
4. Baufirmen / Bauträger

1. Wie können wir die Akzeptanz  
verdichteter Wohnformen erhöhen?

2. Welches sind die Zielgruppen, die  
wir ansprechen sollten?

3. Wie können wir diese Zielgruppen  
erreichen?

# Ist die Umkehr fortschreitender Zersiedelung realistisch?

NE

Welche

Schutz +  
Sicherung

Angigkeit

ungs- +  
ngsfreiheit

Sionierung

ndenheit

heit

ntation

fat



Zukunftsworkstatt  
„Flächenverbrauch in der  
Metropolregion Hamburg“

am 4. November 2002  
in Lauenburg, Alte Zündholzfabrik  
von 9.30 bis 18.00 Uhr

Dokumentation

Veranstalter:

Gemeinsame Landesplanung  
Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein  
Arbeitsgruppe Flächenverbrauch und Flächen-  
entwicklung in der Metropolregion Hamburg

Kreis Segeberg – Der Landrat

Kreis Segeberg – Der Landrat  
entwickelt sich in der Metropolregion Hamburg  
Arbeitsgruppe Flächenverbrauch und Flächen-  
entwicklung in der Metropolregion Hamburg  
Kreis Segeberg – Der Landrat



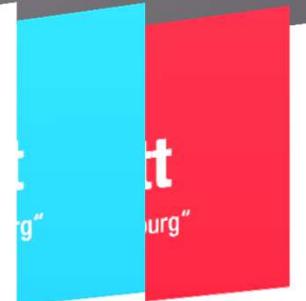


**Mittendrin ist in!**

## 8. Zukunftswerkstatt „Innenentwicklung - konkret“

SAMSTAG, 5. FEBRUAR 2011  
VON 10.00 BIS 16.30 UHR  
IM KULTURFORUM BUXTEHUEDE

Ergebnisprotokoll



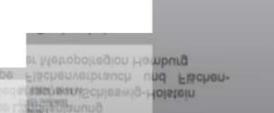
der  
rg“  
2  
lfabrik  
ir



nburg

ng“ in der  
holstein  
nd Flächen-  
nburg

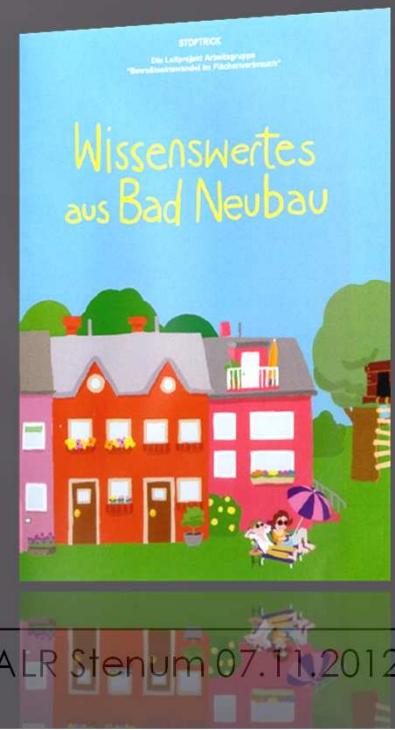
eo Grashof  
gel 1  
48149 Bremen  
08034 / 88 04 04



[www.raum-energie.de](http://www.raum-energie.de)

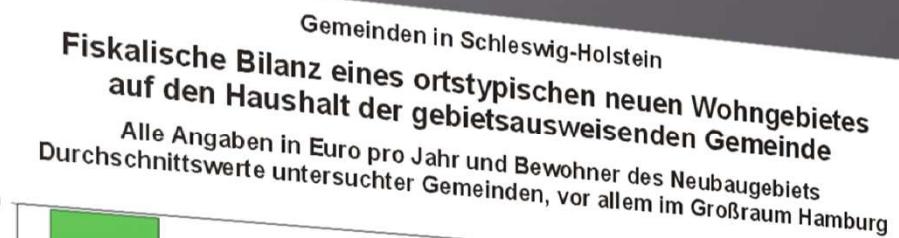
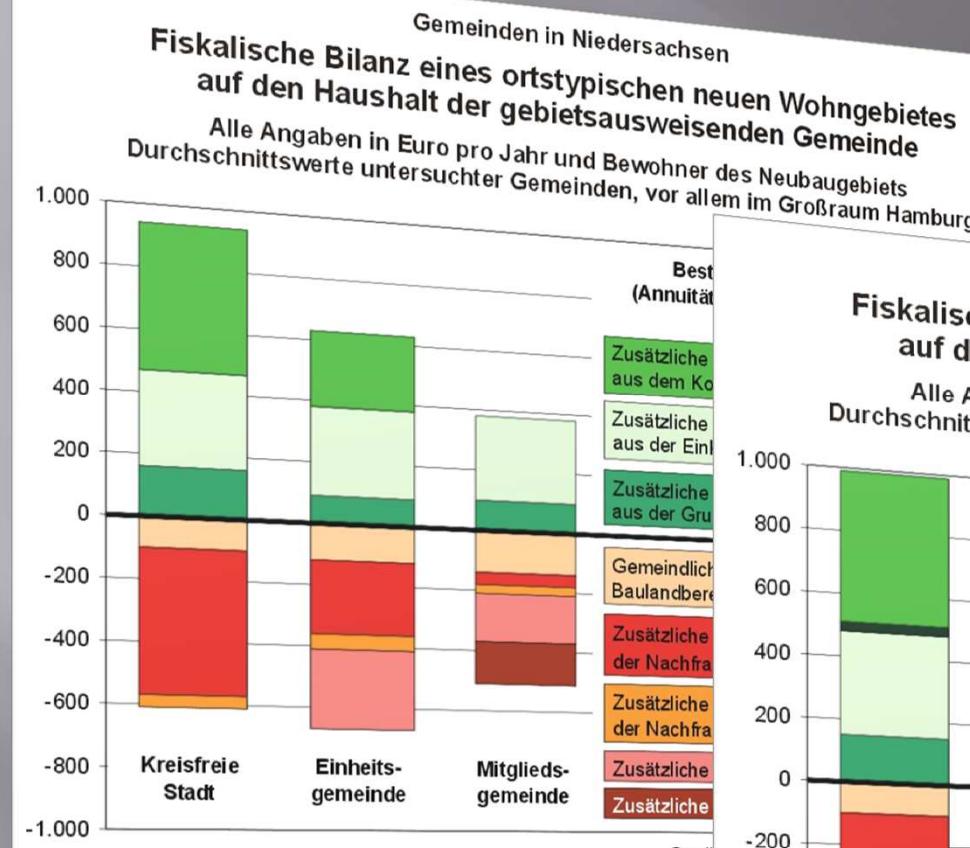
Dipl.-Ing. Gerald G. Meyer

ALR Stenum 07.11.2012



# Folgekosten-Schätzer

[www.was-kostet-mein-baugebiet.de](http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de)

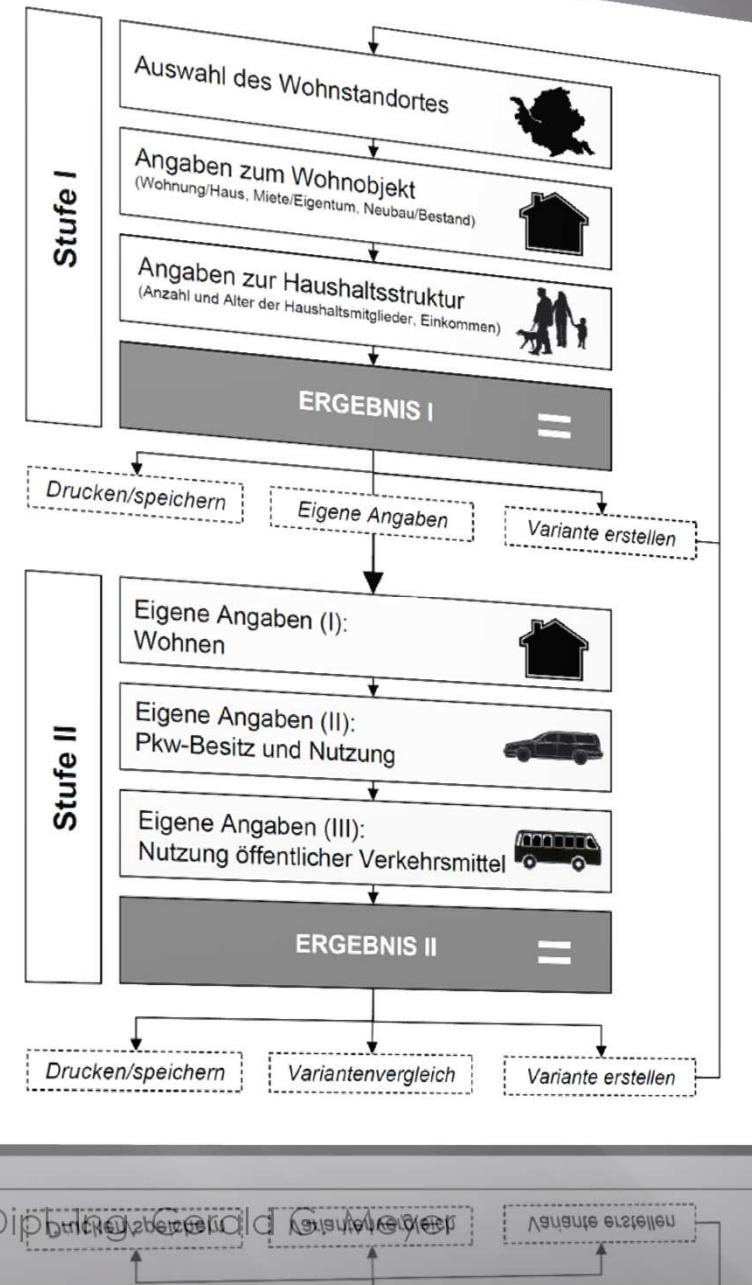


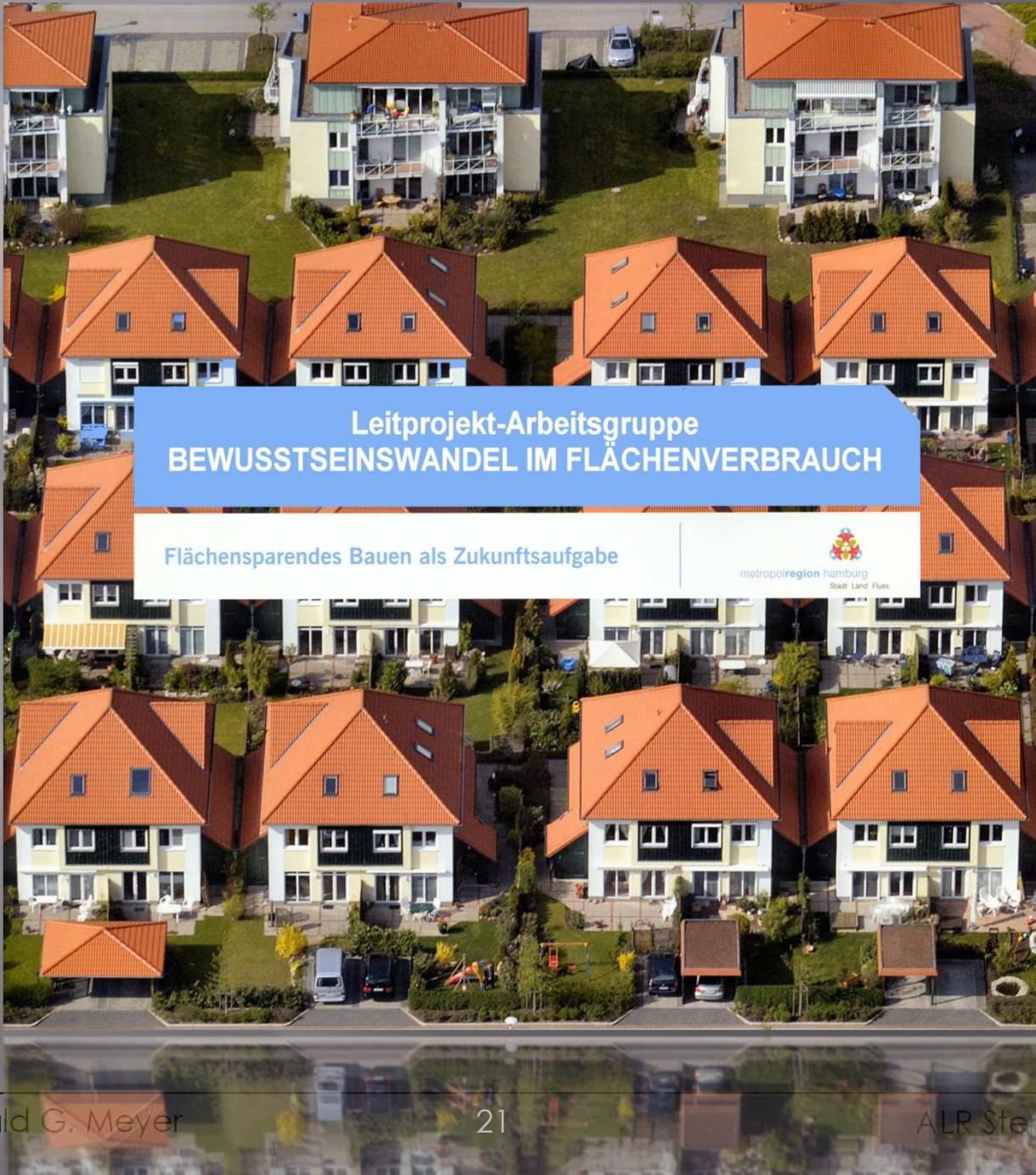
Dipl.-Ing. Gerald G. Meyer

ALR Stenum 07.11.2012  
Geplante Nutzung bis 2015  
Geplante Nutzung bis 2030  
Geplante Nutzung bis 2050  
Geplante Nutzung bis 2070

# Wohn- und MobilitätsRechner

[www.WoMo-Rechner.de](http://www.WoMo-Rechner.de)

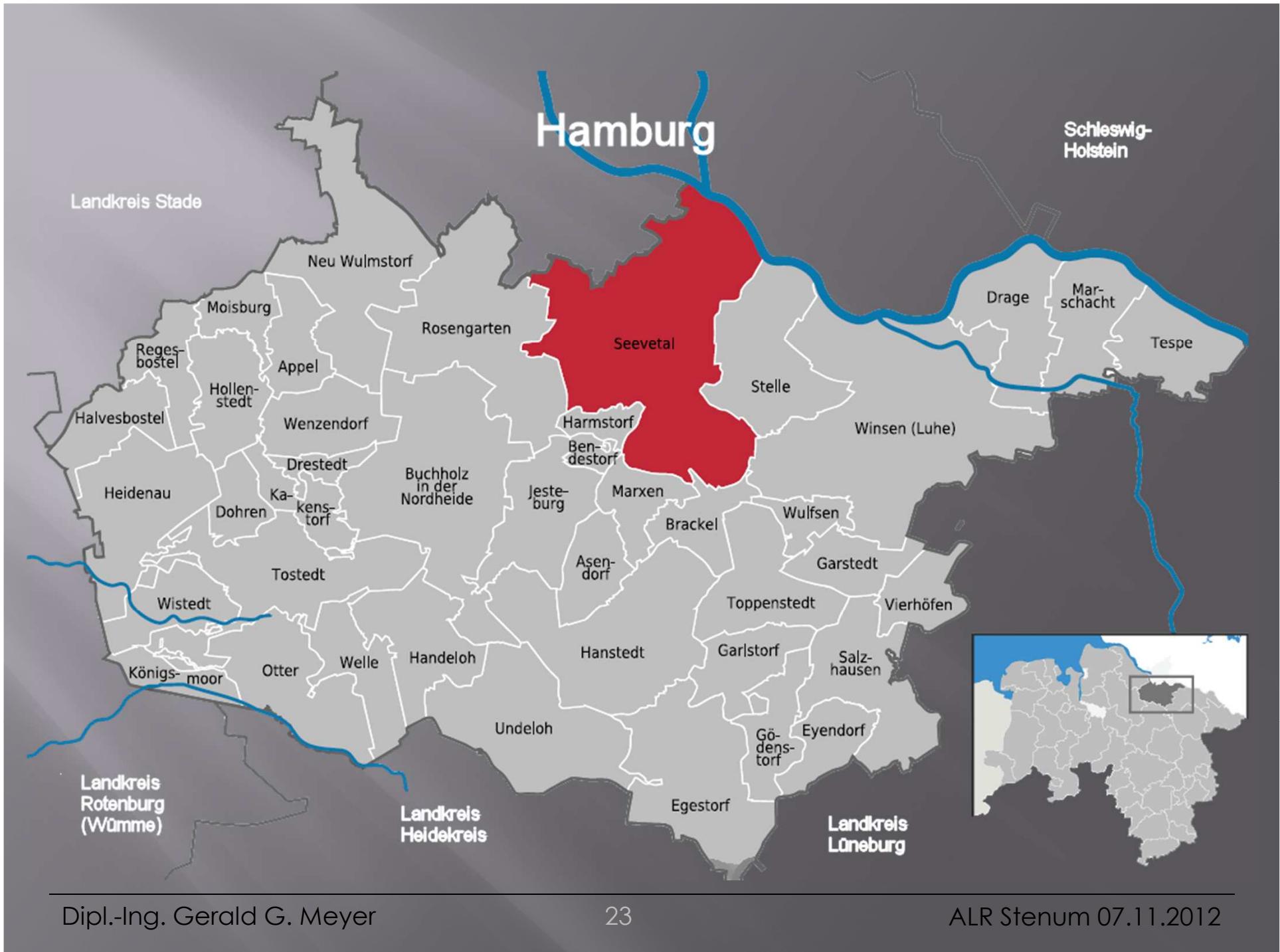


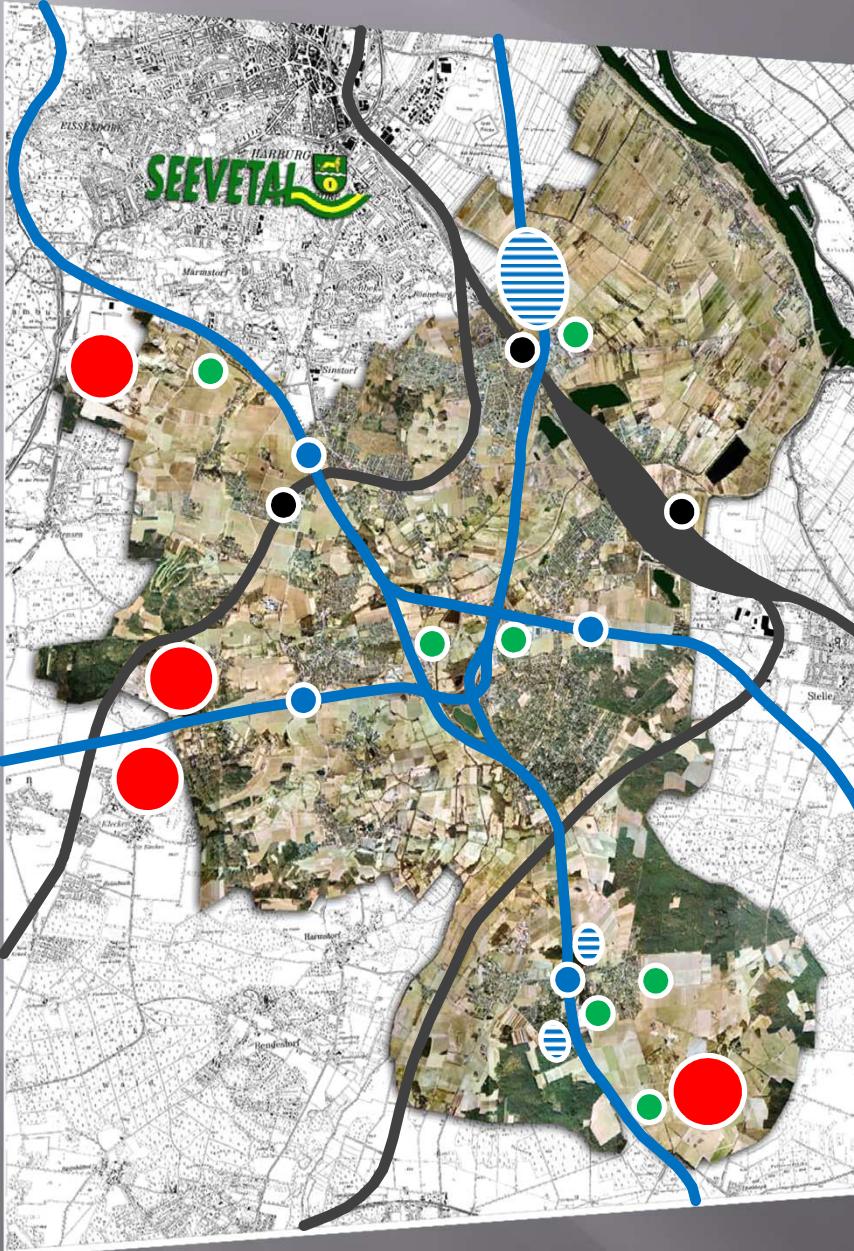


# **1. THEORIE (AG METROPOLREGION)**

# **2. PRAXIS (GEMEINDE SEEVETAL)**

# **3. FAZIT**





## GEMEINDE SEEVETAL

42.200 Einwohner

105,2 km<sup>2</sup> Fläche

3 Autobahnen  
mit 4 Anschlussstellen  
und gepl. Groß-Raststätte

3 Bahnstrecken  
mit 3 S-Bahnstationen  
und Rangierbahnhof

Kiesabbaugebiete

Gemüseproduzent  
und Logistikunternehmen

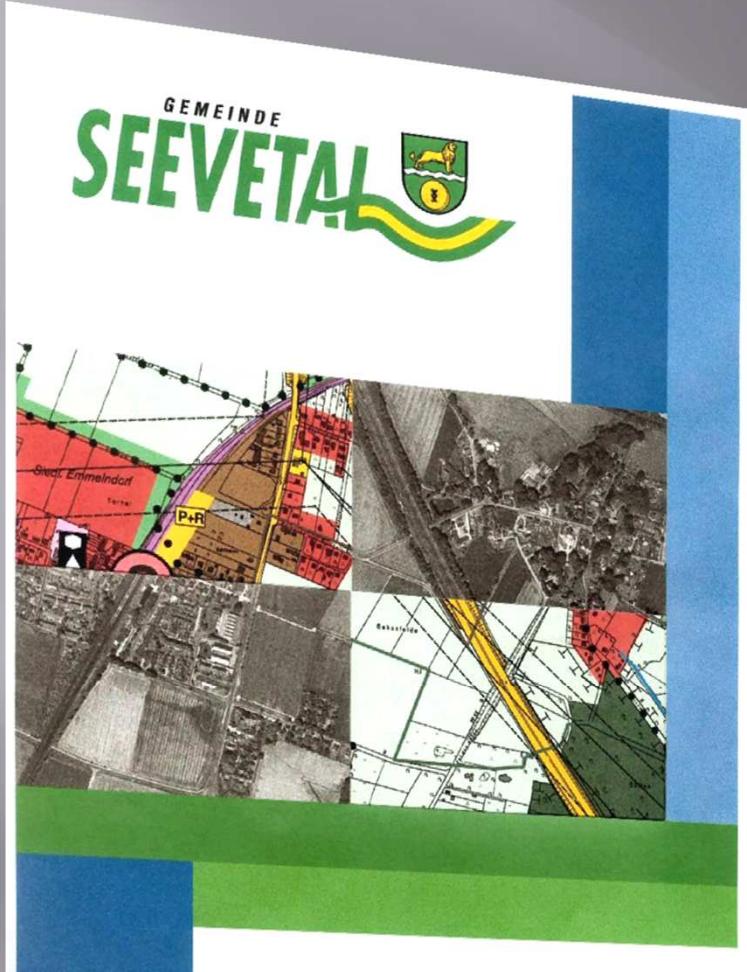


Dipl.-Ing. Gerald G. Meyer

012

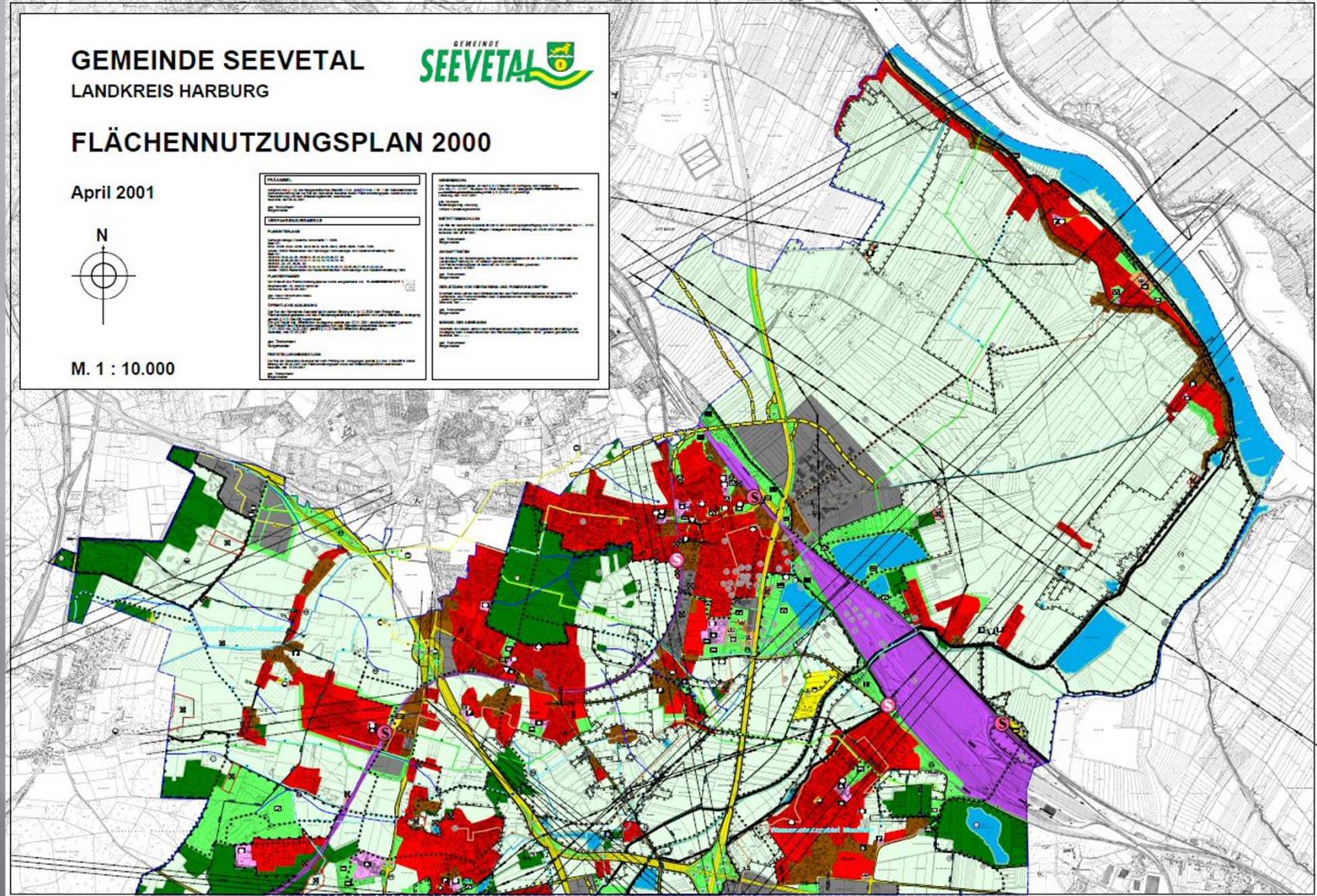


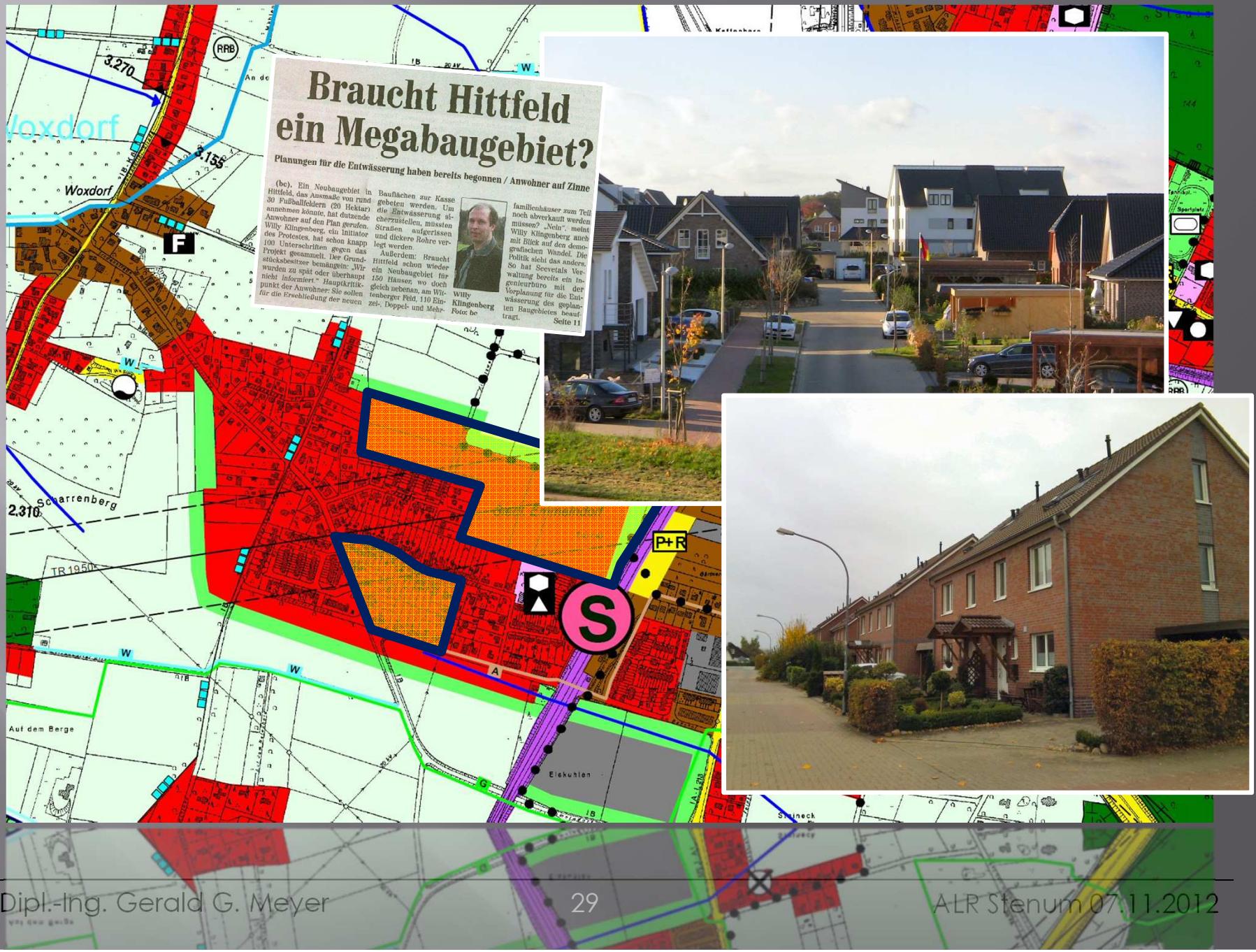
- 1. Einleitung**
- A. Rahmenbedingungen**
- 2. Vorgaben überörtlicher Planungen**
- 3. Vorgaben gemeindlicher Planungen**
- 4. Bevölkerungsentwicklung**
- 5. Wirtschaftliche Entwicklung**
- 6. Zustand von Natur und Landschaft**
- 7. Charakteristik der Siedlungsstruktur**
- 8. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung**

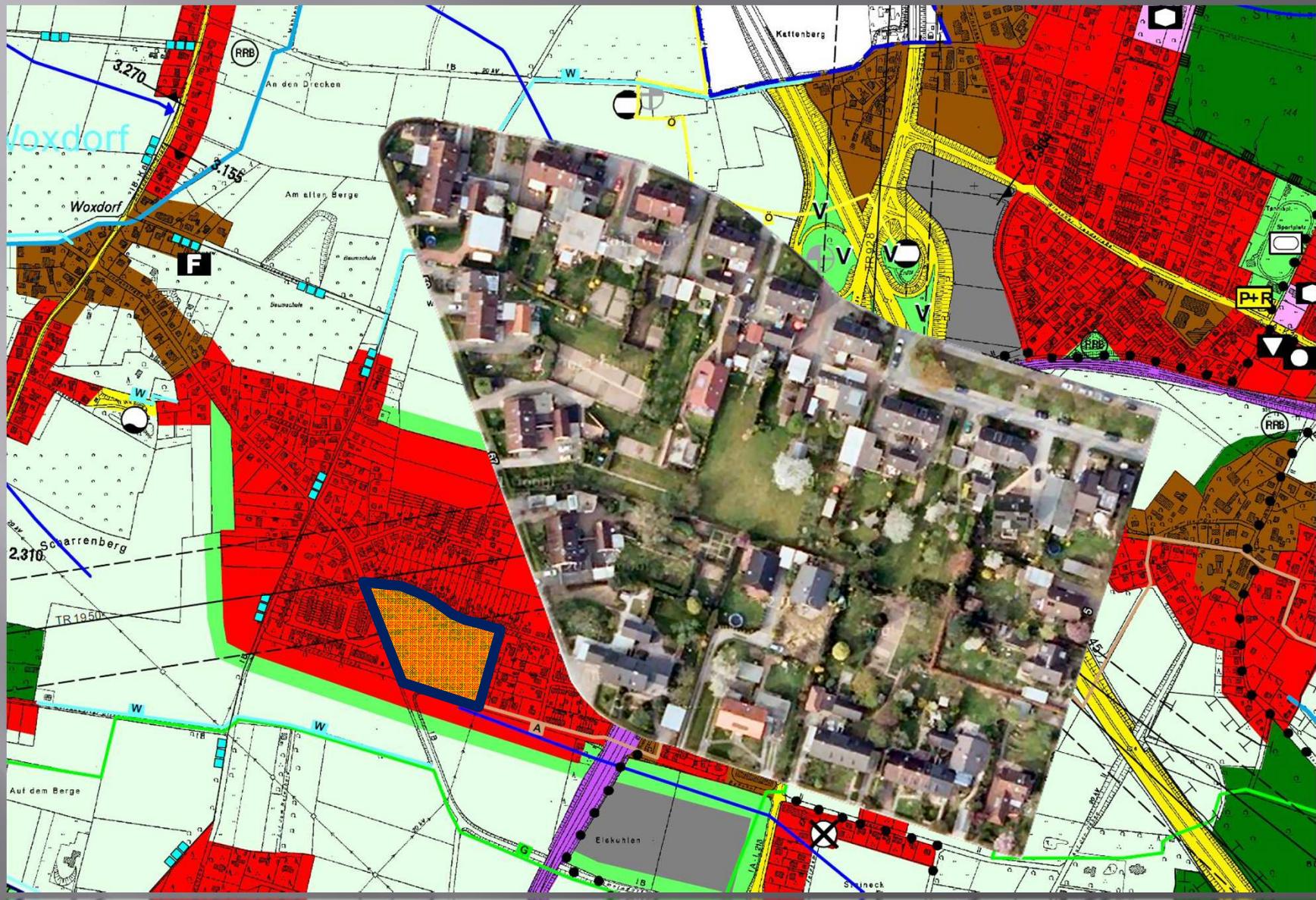


## B: Inhalte des F-Planes

9. Wohnen
10. Gewerbe
11. Gemischte Bauflächen
12. Zentrenstruktur und Einzelhandel
13. Verkehr
14. Grün- und Freiflächen
15. Sonderbauflächen
16. Soziale Infrastruktur
17. Ver- und Entsorgungsanlagen
18. Landwirtschaft und Wald
19. Natur und Landschaft
20. Altlasten







Dipl.-Ing. Gerald G. Meyer

30

ALR Stenum 07.11.2012

# **1. THEORIE (AG METROPOLREGION) 2. PRAXIS (GEMEINDE SEEVETAL) 3. FAZIT**

# Reduzierung des Flächenverbrauchs

## Vorgehen

- Runder Tisch
- Strategien entwickeln
- Ziele nachhaltig verfolgen

## Bauleitplanung

- Verzicht auf Ausweisung
- Nachverdichtung
- Neubaugebiete mit hoher Dichte

## Wichtig

- Nähe zu Infrastruktureinrichtungen
- Hohe Qualität

VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Dipl.-Ing. Gerald G. Meyer  
04105/6766999  
[gerald.g.meyer@t-online.de](mailto:gerald.g.meyer@t-online.de)