

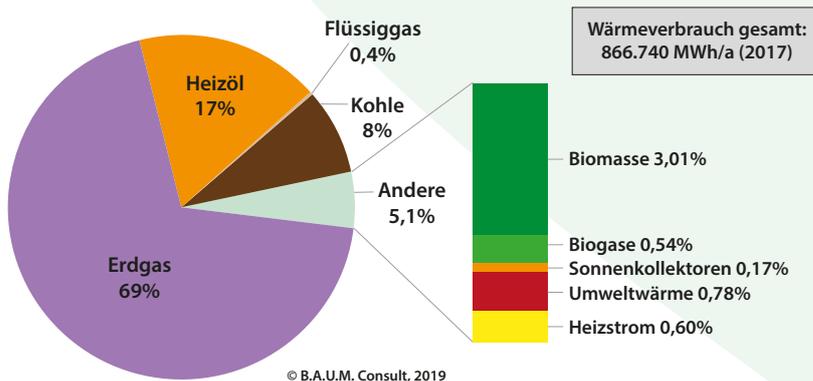
# Raus aus Kohle, Öl und Gas!

## Schritte zu einem zeitgemäßen Wärmeplan in Cuxhaven

Wenn über die Hälfte des Energiebedarfs für Wärme gebraucht wird, wenn wir wissen, dass Kohle, Öl und Gas die Umwelt stark belasten und den Klimawandel vorantreiben – dann kann die Lösung nur darin liegen, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Wärmedämmung voranzubringen. Auch wenn in den letzten Jahren deren Einsatz gestiegen ist, reicht das noch lange nicht. Umsteuern ist angesagt.

Das Umweltbundesamt rechnet es vor: 90% des Endenergieverbrauchs in privaten Haushalten entfallen auf den Wärmeverbrauch, allein zwei Drittel brauchen wir, um Raumwärme zu erzeugen (meist Erdgas). Aber auch im Sektor Gewerbe, Handel, Dienstleistungen sind es 60% (meist Erdgas), ebenso viel im Sektor Industrie im Bereich der Prozesswärme (hier oft Kohle). So spiegelt sich der Bedarf an Wärme in Cuxhaven in folgender Grafik wieder (entnommen dem Klimaschutzkonzept der Stadt Cuxhaven):

### Wärmebedarf in Cuxhaven nach Energieträgern im Jahr 2017



Ein Wärmeplan muss her, so haben wir Grünen es im Wahlprogramm zur Kommunalwahl aufgenommen, so steht es in der Kooperationsvereinbarung für die Stadt.

### Was ist ein Wärmeplan?

Ein Wärmeplan in einer Kommune ist nicht getrennt zu betrachten, denn er spielt bei jeder Entscheidung und Gestaltung in der Stadt eine Rolle: bei der Entwicklung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete oder bei der Umgestaltung vorhandener. Immer wieder muss die Wärmewendestrategie angepasst und aktualisiert werden. Wichtig ist, dass alle Akteure mit „ins Boot geholt“ werden: die Stadtverwaltung, die Energieversorger, die Handwerksbetriebe und die Bürger\*innen. Denn für jeden und jede hat die Wärmewende Auswirkungen, so müssen sich Bürger\*innen bei der Anschaffung

einer neuen Heizung fundiert entscheiden können, Handwerksbetriebe brauchen das nötige Know-how, Energieanbieter müssen ihre Angebote umstellen.

### Wichtig sind noch zwei Dinge:

- Die sich immer wiederholenden und angepassten Schritte eines Wärmeplans: die Erhebung: was ist vorhanden (Bestandsanalyse)? Welche Möglichkeiten bestehen (Potenzialanalyse)? Wie stellen wir uns die Ziele vor, z. B. für das Jahr 2040? Und welche Wärmewendestrategie brauchen wir dementsprechend?
- Die Wärmewendestrategie beinhaltet ein grundsätzliches Umdenken. Es geht nicht mehr, dass die einzelnen Sektoren (Verbrennungsmotor, Kraftwerke, Heizkessel) getrennt betrachtet werden, sondern die Sektoren müssen zusammengedacht und geplant werden. Wind, Solar, Geothermie, Abwärme, Umweltwärme, Biomasse (Reststoffe)... sorgen in einem Zusammenspiel gemeinsam für Mobilität, Strom und Wärme.

Die technischen Möglichkeiten für eine klimagerechte Wärmewende sind weit entwickelt. Das geplante Holzheizwerk entspricht nicht den heutigen Möglichkeiten (hier wird mit Vorlauftemperaturen von bis zu 90 Grad gearbeitet – Stand der Technik sind z. B. kalte Wärmenetze mit 10 bis 15 Grad). Dass die Stadtverwaltung die Entscheidung über die Gestattung zur Verlegung von Wärmeleitungen als „laufendes Geschäft“ der Verwaltung betrachtet, kritisieren die Grünen. Wir Grüne wollen gestalten und uns nicht durch ein Holzheizkraftwerk gestalten lassen (siehe Seite 26 ausführlich zum Holzheizkraftwerk in dieser Ausgabe).

*Interesse an weiteren Informationen? Das Stöbern auf den Seiten der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (KEAN) lohnt sich da immer: [www.klimaschutz-niedersachsen.de](http://www.klimaschutz-niedersachsen.de) sehr empfehlenswert ist das Heft „Kommunale Wärmeplanung“ der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg.*

*Dieser Artikel wurde von Elke Roskosch-Buntemeyer verfasst.*

### Legende:

----- Abgrenzung touristisch geprägtes und allgemeines Wohngebiet.

..... etwa Lage des alten Dorfkernes

? Freiflächen in Orts(rand)lage, die vor Aufstellung neuer Bpläne gegeneinander abgewogen werden sollten in Bezug auf Natureingriff und Klimaverträglichkeit und ebenso auf Sozialverträglichkeit einer Bebauung, inkl. Erschließung für Verkehr und Entwässerung zunächst unabhängig von Eigentumsverhältnissen.

1963/65 Zeitraum des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens (alle B-Pläne können auf der Karte angeklickt und eingesehen werden).

# Wie bauen wir die Stadt der Zukunft?

## Was muss sich an den Bauleitplanungsprozessen ändern – das Beispiel Lohmsmoor macht es deutlich

**SZ:** Herr Hofer\*: was löst der Satz "Der Markt wird es lösen" in Zusammenhang mit dem Wohnungsbau bei Ihnen aus?

**Andreas Hofer:** Es ist bewiesen, dass er das nicht tut.

**SZ:** Aber diese Beschwörung kommt immer wieder.

**Andreas Hofer:** Der Markt wird es lösen, heißt ja auch: Wir müssen nicht mehr gestalten. Es gibt da offensichtlich Kräfte, denen man zutraut, unseren Lebensraum zu gestalten. Das beunruhigt mich und hat etwas mit Politikversagen zu tun. Auch mit Mutlosigkeit. Städte sind verglichen mit der Welt ja relativ kleine Einheiten.

(aus SZ-Interview mit dem Züricher Architekten Andreas Hofer seit 2018 Intendant der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadt-Region Stuttgart (IBA' 27) [www.sueddeutsche.de/projekte/artikel/gesellschaft/architekt-andreas-hofer-zum-thema-wohnungsnot-und-bauen-e103658/](http://www.sueddeutsche.de/projekte/artikel/gesellschaft/architekt-andreas-hofer-zum-thema-wohnungsnot-und-bauen-e103658/))

Wenn man sich die Bebauungsplankarte ([www.cuxhaven.de/unser-service-fuer-sie/bauen-wohnen.html](http://www.cuxhaven.de/unser-service-fuer-sie/bauen-wohnen.html)) und die zugehörigen Pläne des Ortsteils Sahlenburg ansieht, kommt man sehr schnell zu dem Schluss, dass es keine gesamtplanerische Entwicklung des bis 1970 selbständigen Ortes Sahlenburg gab und bis heute gibt, sondern viel dem Zufall und den jeweiligen Investoreninteressen überlassen wurde, die maßgeblich die Bebauungspläne bestimmt haben und zum Teil sogar ihren Namen tragen!

Während im Ortskern bis heute landwirtschaftliche Betriebe, Handwerk und Handel durch Wohnbebauung ergänzt bzw. ersetzt wurden, hat sich im Strandbereich zwischen Wernerwald und Gelände der Nordheimstiftung (heute noch Helios-Kliniken und im Verkauf befindlich) ein neues rein touristisch geprägtes Zentrum mit einigen Hochhausbauten, Campingplätzen,

Gastronomie und Hotels entwickelt. Die Verbindung zwischen dem Ortskern und der ehemaligen Lungenheilanstalt Nordheimstiftung bildet die Nordheimstraße, die vor allem in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts, in Ortskernnähe auch schon früher, vorwiegend mit Einfamilienhäusern (viele davon, wie damals üblich, mit Pensionszimmern) besiedelt wurde. Wie man der Karte entnehmen kann, gab es drei „Wellen“ der Ortserweiterung mit Bebauungsplänen – die 60er Jahre, die 80er Jahre und das neue Jahrtausend. Während westlich der Straße Am Lohmsmoor und Schillingsweg touristisches Wohnen sowie touristische Gewerbebetriebe gut durchmischt gegenüber dauerhaftem Wohnen im Vordergrund stehen (auf der Karte gestrichelte Linie), sind östlich davon vor allem Dauerwohngebiete mit einzelnen Ferienwohnungen, oft als Einliegerwohnung, gebaut worden. Nur in den sechziger Jahren wurden am von-Elm-Weg/Butendieksweg und am Drosselweg jeweils in Randlage Mietwohnungen in bis zu 3-geschossigen Wohnhäusern, z.T. im genossenschaftlichen sozialen Wohnungsbau errichtet und so auch eine soziale Durchmischung der Bevölkerung gewahrt.

### „Die Erschließung des Geländes bereitet keine Schwierigkeiten, sowohl in wasserwirtschaftlicher als auch in verkehrsmäßiger Hinsicht

(Bauleitplan Nr.11 16. April 1963) so oder ähnlich, steht es seit 60 (!) Jahren in den Bebauungsplänen, die über die Nordheimstraße verkehrlich und in der Entwässerung erschlossen und von wechselnden Räten beschlossen wurden.

**SZ fragt:** Was ist denn schiefgelaufen beim Wohnungsbau in Deutschland?



**Andreas Hofer:** *Wir haben die letzten 50, 60 Jahre eine falsche Stadt gebaut. Eine Stadt für Autos. Für eine sehr mobile Gesellschaft. Mit vielen Klischees, wie „die richtige Familie“ wohnt. Wenn wir uns also entscheiden, wirklich weiterzubauen, dann sollten wir jetzt die Städte planen, die wir in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts haben möchten. Es muss auch etwas mit Schönheit und Zukunftsfähigkeit zu tun haben.*

*(aus dem Interview m. A. Hofer)*

DIE KOOPERATION hat sich, auf den Aussagen des grünen Wahlprogramms fußend, zu Folgendem verpflichtet:

- Stadtentwicklung und Bauleitplanung werden mit standardisierten Verfahren unter das Ziel der Klimaneutralität gestellt.
- Beim Bauen und Wohnen ist das klimaneutrale Haus als Standard anzustreben.
- Klimaneutralität und soziale Gerechtigkeit sind wichtigste Kriterien für Bauleitplanung und Stadtentwicklung.

Mit dem verabschiedeten integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Cuxhaven hat der Rat in ähnlicher Form eine Messlatte für die Bauleitplanung gesetzt: „Eine klimaschützende und klimaangepasste Stadtentwicklung birgt viele Potentiale, die nicht nur die Emissionen der Stadt verringern, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner\*innen verbessern können“ ... „In der städtebaulichen Entwicklung und der Bebauungsplanung Cuxhavens sind weder Klimaschutz noch Anpassung an den Klimawandel ausreichend integriert“ (Klimaschutzkonzept Kapitel 2.3.6.1. Seite 53) „Baupolitische Grundsätze sollen künftig die Grundlage für städtebauliche Entwicklungsvorhaben und neue Bebauungspläne bilden.“ (Ebenda S. 54)

*„Wir müssen jetzt Häuser bauen, die den Anspruch haben, die nächsten 200 Jahre zu funktionieren und Energie zurückzahlen.“ fordert Andreas Hofer*

*(aus SZ-Interview s.o.)*

### Was heißt das für im Verfahren befindliche und für künftige Bebauungspläne im Allgemeinen und für Sahlenburg im Besonderen?

Es muss heißen – „kein weiter so!“ Auch wenn die Grundsätze noch nicht ausformuliert und verabschiedet sind, reicht doch die selbst gesetzte Messlatte zusammen

mit „dem Stand der Technik“ aus, um zu beurteilen, was in Bauleitplänen zugelassen werden kann und was nicht, was festgesetzt werden muss und welche Ansprüche an Verkehrskonzept, Regenwassernutzung, energetischer Ausstattung etc. gestellt werden müssen. Und vorher, völlig unabhängig von Investor\*innen- oder Grundeigen-

tümer\*inneninteressen, muss die Frage beantwortet werden, wo soll gebaut werden und wo nicht! Auch hier haben sich DIE KOOPERATION – „mit Grünflächen und Bäumen gehen wir sorgsam um und stellen sie unter Schutz“ – und der Rat – siehe Klimaschutzkonzept 2.3.6.2 – verpflichtet Flächen unter ökologischen und Klimagesichtspunkten zu bewerten und zu entwickeln und nicht nach Kapital- und Eigentümerinteressen! Zu Recht erwarten die Bürger\*innen, dass Politik diese selbst gesetzten Ziele einhält!

Ich will dies am Beispiel B-Plan Verfahren Lohmsmoor in Sahlenburg skizzieren, es ist aber meines Erachtens für jedes andere Plangebiet genauso anwendbar.

Wenn die Ausgangslage ist, wir wollen 80 neue Wohneinheiten in Sahlenburg bauen, weil es eine große Nachfrage gibt, dann wäre doch zuerst zu erörtern, wer fragt nach, wie wird die Altersstruktur der neuen Siedlung sein, wie wird die Sozialstruktur sein. Müssen wir womöglich durch Vorgaben an einen Investor – z. B. 30% Sozialwohnungen oder/und 30 Wohneinheiten für Familien mit 2 oder mehr Kindern, evtl. mit kommunaler Förderung der Erwerbskosten (bei Eigentum) machen, um das Ziel einer sozialen Durchmischung zu erreichen. Sonst läuft auch das Argument, wir müssen bauen, damit wir künftig genug Nachwuchs für Kindergarten- und Grundschulinfrastruktur im Ort haben, ins Leere. Ein Punktsystem des Investors reicht da nicht! Im nächsten Schritt wäre zu thematisieren, welche Freiflächen sind unter oben genannten klimaschützenden und den Eingriff in die Natur minimierenden Gesichtspunkten geeignet und welche nicht. („Hier ist eine(r), der gerne seine nassen Pferdeweiden verkaufen möchte“ – das reicht nicht!). Dazu gehört vielmehr: Wie könnte das Verkehrsanbindungskonzept für diese Siedlung aussehen? Welche Folgen haben Starkregenereignisse (Basismengen von 2021 im Ahrtal) im worst-case-Szenario für die Siedlung und den gesamten Entwässerungsstrang? Einen 60 Jahre alten Satz in mehr oder minder unveränderter Form abzuschreiben reicht nicht! Es sollte auch nicht Aufgabe einer Investment- und Beteiligungsgesellschaft sein, bebaubare Flächen zu finden und mit Gewinnabsicht anzukaufen, sondern es muss Aufgabe der Politik sein, Flächen auszuweisen, die bebaut werden sollen und hierfür die Ziele vorzugeben – dann erst sind die Investoren dran, idealerweise auf Flächen, die die Stadt vorher angekauft hat!

### ... Lohmsmoor ganz konkret.

Sonst kommt es, wie im Fall Lohmsmoor zu Verwerfungen mit der Bevölkerung. Wer dort im Umfeld der nassen, teils als Weiden genutzten Wiesen im letzten Jahrzehnt gekauft oder gebaut hat, durfte davon ausgehen, dass der Landschaftsrahmenplan und das Raumordnungsprogramm und deren Festsetzungen Gültigkeit haben, die eher eine „Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen“ (LRP) als Zukunftsperspektive und Erholung und Tourismus (LRP) bis heute vorsehen.

Damit einhergehend ist politisch zu entscheiden, wohin soll sich Sahlenburg entwickeln? Sollen die Freiflächen am Lohmsmoor – auch westlich des derzeitigen Plangebiets, „als Lückenschluss“, wie es Ratsherr Wichmann (SPD) formuliert – geschlossen werden? Mit



3 und 4-geschossigen **Stadt**villen dazwischen wäre eine Verstädterung wie in Duhnen und Döse die Folge. Oder soll der touristische Bereich im Westen durch den bereits bebauten Verbindungskorridor zwischen Nordheimstraße und Butendieksweg mit dem alten Dorfkern eine losere Verbindung mit Freiflächen aufweisen? Das vorgesehene Baugebiet Lohmsmoor würde einen großen Schritt dahin machen, alle Flächen (mit Ausnahme von Sportplatz und Spielplatz) zwischen FFH-Gebiet/Wernerwald und dem Butendieksweg "zuzubauen" und den Verkehr über die Nordheimstraße abzuwickeln.

Menschen sind nach Sahlenburg gezogen, haben dort Eigentum erworben oder gebaut, weil die Grünbereiche wie Weiden und Bauernhöfe das Ortsbild prägen. Auch Nutzer von Ferienwohnungen mieten sich in Sahlenburg ein, weil sie den Unterschied zu Duhnen und Döse schätzen. Sahlenburgs Leitbild ist Familienfreundlichkeit.

Zusätzliche, der Umgebung angepasste Bebauung an den Zufahrtsachsen Spanger Str. und Sahlenburger Chaussee würden den Charakter erhalten. Auch eine „Ortserweiterung“ nördlich des Butendieksweg könnte in einer gemischten Wohngebietsbebauung mit neuer Erschließungsstraße von der Sahlenburger Chaussee die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen befriedigen und mit einer Grün- und Erholungszone vom Butendieksweg getrennt werden. Losgelöst von dieser "Charakterfrage" ist der klimaneutrale Standard – siehe Klimakonzept und Kooperationsvereinbarung – entscheidend für jede neue Bebauung. Aber auch das Baugesetzbuch und seine Ausführungsverordnungen machen Vorgaben:

In §1 (5) heißt es: *"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."*

Bei diesen Vorgaben, sollte man denken, ist das Baugebiet Lohmsmoor von vornherein durchgefallen, da kein einziger Punkt gewährleistet wird:

- Das Feuchtgebiet zwischen touristischem und Dorfkern erfüllt Aufgaben für das Mikroklima.
- Laut Bodengutachten erforderlicher Bodenaustausch und Erhöhung des Geländes erfordern mindestens 1.200 LKW-Anfahrten (oder Großtrecker mit Hänger!) durch Altenwalde, Holte-Spangen und 1/2 Sahlenburg = 26.400km! Minimum!
- Die geschützten Wallhecken werden zwar vordergründig erhalten, stehen aber nach Geländeerhöhung künftig nicht auf einem Wall sondern in einem

Graben, sodass sie „nasse Füße bekommen“ und von der Wurzel her verfaulen werden.

- Der Schutzabstand zum FFH-Waldgebiet wird nicht eingehalten
- Von Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes kann keine Rede sein: die Pferdeweiden mit den typischen Wallhecken verschwinden auch an der letzten Stelle aus dem Ort, denn sie werden zwischen den Häusern allenfalls Straßengeleitgrün. Die Einfamilienhäuser entlang der Südseite der Nordheimstr. mit maximal 2 Geschossen werden mit bis zu 4-geschossigen (3-plus Sattelgeschoß) hinterbaut.
- Die hohen Erschließungskosten werden zu hohen Preisen pro m<sup>2</sup> führen, die lt. IDB von einem älteren Käuferklientel für kleinere Einfamilienhäuser auch gezahlt werden können. Ist das „sozial gerechte Bodennutzung“ im Sinne des BauGB?
- Weder energetische noch andere ökologischen (z.B. Baumaterialien) Standards werden vorgegeben. Einziger „Öko-Tupfen“ bleibt die Absichtserklärung begrünten Flachdächer zu bauen, die allerdings nicht mit Solarenergienutzung kompatibel sind.



Das Lohmsmoorgelände zeigt exemplarisch, wie Stadtentwicklung nicht mehr erfolgen darf. Wie notwendig es ist, dass DIE KOOPERATION das Heft in die Hand nimmt. Mit intensiver Zuarbeit der Verwaltung, aktualisiertem Flächenbestand und Sozialdaten, Auswertung von Zuzugsinteressen und realisierten Wanderungen von Bevölkerung im letzten Jahrzehnt muss es gelingen eine ökologische und sozial gerechte Stadtentwicklung zu planen, die den Charakter der Stadtteile erhält und offen und behutsam agiert, wenn widerstreitende Interessen berührt sind. So können wir das vielzitierte Zusammenstehen und eine solidarische, zukunftsorientierte Stadt planen und bauen!

*Dieser Artikel wurde von Manfred Wendl verfasst, wohnhaft in Sahlenburg und Ortsratsmitglied. Er hatte im Herbst 2021 für die Grünen kandidiert.*

