

Das **DONUT**-Prinzip

Viele Kommunen weisen neues Bauland aus, obwohl sie schrumpfen. Die Folge: Leerstand im Ortskern und weitere Abwanderung – wie das Beispiel Everswinkel zeigt

Alfred Wolk hatte gerade noch einmal Glück. Als er mit seinem voll beladenen Anhänger am Auto losfuhr, sah er zufällig beim Blick in den Rückspiegel, wie ein Rad am Anhänger eierte. Er hielt an: Vier Schrauben waren bis auf die letzte Drehung gelöst worden. Wolk war schnell klar: Jemand musste nachgeholfen haben.

VON BRITTA NAGEL

Die Sache mit der offensichtlichen Sabotage am Anhänger war nur eine in einer ganzen Kette von Einschüchterungsversuchen gegen den 62-Jährigen. Es gab auch schon handfeste Morddrohungen. Eine Zeit lang stand Alfred Wolk sogar unter Polizeischutz. „Meine Frau hat mir inzwischen verboten, abends allein auf die Straße zu gehen“, sagt er. Dabei ist der zweifache Familienvater nicht etwa ein gemeingefährlicher Krimineller oder ein streitbarer Wutbürger. Im Gegenteil. Bis vor Kurzem war er noch ein angesehener Bürger und langjähriger Ratsherr in der 2000-Einwohner-Gemeinde Everswinkel im idyllischen Münsterland.

Doch Wolk hat den Zorn seiner Mitbürger auf sich gezogen. Er wollte sich nicht mit einer Stadtplanung abfinden, die nach seiner Meinung nicht nur unsinnig ist, sondern sogar die Zukunft des Örtchens Everswinkel bedroht. So wie viele andere Gemeinden in Deutschland wollte das schrumpfende Everswinkel neues Bauland am Stadtrand

freigeben – in der Hoffnung, noch ein paar Neubürger anzulocken. Auch Ortsansässige wollten sich den Traum vom Eigenheim auf billigem Baugrund erfüllen. Doch in einer Schrumpf-Gemeinde hat das fatale Folgen: Der Ortskern blutet aus und verliert erst recht an Anziehungskraft. Läden stehen leer, Miethäuser verfallen. Stadtentwickler sprechen vom sogenannten Donut-Effekt. Und Everswinkel ist nur eines von vielen Beispielen für diese Entwicklung.

Die CDU-regierte Gemeinde hatte ein 2,6 Hektar großes Stück Land mit Streuobstwiesen und Schrebergärten von der katholischen Kirche gekauft und begonnen, es in Bauland für 38 Grundstücke mit rund 80 Wohneinheiten umzuwandeln. Wolk gefiel das nicht, er klagte. Nach einer heftigen vierjährigen gerichtlichen Auseinandersetzung gab ihm das Oberverwaltungsgericht Münster als Kläger gegen das Bauvorhaben recht. Und der Ärger ging richtig los.

Der Gemeinderat hatte laut Begründung des Gerichts rechtswidrig gehandelt, als er die Kommune für 1,5 Millionen Euro das Grundstück kaufen ließ. Die Gemeinde fällte Bäume, ohne das Urteil abzuwarten, und begann mit dem Bau zweier Häuser. Der Bebauungsplan musste aufgehoben werden, weil kein Bedarfsnachweis von der Gemeinde Everswinkel erbracht werden konnte, wie es der Regionalplan für diesen besonders geschützten Freiraum erforderte. In der Tat klang die Begründung der Gemeinde für die Auf-

Das Donut-Prinzip

FORTSETZUNG VON SEITE 49

stellung eines Bebauungsplans faden-scheinig: Gerade einmal vier Bauwillige hatten sich für das Siedlungsgebiet namens „Königskamp“ interessiert.

Der Mann, der im Ort als Nestbeschmutzer gilt, weil er angeblich jungen Familien ihr Recht auf ein Einfamilienhaus verwehren will, macht nicht den Eindruck eines Wutbürgers. Trotz der Drohungen gegen ihn wirkt Wolk gelassen. „Ich wollte nicht tatenlos mit ansehen, wie öffentliche Gelder und Ressourcen verschwendet werden und ein herrliches Naturgebiet zerstört wird für ein nachgewiesenermaßen sinnloses Bauprojekt“, sagt Wolk.

Die Bertelsmann Stiftung gibt Alfred Wolk recht. Laut ihrem kommunalen Wegweiser zur demografischen Entwicklung in ländlichen Gemeinden ist Everswinkel ein typisches Beispiel. Bis zum Jahr 2030 werde der Ort um 2,8 Prozent schrumpfen: „Mittelfristig wird sich (...) die Zuwanderung von Familien, die die Ursache des Einwohnerwachstums ist, verringern. Parallel dazu ändern sich die Alters- und die Haushaltsstruktur der Bewohner und damit die Art der Wohnungsnachfrage und die Zielgruppen für das Wohnungsangebot. Der Bedarf nach kleinen Haushaltstypen und für ältere Menschen wächst gegenüber dem Bedarf nach Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese.“ Ein neues Baugebiet am Stadtrand ist also das genaue Gegenteil von dem, was notwendig wäre, um Schrumpfung und Alterung zu begegnen.

Bei einem Rundgang durch den Ortskern von Everswinkel sieht man bereits jetzt leer stehende Ladengeschäfte und Restaurants. Bis zum Jahr 2030, so berichtete eine Lokalzeitung, würden wohl rund 200 Bestandsim-

mobilien im Dorfkern frei. Eine Tatsache, der sich Bürgermeister Sebastian Seidel und sein Vorgänger, die sich für Neubaugebiete am Ortsrand starkgemacht haben, offenbar nicht bewusst sind. „Es gibt keine Leerstände“, widerspricht Seidel am Telefon. Und wenn es einmal welche gebe, seien die Eigentumsverhältnisse oft so kompliziert, dass sie potenzielle Käufer abschrecken würden. Der Bürgermeister macht klar, dass er nichts von Nachverdichtung im Ortskern hält. Für ihn steht fest: „Junge Familien wollen ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen verwirklichen.“ Damit hat er nicht unrecht.

Tatsächlich ist laut Umfragen das frei stehende Einfamilienhaus im Grünen allen Vernunftgründen zum Trotz nach wie vor der Deutschen liebste Wohnform. Ein Traum, der allerdings langfristig für kleine Orte zum Albtraum werden kann. Steuert die Kommune dem Wachstum am Ortsrand nicht entgegen, wird es wohl auch in Everswinkel zum berüchtigten Donut-Effekt kommen – so wie in vielen anderen deutschen Kommunen und Kleinstädten. Geprägt wurde der Begriff von Hilde Schröteler-von Brändt, Professorin für Städtebau an der Uni Siegen. „Wenn Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand immer stärker wachsen, kommt es zum Leerstand von Immobilien und Ge-

schäften im Ortskern“, erläutert die Wissenschaftlerin. „Die identitätsprägenden Ortszentren entleeren sich zuerst. Und wo die Einwohner fehlen, rutschen auch die Handelsflächen mit ins Donut-Loch.“ Die Gemeinde stirbt von ihrer Mitte her aus.

Trotz dieser Entwicklung, von der wohlhabende Gemeinden wie Everswinkel weniger stark betroffen sind als Gemeinden in strukturschwachen und überalterten Regionen, wie beispiels-

weise in Teilen Ostdeutschlands, im nördlichen Ruhrgebiet oder in Nordhessen, schreitet die Zersiedelung ungebremst voran, wie auch der aktuelle Bericht der Bundesstiftung Baukultur konstatiert. Danach planen 84 Prozent aller Gemeinden neue Einfamilienhausgebiete. Offenbar sind Grundsteuereinnahmen sowie die nächste Wahl für viele Politiker wichtiger als Fragen der Nachhaltigkeit. Wie sonst wäre es zu erklären, dass laut Baukultur-Bericht 64,7 Prozent dieser Donut-Gemeinden in stark schrumpfenden Gebieten liegen? Und auch die Tatsache, dass in Deutschland jeden Tag eine Fläche von 69 Hektar als Bauland ausgewiesen wird – so viel, als würde man Helgoland alle drei Tage komplett neu planen –, scheint die Politik nicht abzuschrecken. Die Vorgabe der Regierung, bis 2020 die tägliche Flächeninanspruchnahme auf 30 Hektar zu reduzieren, wird kaum zu erreichen sein. Schließlich wurde der für 2015 anvisierte Flächenverbrauch von 55 Hektar schon verfehlt.

Wie sehr Gemeinden sich langfristig selbst schaden, wenn sie ohne Wachstumsdruck günstiges Bauland anbieten, kann man im Baukultur-Bericht für 2016/17 nachlesen. Dort heißt es: „Mit ihrem Kampf um Gewerbe und Einwohner steigern die Gemeinden eine interkommunale Konkurrenz, die am Ende allen schadet.“

Doch derartige Prognosen interessieren nicht. „Wir haben in den nächsten Jahren stetigen Bedarf an Wohnraum im Münsterland“, sagt Bürgermeister Seidel – und hat bereits neue Fakten geschaffen. Seit einiger Zeit drehen sich wieder die Bagger auf dem „Königskamp“, der kurzerhand in „Königskamp II“ umbenannt wurde. Die Nichtzulassungsbeschwerde der Gemeinde wurde durch das Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen. Unter strengeren Auflagen und einem veränderten Flächennutzungsplan darf nun doch gebaut werden. Alfred Wolk allerdings hat genug. Noch einmal will er nicht klagen.

EINE
INTERKOMMUNALE
KONKURRENZ,
DIE AM ENDE
ALLEN SCHADET