

MEHR WOHNBAULAND - KOSTE ES WAS ES WOLLE?

Erste Änderung des Regionalplans Düsseldorf

Die Suche der Bezirksregierung Düsseldorf nach neuem Bauland treibt seltsame Blüten. Mit einer Bewertungsskala wurden mögliche neue Siedlungsbereiche bepunktet: je höher der Punktwert, desto größer die Erfolgsaussichten für eine künftige Wohnbebauung. Doch das Punktesystem misst mit völlig unterschiedlichem Maßstab, wenn es einerseits um die Interessen der Immobilienwirtschaft und andererseits um die Belange des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes geht.

Der Höchstwert der ökologischen Verträglichkeit ist mit 15 Punkten (0 Punkte=Tabufläche bis 15 Punkte=keine ökologischen Konflikte) gefährlich gering angesetzt. Die Auswirkungen auf Umwelt und Natur werden so viel zu schwach gewürdigt. Dies wird insbesondere deutlich im Vergleich zu dem Maximalwert von 30 Punkten für die städtebauliche Umsetzung oder sogar 40 Punkten für die verkehrliche Anbindung (0 Punkte =schlechte Anbindung bis 40 Punkte=sehr gute Anbindung).

Die Anhörung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu der Regionalplanänderung am 3. November 2019 hat es offenbart: „Wir schaffen es nicht, ein gutes Flächenkonzept für „Mehr Wohnbauland am Rhein“ zu schaffen“, so der Verhandlungsleiter Christoph van Gemmeren.

Kein Herz für Klima und Natur

Das ist, was Makler auch als „Lage, Lage, Lage“ bezeichnen und was Profit verspricht. Obwohl bisher in der Raumordnungsplanung die Regel galt, dass Eigentumsrechte keine Rolle spielen, wird auch dieser Faktor plötzlich doppelt so hoch gewichtet wie die ökologische Verträglichkeit.

Wie wirkt sich das aus? Die ökologische Verträglichkeit wird überwiegend mit mehr als 10 Punkten bewertet. Eine Ackerfläche mit sehr hochwertigen Böden bekommt in einem Beispielsfall bei der ökologischen Verträglichkeit 14 Punkte, also nur einen Punkt unter dem rechnerischen Höchstwert. Sie wird

damit ähnlich behandelt wie eine Schotterfläche; als ob auch bester Boden praktisch keinerlei ökologische Wertigkeit hätte.

Breiter Widerstand vor Ort

In den Widerstand reiht sich auch der Kreis Mettmann ein. Er argumentiert in seiner Stellungnahme ebenfalls auf dieser Linie, nachdem im Naturschutzbeirat der Widerstand der Naturschutzverbände und der Bauern deutlich in den Beschlüssen zum Ausdruck kam:

„Vor diesem Hintergrund ist im Flächenranking der bei der „ökologischen Verträglichkeit“ erreichbare maximale Punktwert mit 15 zu gering bewertet. Die bisherige Systematik erlaubt keine hinreichende Differenzierung der Flächen im Hinblick auf ihre ökologische Verträglichkeit, denn die maximal erreichbare Punktzahl von 15 führt angesichts der Vielzahl der damit verbundenen bedeutsamen öffentlichen Güter (Landschaft, Naturraum, Bodenschutz für die Landwirtschaft, Erholungsraum, Klimaschutz, Kaltluftschneisen, Kulturlandschaft, Biotopverbund u.a.) im Vergleich zu anderen Aspekten (verkehrliche Anbindung 40 P.) zu einer Unterbewertung.“

Auch bei der geplanten Inanspruchnahme von Schutzgebieten wird zu häufig abgenickt, und die ökologische Belastung wird viel zu gering bewertet. Nach dem jetzigen Bewertungsschlüssel wäre es rechnerisch sogar möglich, eine neue Siedlungsfläche in einem Naturschutzgebiet auszuweisen. Da werden Gebiete als ökologisch verträglich bewertet, obwohl sogar der Umweltbericht eine erhebliche Beeinträchtigung attestiert. Die Diskrepanz ist offensichtlich und deshalb nicht zu akzeptieren.

Deshalb fordern wir ein neues Ranking und eine Neuberechnung. Dies führt insgesamt zu einer neuen Höchstpunktzahl, die Natur- und Bauinteressen eher in ein ausgeglichenes Verhältnis bringen. Nur so kommt man beim Ranking auch zu einem erheblich



Hilden Nord am Elbsee: Die hofnahe landwirtschaftliche Fläche soll von Landschaftsschutzgebiet in Wohnbaufläche umgewandelt werden, obwohl die Stadt Hilden und der Kreis Mettmann davon abraten.

Foto: Bezirksreg. Düsseldorf

gerechteren regionalen Ausgleich. Im Naturschutzbeirat beim Kreis Mettmann, der sich dem Ausgleich der Interessen verpflichtet sieht, wurde diese Empfehlung an den Kreistag für solche betroffenen Flächen gegeben.

Dubiose Bedarfsermittlung

Ein weiteres Problem stellt die nicht nachvollziehbare Bedarfsberechnung für den zukünftig notwendigen Wohnraum dar.

Für den Kreis Mettmann wurde die Zahl der Haushalte im Jahr 2018 mit 243.900 und für das Jahr 2019 mit 244.300 angegeben. Ob es sich dabei um Istzahlen handelt, ist nicht ersichtlich. Dazu wird eine Prognose für 2030 von 245.200 und damit plus 1.300 gegenüber 2018 und plus 900 gegenüber 2019 aufgestellt. Auf das Jahr 2040 weiter hochgerechnet - mit logischerweise größerer Unsicherheit behaftet - werden 246.400 Haushalte vorausgesagt. Diesen im Maximalfall 2.700 (=246.600-243.900) zusätzlich errechneten Haushalten werden alleine schon für die - im Kreis Mettmann und darüber hinaus - dichtestbesiedelte Stadt Hilden 2.100 Wohneinheiten (WE) als zusätzlicher Bedarf zugerechnet. Das freut die Immobilienlobby und vielleicht auch einige Menschen in Rat und Verwaltung der Stadt, aber keinesfalls die dort lebenden Bürger*innen.

KAPRIOLEN DER REGIONALPLANER

Am Beispiel der Stadt Wülfrath

Weitere Zahlen-Tricksereien?

Über diesen unverständlich hoch errechneten Bedarf für Hilden hinaus werden für die weiteren Städte des Kreises Mettmann insgesamt 17.250 WE als Bedarf errechnet. Damit steht ein angeblicher Gesamtbedarf von 19.350 WE dem errechneten Zuwachs von 2.700 Haushalten aus der Bevölkerungsprognose entgegen. Das erscheint objektiv unlogisch und maßlos überzogen. Dies zumal in fast allen Gemeinden auch im Kreis Mettmann aktuell - hier im Jahr 2019 - durchaus signifikante Wohnungsleerstände zu beobachten sind. Für die Stadt Hilden liegt zum Beispiel ein „Strategisches Stadtentwicklungskonzept“ aus dem Jahr 2010/2011 vor, nach dem für das Jahr 2025 bereits mit ca. 900 bis 1.700 frei werdenden Immobilien auf Grund der demografischen Entwicklung zu rechnen ist. Berücksichtigt man den jetzt angesetzten Horizont 2040 so wird diese Zahl der freiwerdenden Wohneinheiten sehr viel höher einzuschätzen sein, ohne dass dafür „neue Flächen“ in Anspruch genommen werden müssen.

Verfahren geht weiter

Jetzt wird das bisher zusammen getragene Stückwerk wieder dem Regionalrat vorgelegt. Eine weitere Offenlage mit Bürgerbeteiligung fand vom 6. Dezember 2019 bis 17. Januar 2020 statt und damit in einer Zeit, in der viele Bürger*innen mit anderen Dingen als dem Abfassen von Stellungnahmen beschäftigt sind. Ein Zeichen besonderer Dringlichkeit oder der Versuch der Überumpelung?

Das Projekt wird sicher bis in den Vorwahlkampf zu den Kommunalwahlen des Jahres 2020 hineinreichen und die Debatte um die weitere Versiegelung der Städte in Rheinnähe zusätzlich befeuern.

Dieter Donner

Auf die Frage im Erörterungstermin am 3. November, wie denn der Düsseldorfer Mangel an kleinen Wohnungen mit dem Bau von Einfamilienhäusern in der Region zu beheben sei, antwortete Herr van Gemmeren von der Bezirksregierung, es würden ja mittlerweile zunehmend auch Mehrfamilienhäuser gebaut. Für das Jahr 2018 kann man dies aber nicht bestätigen, im Kreis Mettmann sind im Jahr 2018 mit 85 % sogar mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut worden als noch im Jahr 2017 (Quelle: IT.NRW)!

Im Bereich der Stadt Wülfrath hat die Frage der Sinnhaftigkeit des Baus von Einfamilienhäusern zum Lösen der Wohnungsnot in Düsseldorf eine besondere Bedeutung. Die Stadt hat nämlich vor, mit der zukünftigen Wohnbebauung vor allem einkommensstarke Bewohner*innen nach Wülfrath zu locken, um mit der zunehmenden Einkommenssteuer Rückgänge bei der Gewerbesteuer auszugleichen. Grund ist die Insolvenz von Knorr Bremse mit über 400 Beschäftigten und massive Probleme der Kalkwerke mit der schlechten Qualität im Silberberger Bruch und dem daraus folgenden teuren unterirdischen Kalkabbau, der naturgemäß zu einer massiven Reduzierung der Gewerbesteuer führen muss. Dies bedeutet, in Wülfrath ist geplant, möglichst Einfamilienhäuser für betuchte Kunden zu planen. Eine Entlastung für den Düsseldorfer Kleinwohnungsmarkt ist dadurch nicht zu erwarten.

In Wülfrath waren fünf Baugebiete im Verfahren. Zwei davon („Düssel-West“ und „In den Eschen“) wurden als geeignet ausgewählt. Symptomatisch für das Auswahlverfahren ist, dass gerade diese beiden Baugebiete mit erheblicher ökologischer Auswirkung bewertet sind. Dagegen bekamen drei Baugebiete mit nicht erheblicher ökologischer Auswirkung keine Empfehlung.

Bewertungswechsel ohne Begründung

Unerklärlich sind auch die wechselnden Bewertungen im Laufe des Verfahrens.

Wurden im Mai 2019 die ökologischen Auswirkungen bei dem Gebiet „Düssel-West“ als nicht erheblich eingeschätzt, änderte sich das mit der Vorlage vom 18.11.2019 auf erheblich. Die Bewertung der ökologischen Wertigkeit änderte sich allerdings nicht!

Verkehrerschließung, ökologische Verträglichkeit und Flächenverfügbarkeit sprechen im Mai noch für eine Darstellung und Zurechnung zum regionalen Bedarf. Am 6. Dezember sprechen ökologische Verträglichkeit und Flächenverfügbarkeit für eine Zurechnung zum örtlichen Basisbedarf.

Beim Baugebiet „In den Eschen“ ist es umgekehrt. Es wurde im Mai wegen der „vergleichsweise schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit“ dem Basisbedarf zugeordnet. Im November erfolgte ohne irgendeine Erklärung von Seiten der Planungsbehörde eine Einstufung als Allgemeiner Siedlungsbereich für den regionalen Bedarf!

Positiv ist, dass die Flächen „Diakonie Aprath“ und „Südlich Wasserturm“ nicht weiter betrachtet werden. Beim Baugebiet „Südlich Flehenberg“ erfolgt eine Darstellung als Sondierungsbereich. Die dem Sondierungsbereich entgegen stehende Schutzfunktion Regionaler Grünzug wird dafür zurückgenommen.

Warum werden Baugebiete im Laufe des Verfahrens so anders bewertet und das ohne dies zu erklären?

Warum werden die Bürger*innen nicht von den Änderungen in Kenntnis gesetzt?

Gute, transparente Bürgerbeteiligung geht anders!

Götz Lederer