



Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Regionalrat Düsseldorf  
Geschäftszimmer 298, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

An die  
Kreistags- und Ratsfraktionen sowie  
den Mitgliedern und sachkundigen Bürger\*innen in den  
Umwelt- und Planungsausschüssen  
des Planungsraumes der Bezirksregierung Düsseldorf

**Bündnis 90/DIE GRÜNEN  
im Regionalrat Düsseldorf**

Bezirksregierung Düsseldorf  
Geschäftszimmer 298  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf

Tel.: 0211/475-2906  
Fax: 0211/475-2964  
[gruene.regionalrat@brd.nrw.de](mailto:gruene.regionalrat@brd.nrw.de)

Düsseldorf den 04.06.2019

Bewertung und Einschätzung der Regionalratsfraktion Düsseldorf zu der Vorlage der Bezirksregierung Düsseldorf:

### **“Mehr Wohnbauland am Rhein”, Regionalratssitzung 27.06.2019**

Vorlage und alle Anlagen:

[http://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/rpdaenderungen/01rpdaen.html](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpdaenderungen/01rpdaen.html)

#### **Was bedeutet die 1. Änderung des gerade neu aufgestellten Regionalplan von 2018?**

1) Nachdem schon der im Jahr 2018 verabschiedete neue Regionalplan die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung auf Kosten des Freiraums (Naturschutz und BSLE-Flächen) massiv ausgeweitet hat, wird jetzt noch einmal nachgelegt:

Circa 1500 ha sollen als zusätzliche Wohnbaulandfläche ausgewiesen werden.

Dies widerspricht allen Absichtserklärungen zum schonenden Umgang mit Flächenverbrauch und erst recht dem angestrebten 0 ha-Ziel.

“Insbesondere die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (...) lässt weitere betroffene Grundsätze, insbesondere zum Freiraumschutz, in den Hintergrund treten.

Damit wird auch konstatiert, dass die Belange des Freiraumschutzes auch in der Einzelflächenbetrachtung oft dem Belang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung hinten angestellt worden ist “( Begründung zur Vorlage – Fazit, S. 67).

#### **Brauchen wir überhaupt im Planungsraum Düsseldorf 1500 ha zusätzliche Siedlungsflächen?**

2) Die Neuausweisung beziehen sich auf prognostische Bevölkerungsentwicklungszahlen, die sich nicht nur in den letzten 6 Jahren mehrfach geändert haben. Der heute auf das Jahr 2040 extrapolierte Bevölkerungsanstieg und der daraus abgeleitete Wohnraumbedarf kann in einigen Jahren schon ganz anders aussehen oder sich wieder ins Gegenteil verkehren.

Hinzu kommt, dass der Trend zu immer höheren Wohnverbrauch pro Person sich ebenfalls angesichts steigender Mieten und nicht vorhandenen staatlichen Stellschrauben, diese Entwicklung zu begrenzen, in die andere Richtung entwickeln kann.

Die prognostizierten steigenden Bevölkerungszahlen sind wesentlich auf die letzte Flüchtlingszuwanderung zurückzuführen.

Der Vertreter von IT-NRW musste in einer der letzten Sitzungen des Planungsausschusses einräumen, dass der dauerhaft prognostizierte Migrationszuwachs so im letzten Jahr nicht eingetreten sei. Natürlich kann die Zuwanderung wieder zunehmen, obwohl zur Zeit wenig für diese Annahme spricht.

Fazit: Die Prognosezahlen sind mindestens mit einem dicken Fragezeichen zu versehen.

### **Die Wohnbaulandreserven wurden nicht ausgeschöpft Kommunale Förderprogramme zur Inwertsetzung leerstehender Wohnungen - Fehlanzeige**

3) "Die Ergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings 2017, haben gezeigt, dass die in den Kommunen vorhandenen Reserven nicht so schnell abschmelzen wie erwartet und die Bautätigkeit zu einem großen Teil außerhalb der gemeldeten Reserven erfolgt." (Begründung der Vorlage Seite 9)

Diese zutreffende Bemerkung wird allerdings in der Verwaltungsvorlage nicht weiter analysiert. Es ist davon auszugehen, dass schonende Nachverdichtungsmöglichkeiten in den meisten Städten und Landkreisen unseres Planungsraumes bei weitem nicht ausgeschöpft sind bzw. werden.

Ferner sind noch immer größere Leerstände in den meisten Städten vorhanden. Prioritär wäre hier die Inwertsetzung dieser Wohnungen zu fördern, sowie es erfolgreich in den letzten Jahren zur Flüchtlingsunterbringung praktiziert worden ist (Hilfe zur Instandsetzungen von leer stehenden Wohnungen durch die Kommunen).

Entsprechende weitergehende Kommunale Programme fehlen, obwohl es hierfür anderorts Beispiele gibt (Beispiel: Soziale Wohnraumversorgung der Stadt Eupen über eine eigene gemeinnützige Gesellschaft).

### **Neuberechnung der Neubedarfe u.E. überhöht**

4) Die berechneten zusätzlichen Neubedarfe für die einzelnen Städte und Landkreise sind zumindest teilweise nicht nachvollziehbar und dürften überhöht sein. Beispiel Solingen: Bis 2040 wird ein Bedarf von über 8000 neuen Wohneinheiten prognostiziert, d.h. pro Jahr 400 neue Wohnungen. Mal abgesehen davon, dass zur Zeit die jährliche Neubaurate weit unter dieser Marke bleibt, kommt das neue gerade verabschiedete städtische „Handlungskonzept Wohnen“ nach umfangreichen Untersuchungen zu ganz anderen Zahlen. In der realistischen Variante wird ein Wohnraumbedarf von 2500 Wohnungen für den gleichen Zeitraum angenommen, in der strategischen Variante, die stärker auf zukünftiges Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum setzt, geht man von 5000 Wohnungen aus.

Damit liegen die städtischen Zahlen weit unter denen der Bezirksregierung Düsseldorf. Die Stadt Solingen hätte somit jetzt schon genügend Entwicklungspotentiale! Nach Auffassung der Wohnbauland-Vorlage der Bezirksregierung (S.22) müsste die Stadt jedoch 3000 Wohneinheiten zusätzlich ausweisen.

### **Veraltete Auffassung von Strukturpolitik – keine innovativen Ansätze erkennbar**

5) Die Vorlage bleibt veralteten strukturpolitischen Konzepten verhaftet: Wenn Wohnraum knapp wird, muss neue Fläche auf der „grünen Wiese“ ausgewiesen werden, allen ökologischen, infrastrukturellen und kostentreibenden Folgen zum Trotz.

“ Das Modell einer intelligenten Nachverdichtung auf derzeit allein gewerblich genutzten Flächen kann hierbei ein wichtiger Baustein sein” ( Kommunalrundbrief von J. Remmel vom 28.05.19) nämlich neue Wege zu gehen.

Eine kürzliche erschienene Studie des Pestel-Instituts sieht allein bei den 20 größten Supermarktketten in Deutschland ein Potential von 400.000 zusätzlichen Wohnungen.

Ebenso fehlen z.B. staatliche Förderprogramme für den Dachgeschossausbau und das Verlagern von Behörden aus Großstädten in kleinere Städte der Region wie in Dänemark. Hier traut sich hierzulande noch keiner ran.

### **Zusätzliche Ausweisung von Flächen hat wenig bis keine Effekte für die Wohnungsnot! Neubauprojekte fixiert auf Eigentumbildung oder höherpreisige Wohnlagen**

6) Die angedachte Ausweisung von dutzenden neuen Wohngebieten im Planungsraum wird die eigentliche Wohnungsnot in den größeren Städten nicht wirklich angehen können: Das Fehlen und der Rückgang von sozial- bzw. preisgebunden Mietwohnungen bis 2030 sind der Grund dafür. Es werden hier Rückgänge von durchschnittlich 30-50% in NRW prognostiziert. Schon jetzt ist absehbar, dass durch den Auslauf der Nachwirkungsfrist und vorzeitigen Ablösungen fast jede vierte Belegungsbindung bis zum Jahr 2026 entfällt. Und schon jetzt ist deutlich, dass in den letzten Jahren trotz Förderangeboten viel zu wenig neue Sozialwohnungen in NRW gebaut wurden. Für größere und kleinere Städte im Regionalplanungsraum werden dramatische Sozialwohnungsrückgänge prognostiziert:

In Wuppertal um 65% von 14.0000 auf 5.000 Wohnungen, für Solingen ein Rückgang von 58% von 4.000 auf knapp 1700 und für Düsseldorf ein Rückgang von 43% von knapp 15.000 auf knapp 9.000 Wohnungen.

Der Sozialwohnungsbestand in NRW liegt insgesamt bei nur knapp 4%, lediglich 9,4 % aller Geschosswohnungen waren 2017 preisgebunden. Es droht auf Dauer eine Halbierung dieser Zahlen und damit sind Pariser Verhältnisse, wo man inzwischen mehrere Jahre auf eine Sozialwohnung warten muss, nicht mehr weit entfernt.

Neue Wohnbauten auf der grünen Wiese“ werden erst recht nicht den Bau von Sozialwohnungen zum Schwerpunkt haben. Stattdessen werden Eigentumsmaßnahmen im Vordergrund stehen.

### **Konzept der Flächenbewertung und des Rankings durch die Verwaltung kritikwürdig**

7) Das in der Begründungsvorlage noch einmal ausgeführte Ranking (S.25 ff) zur Flächenauswahl ist in seinen Grundüberlegungen weder nachvollziehbar begründet noch in seinen Gewichtungen zu akzeptieren. Das Thema ökologische Konfliktvermeidung ist mit 15 von 130 Punkten vollkommen unterbewertet. Das sicherlich wichtige Thema Mobilität ist mit 70 Punkten im Vergleich hierzu jedoch überbewertet. Der Themenbereich Nutzung von Brachflächen mit 10 Punkten ist hingegen wieder unterbewertet. Die zügige städtebauliche Entwicklung (in Wirklichkeit brauchen wir aber die Flächen nicht alle sofort) wird mit 30% Punkten wieder über die Maßen hervorgehoben.

Und so könnte man die Kritik zu der in diesem Fall besser begründeten internen Prioritätensetzung der einzelnen thematischen Schwerpunktbereiche fortsetzen: Im Themenkomplex Ökologie taucht z.B. die Berücksichtigung des Schutzgrundes "regionale Grünzüge" nicht auf und das Bauen in der Wasserschutzzone III spielt mit einem einzigen Punkt so gut wie keine Rolle bei der Bepunktung. Annahmen zu den Dichtewerten im grundsätzlich hoch bepunkteten Thema Infrastruktur gehen von reinen Annahmen aus und machen genauso viel Punkte aus (bis 15 Punkte ) wie der gesamte Ökologie und Freiraumbereich.

### **Ökologische Konfliktvermeidung und Freiraumschutz fällt hinten rüber**

8) Da ist es für die Bezirksregierung konsequent, wenn der bisherige Regionalplanteil gleich mit verändert wird und das Ziel bzw. die Möglichkeit der "Flächenrücknahme" in Ziffer 3.1.2 zur Streichung vorgeschlagen wird (vgl. S. 59).

Die bislang weder vorgestellte noch diskutierte mehrere hundert Seiten starke Umweltverträglichkeitsprüfung der Bezirksregierung sieht laut Begründung in fast der Hälfte (46%) aller neuen vorgeschlagenen Wohnlandausweisungen erhebliche Auswirkungen vor. Trotzdem ist die Bezirksregierung nicht bereit, in offensichtlich ökologisch nicht vertretbaren Fällen die " O-Variante" vorzuschlagen (vgl. S. 62).

"Festgelegte Grünzüge" werden nicht weiter planerisch betrachtet bzw. zu den neuen Baulandausweisungen in Beziehung gesetzt. Da bei dem "festgestellten zusätzlichen Bedarf für die Siedlungsentwicklung in den Kernzonen vielfach keine Alternativen für eine Siedlungsentwicklung außerhalb des betroffenen Grünzuges" - so die Bezirksregierung - bestehen.

Eine Bankrotterklärung für die ökologischen und die Belange des Freiraumschutzes!

Wer kann angesichts der Klimaentwicklung und den neuen Ergebnissen zum Biodiversitätsverlust eine solch hohe Vernichtung von Freiraum, hochwertigen Böden und Grünland noch verantworten?

### **Mögliche Handlungsoptionen und Anträge der Regionalratsfraktion**

9) Angesichts der mehr als umfangreichen Vorlagen ( mit Umweltbericht und Steckbriefen zu den einzelnen Wohnlandausweisungen an die 1000 Seiten!) ist m.E. unverantwortlich schon jetzt Ende Juni 2019 in der nächsten Regionalratssitzung eine Entscheidung über den Erarbeitungsbeschluss zu stellen.

Fundierte Änderungsanträge benötigen zuerst eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Vorlage der Bezirksregierung und eine ausführliche Diskussion der Einzelflächen. Deshalb sollten wir zunächst einen Antrag auf Vertagung stellen. Wenn dieser – wie zu erwarten - abgelehnt wird, könnten wir erstens Abänderungsanträge stellen, einen zur wesentlichen Begrenzung der vorgeschlagenen Flächen bzw. zur Aufnahme von wenigen "unproblematischen" Flächen sowie zweitens eine Verlängerung der Anhörungsfrist von 2 auf 3 Monaten, da diese sonst komplett in den Sommerferien stattfinden würde.