

Per Email 17.8.20 20:57

Betreff: 18.8. Umweltausschuss, 191065-9 ST Überarbeitung des Regionalplans

Sehr geehrte Mitglieder des Rats und des Ausschusses für Umwelt und Verbraucherschutz,

Nach der Ablehnung durch Bürger, Umweltorganisationen und Bezirksvertretungen hat die Stadtverwaltung ihre Vorschläge von neuen Siedlungsbereichen für den künftigen Regionalplan geändert. Erfahrungsgemäß wird erst extrem viel verlangt, damit am Ende das rauskommt, was die Verwaltung will und manche glauben, sie hätten einen Kompromiss erreicht. In Zahlen: ungedeckter Bauland-Bedarf 700 Hektar; erster Vorschlag 266 Hektar; überarbeiteter Vorschlag 112 Hektar. Es geht um „Handlungsspielraum“ für die kommenden 10 bis 20 Jahre.

So einfach wie die Zahlen es suggerieren, ist es nicht. Die Handlungen, für die sich die Verwaltung Spielräume öffnen will, sind im neuen Vorschlag (Ergänzende Stellungnahme 191065-9 ST, undatiert) ebenso wenig sinnvoll wie in der ursprünglichen Vorlage 191065.

Im Bonner Stadtgebiet ist die bisherige Siedlungspolitik durchaus schon seit geraumer Zeit problematisch. Neue Flächen ohne massive Schäden für Klima, Umwelt, Kulturlandschaft und Naherholung sind praktisch nicht mehr realisierbar. Dies sieht die Verwaltung selbst, zieht aber nicht die folgerichtigen Schlüsse.

Solche Flächen haben keine Priorität mehr

Die Vorgabe der Bezirksregierung Köln für den nächsten Regionalplan ist: Priorität auf Geschosswohnungsbau an Schienenhaltepunkten. In Bonn gibt es keine großen Flächen mit solcher Möglichkeit. Dennoch Flächen ohne Schienenanschluss auszuweisen, wäre wenig sinnvoll; zumal im Umland solche Flächen angemeldet werden. Außerdem würden die vorgeschlagenen Flächen, weil sehr hochwertig, aus wirtschaftlichen Gründen vorwiegend für Einfamilienhäuser genutzt. Diese Politik ist in Bonn nicht mehr sinnvoll.

Mehr Verkehr ist zu viel Verkehr

Die Stadtverwaltung argumentiert mit kurzen Wegen. Stadtrandgebiete sind nicht immer verkehrsgünstig gelegen. Die vorgeschlagenen Flächen würden mangels Schienenverbindung größtenteils zu noch mehr Verkehr an bereits jetzt hochbelasteten Straßen führen.

Vorbild: Klosteracker in Auerberg

Aus den städtischen Vorschlägen für neue Siedlungsbereiche ist der Klosteracker in Auerberg frühzeitig gestrichen worden. Mündliche Begründung: Naherholung und Wille der Bürger. Da die in den Vorschlägen der Verwaltung verbliebenen Flächen ähnlich wertvoll sind wie der Klosteracker, und auch Naherholung und Wille der Bürger gegen diese Flächenanmeldungen sprechen, dürfen die Bürger erwarten, dass wie beim Klosteracker verfahren wird.

„Erforderliches Gewicht“ fehlt in Holtorf

Für einen Siedlungsbereich in Holtorf bezieht die Stadtverwaltung Flächen ein, damit der Siedlungsbereich das „erforderliche Gewicht“ hat. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) setzt 2000 Einwohner voraus, die Niederholtorf bisher nicht hat. Baulücken können auch in kleinen Orten wie Niederholtorf geschlossen werden und sie können auch ohne den Status ASB wachsen, wie das Baugebiet Niederholtorf-Süd zeigt. Hier kann und sollte wie bisher auf den ASB Status schlicht und einfach weiterhin verzichtet werden. Erforderlich ist ein ASB in Niederholtorf nicht.

Gutachterstandards nicht mehr sachgerecht

Die Anzahl tropischer Nächte in Bonn wird sicherlich weiter steigen. Nach den geltenden Klimastandards für Gutachten ist bei Leitbahnen für Kaltluft auf sog. optimierende Maßnahmen zu

achten. Auf die Entstehung von Kaltluft braucht jedoch den Standards zufolge praktisch keine Rücksicht genommen zu werden. Wo kann Kaltluft dann überhaupt noch entstehen, fragen nicht nur Klimaexperten. Eine Änderung dieser unzureichenden aber geltenden VDI-Standards erfordert viele Jahre. Kommunen, die auf die Gesundheit ihrer Bürger achten möchten, können freiwillig höhere Anforderungen stellen. Wenn Bonn die negativen Folgen des Klimawandels verringern will, müssten Flächen mit der Klimakategorie B (Detailgutachten erforderlich) künftig unbesiedelt bleiben; hier sollte es keine ASB-Anmeldung geben. Die meisten der städtischen Vorschläge fallen in diese Kategorie.

„Optimierende Maßnahmen“ greifen zu wenig

Der Klimawandel ist schneller und heftiger eingetreten als erwartet. Ganz offensichtlich müssen Maßnahmen zur Schadensverringerung angepasst werden. Die bisherigen „optimierenden Maßnahmen“ wie Begrünung und Stellung von Gebäuden parallel zu Luftströmen verringern die Schäden durch Bebauung zu wenig. Bei Kaltluftentstehungsgebieten sind solche Maßnahmen wenig wirksam. Das praktisch Einzige was hilft ist: Keine Bebauung. Bonn ist auf die nächtliche Kaltluft dringend angewiesen. Das ist die schlechte Nachricht. Die gute Nachricht ist: Einige dieser Gebiete sind nicht bebaut und könnten weiterhin Kaltluft produzieren.

Unsichere Bedarfsprognose

Den ungedeckten Bedarf hat die Statistikbehörde ITNRW aufgrund des in der Vergangenheit erzielten Wachstums geschätzt. In ganz Deutschland wächst die Bevölkerung seit Jahren nicht mehr; es geht um Wanderung aus Gebieten mit schlechter Infrastruktur in die Städte, die aber extrem teuer geworden sind. Wie sich der Zuzug in dieser Situation entwickeln wird, ist mit mehr als den üblichen Unsicherheiten verbunden.

Geldanlage treibt Immobilienpreise

Mithilfe von mehr Bauland glauben manche Kommunen, ihr Wachstum fortsetzen und auch die Preissteigerung stoppen zu können. Bei der Theorie von Angebot und Nachfrage ist aber auch die Geldanlage zu beachten, die immer mehr in den Immobilienmarkt drängt. „Selbstnutzer kommen nicht mehr zum Zuge“ schreibt der Immobilienwirtschaftsverband ZIA. Bauland kann nur in ganz engen Grenzen vermehrt werden. Die Geldmenge dagegen wächst stark, z.B. durch Anleihen und aktuell durch den Corona-„Wumms“.

Die Immobilienpreise der Boom-Städte werden daher wohl weiter steigen, da die Finanzpolitik aller Voraussicht nach fortgesetzt wird. Dies glaubt auch der ZIA in seinem diesjährigen Frühjahrsgutachten. Auch die Baukapazität und auch Ressourcen wie Beton bzw Sand könnten im Übrigen noch knapper werden als schon jetzt und die Bautätigkeit weiter beschränken. Mehr Bauland allein würde dem Wohnungsangebot wenig nützen, auch wenn die Immobilienwirtschaft Interesse daran hat und pro Bauland argumentiert.

Das Problem können Kommunen nicht lösen. Wahrscheinlich ist, dass sie weiterhin wie bisher ihre Kaltluftressourcen aufgeben, ohne die gewünschte Wirkung auf das Preisniveau der Immobilien.

Der sicheren Prognose folgen

Sicher ist - leider-, dass das Klima weiter erheblich wärmer wird. Die logische Konsequenz ist, bei der Abwägung der Belange zwischen unsicherem zusätzlichem Wohnbedarf, für dessen Deckung es Alternativen gäbe, und sicherem Kaltluftbedarf (ohne Alternativen) bei der Nutzung der äußerst knappen Flächen die höchste Priorität der Entstehung von Kaltluft zu geben.

Flächenverbrauch senken und dennoch Wohnraum schaffen

Mithilfe einer, über das Baulandmodell hinaus gehenden, alternativen Wohnungspolitik könnte man den Flächenverbrauch senken und dennoch preisgünstigere Wohnungen schaffen.

Viele wären froh, eine Wohnung in der meistgefragten Größe von ca 66 qm zu finden und nicht in der teureren meist gebauten Größe von ca 80 qm. Das setzt im Übrigen keine Extreme wie Tiny

Houses voraus. Wo es möglich ist, sollte Priorität auf kleine Wohnungen, auf bessere Nutzung von Leerstand und Bestandswohnraum, und auf Förderung des Generationswechsels gesetzt werden. In Bonn wurden diese Wege bisher kaum beschritten. Die Erfahrungen aus anderen Städten sind wenig bekannt. Bonn hat mit entsprechenden hier angesiedelten Organisationen, die die Schritte mit Forschung und Beratung begleiten könnten, erhebliche noch wenig genutzte Standortvorteile. Gerne stehen wir für weiteren Gedankenaustausch und konkrete Hinweise zur Verfügung.

Unser Verein bittet Sie, die Vorschläge der Stadtverwaltung für Regionalplananmeldungen abzulehnen bzw dem Rat Ablehnung zu empfehlen.

Wir bitten Sie außerdem, angesichts der äußerst eingeschränkten Möglichkeiten für neue Siedlungsbereiche, einen Umbau der Wohnungspolitik in geeigneten politischen Schritten voran zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Susanne Gura

Stv Vorsitzende



Lebenswerte Region

Bonn|Siebengebirge

Lebenswerte Region Bonn-Siebengebirge e.V.

www.siebengebirgsregion.de

www.suedtangente.de

T 0228 9480670