

**Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32 - Regionalentwicklung
Postfach 300865**

40408 Düsseldorf

12. Oktober 2014

Betreff: Regionalentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse verfolge ich Ihre Arbeit an der Entwicklung einer neuen Regionalplanung. Dabei begrüße ich insbesondere Ihr Bemühen, dem Flächenverbrauch entgegen zu wirken. Dies scheint mir schon deshalb erforderlich, weil die Bevölkerungszahl schrumpft. Da macht es keinen Sinn, immer mehr Naturflächen zuzubauen.

Auf meiner Homepage habe ich dem Thema erstmals am 06.09.2012 einen Artikel gewidmet und diesen kontinuierlich ergänzt (siehe: <http://politik.striewe-online.de/langenfeld/2012-09-regionalplanung.html>). Auf diese Ausführungen nehme ich ausdrücklich Bezug. Bitte folgen Sie beim Lesen auch den diversen Verweisungen auf weitere Anmerkungen zu Themen, die ich damit in Verbindung sehe.

Aufgrund eines sehr ausführlichen und in Form und Inhalt sehr kompetenten Gesprächs mit Ihrer Frau Gruß (Ende September) fasse ich hiermit noch einmal meine Bedenken zusammen, die mir im Detail zu den Planungen die Stadt Langenfeld betreffend gekommen sind. Bitte übernehmen Sie diese nunmehr auch förmlich als Stellungnahme und Anregung zum weiteren Verfahren.

Grundsätzliches:

Bereits in meinem Artikel „Verlust von Ackerflächen“ habe ich am 15.08.2012 im Abschnitt „Der Wahnsinn geht weiter“ folgenden Rückblick gehalten und die Äußerungen zur aktuellen Entwicklung bewertet:

Bereits vor nahezu 30 Jahren befasste sich eine Arbeitsgruppe der FDP unter der Überschrift **"Bebauung total - mir nicht egal!"** mit der Frage, wie angesichts der beengten Lage die noch vorhandenen Freiflächen zu sichern seien. Das Ergebnis wurde am 24. Mai 1986 vorgestellt und fand große Beachtung. Was hat sich seither geändert, dass das damals formulierte Bedürfnis heute nicht mehr gelten soll?

Wenn der städtische Planer, Herr Anhalt, beschwichtigend meint, der Regionalplan gebe den Entwicklungsspielraum für die Zukunft vor, ob er auch in

Anspruch genommen werde, sei dann im Einzelnen immer noch eine Entscheidung des Stadtrats, so verkennt er, dass einmal ausgewiesene Siedlungsflächen auch immer verbaut worden sind. Angesichts der Dominanz örtlicher Bauträger wird nur der Drang gefördert, die noch verbliebenen Ackerflächen mit Reihenhäusern aus der Schublade zuzupflastern.

Im Kommunalwahlkampf 2014 hat es in Langenfeld eine heftige Diskussion um die Bauleitplanung gegeben. Dabei machte sich der Streit insbesondere fest am Gelände rund um den Flachenhof zwischen Bogenstraße und Autobahn A 542. Der Bürgermeister hat dazu auf seiner Internetseite ausgeführt:

Denn anders, als von der BGL und ihren Kandidaten derzeit öffentlich dargestellt, soll das Gebiet rund um den Flachenhof für die CDU keinesfalls einer Bebauung zugeführt werden.

Zur Erklärung: Der vom Land aufgestellte Regionalplan sichert der Stadt die Entwicklungspotentiale für die nächsten 15 Jahre. Für eine tatsächliche Bebauung muss der Rat der Stadt dann einen Bebauungsplan aufstellen. Einige dieser Flächen wie beispielsweise der Flachenhof, der übrigens schon seit 1999 im Regionalplan aufgeführt ist, dienen anderen Zwecken: Der Flachenhof zum Beispiel diente zuletzt als Tauschfläche für das zukünftige Gewerbegebiet Reusrath Nord-West, gegenüber der Landeslinik, das in den nächsten Jahren dazu beitragen wird, den Wohlstand unserer Stadt zu sichern.

Eine Bebauung des Flachenhofes steht auch in Zukunft für die CDU nicht zur Diskussion!

Die B/G/L sagt den Bürgerinnen und Bürgern hier bewusst die Unwahrheit.

Außerdem möchten sie immer wieder gezielt den falschen Eindruck vermitteln, dass die CDU den Grüngürtel bebauen will.

Die CDU Langenfeld steht ohne Wenn und Aber zum Erhalt des Grüngürtels – egal, was andere Parteien behaupten.

Wir fordern die B/G/L auf, sich sachlich mit den Themen in unserer Stadt auseinanderzusetzen und nicht – aus Wahlkampfgründen - mit politischen Nebelkerzen zu werfen, deren Wahrheitsgehalt gegen Null gehen.

Gerade das Gebiet Flachenhof ist aber nunmehr wieder im Regionalplan als Sondierungsfläche für die weitere Entwicklung der Stadt vorgemerkt mit der Begründung, dass es zentrumsnah gelegen und deshalb ohne den Aufbau einer neuen Infrastruktur ausbaufähig sei.

Ich kann mich noch gut an die Beratungen erinnern, die zu dem vom Bürgermeister in seiner vorstehend zitierten Äußerung genannten Tausch von Flächen führten. Und als im Wahlkampf die Frage nach dem Erhalt des Grüngürtels so richtig hoch kochte, soll der BM auf Facebook gepostet haben, dass für den Regionalplan eben mehr angemeldet werde, damit am Ende eine akzeptable Größenordnung herauspringe. Das hat aber mit einer sinnvollen Planung nichts mehr zu tun.

Auf diese vorgenannten Vorgänge habe ich Ihr Haus deshalb bereits mit Mail vom 27.05.2014 aufmerksam gemacht und angeregt, die Anmeldungen der Stadt

Langenfeld zum Regionalplan nicht mehr ernst zu nehmen und sämtlich zu streichen.

Ich gebe aber gerne zu, dass es sich bei dem Flachenhof tatsächlich um ein interessantes Areal handelt, das langfristig einer Weiterentwicklung zugeführt werden könnte, aber eben nur unter dem Gesichtspunkt, auf alle anderen in die Landschaft hinein wuchernden Erweiterungen zu verzichten. Da an der nahe gelegenen Bogenstraße bereits Hochhäuser mit preiswerten Wohnungen des Bauvereins errichtet worden sind, handelt es sich auch um ein Gebiet, das zur Verdichtung von Siedlungsflächen geeignet ist – ganz im Sinne der Zielsetzung einer geordneten Regionalentwicklung. Es müssen aber Vorkehrungen getroffen werden, dass es nie mehr zu willkürlichen Tauschgeschäften kommt.

Trotz dieser auch aus meiner Sicht durchaus möglichen Weiterentwicklung der Stadt stellt sich aber die Frage, ob daran überhaupt zu denken ist. Und da ergeben sich doch ernsthafte Zweifel grundsätzlicher Art.

Nach Ihrem eigenen Datenmaterial besteht hinsichtlich des Bedarfs für Wohnen ein Überschuss von 500 Wohneinheiten. Tatsächlich ist dem Verwaltungsbericht der Stadt für das Jahr 2013 zu entnehmen, dass die Einwohnerzahl insgesamt sinkt; insbesondere in der Gruppe der Kinder und Jugendlichen schwindet die Bevölkerungszahl rapide.

Das bestätigt die von mir im Rahmen der Diskussion um den B-Plan Locher Wiesen angeratene Handlungsmaxime, mehr auf Wohnungstausch zu setzen. Damit meine ich, ein Angebot zu organisieren, das älteren Mitbürgern hilft, in barrierefreie Geschosswohnungen umzuziehen und ihre Wohnimmobilie an Familien weiter zu vermitteln. Es ist eindeutig die Tendenz zu beobachten, dass der früher übliche Generationswechsel kaum noch funktioniert, weil die eigenen Kinder aufgrund der allseits geforderten Mobilität wenig Interesse am elterlichen Besitz entwickeln, denn sie haben sich oft weit entfernt niedergelassen und dort – aber auch dann, wenn sie noch in der Nähe geblieben sind - bereits Eigentum erworben.

Es kann auch nicht sein, dass sich die Städte in einen vernichtenden Wettbewerb um Einwohner begeben, um trotz der demografischen Entwicklung die Bevölkerungszahl zu halten. Auf dieses Problem habe ich am 23.09.2012 unter gleichlautender Überschrift aufmerksam gemacht:

Vernichtender Wettbewerb

Im jetzt verteilten "Langenfeld Aktuell" - Magazin der Stadt Langenfeld - schreibt der Fraktionsvorsitzende der CDU, Herr Jürgen Brüne:

In Zeiten landesweit rückläufiger Bevölkerungszahlen ist es entscheidend für eine Stadt, alles zu versuchen, die aktuelle Einwohnerzahl - in Langenfeld sind es 59.000 - zu halten, denn eine Stadt lebt von der Wirtschaftskraft ihrer Einwohner und Gewerbebetriebe. (...) Als verantwortlich handelnder Politiker kann man deshalb nur den Kopf schütteln über die jüngsten Eingriffe in die Planungshoheit unserer Stadt - genauso wie über die kurzsichtigen Darstellungen politischer Mitbewerber.

Es stellt sich die Frage, wer angesichts einer solchen Kampfansage über wen den Kopf schütteln muss. Mit gesundem Wettbewerb der Ideen hat solche Politik

jedenfalls nichts zu tun. Und christlich ist die offene Kampfansage schon gar nicht.

Wenn schon die Bevölkerungszahlen zurückgehen, sollte einmal untersucht werden, wieviel Fläche inzwischen pro Kopf verbraucht wird. Gerade der demografische Wandel wird dazu führen, dass immer mehr Wohnraum frei wird. Neue Siedlungsflächen verhindern eine effektive Nutzung des sukzessive auf den Markt drängenden Wohnraumbestandes; neue Siedlungen fördern lediglich, dass der Bestand zunehmend verkommt und die Stadt verschandelt. Intelligente Wohnraumpolitik kümmert sich darum, dass der Bestand gepflegt und effektiv genutzt wird.

Einzelprojekt im Ortsteil Reusrath:

Anlass und wesentlicher Gegenstand des oben zitierten Gesprächs waren die Zuwächse im Ortsteil Reusrath im Bereich Grünewaldstraße / Brunnenstraße. Wie erst nach der Kommunalwahl bekannt geworden ist, hat es hier bereits einen Verkauf von bisher landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Flächen an ein führendes Wohnungsbauunternehmen gegeben. Zunächst war es ein Gerücht; inzwischen hat das Wohnungsbauunternehmen aber auf Anfrage bestätigt, dass es an der Entwicklung eines Projektes in diesem Bereich arbeite. Gegen diese Erweiterung sprechen nicht nur die grundsätzlichen, sich vorstehend aus dem Überangebot der gesicherten Entwicklungspotentiale ergebenden Bedenken. Es bestehen auch handfeste Gegenargumente aus der Struktur der bisherigen Nutzung der in Rede stehenden Siedlungsflächen.

Es ist zwar richtig, dass die vorhandene Bebauung der Grünewaldstraße noch relativ dicht am Ortskern von Reusrath liegt. Auch die Nähe zur Gemeinschaftsgrundschule an der Gieslenberger Straße könnte vordergründig zur Ansiedlung locken. Fakt ist aber, dass letztlich in die freie Landschaft hinein gebaut und die vorhandene Freifläche rund um den Sportpark aufgegeben würde. Der Sportplatz ist bereits vor Jahren bewusst in den vorhandenen Freiraum verlegt worden, nachdem seine Erneuerung am bisherigen Standort (jetzt Wohngebiet Teichweg) an der Klageandrohung zumindest eines Anliegers der Neustraße gescheitert ist. Würde man jetzt rund um seinen derzeitigen Standort wieder alles zubauen, entstünden langfristig betrachtet dieselben Probleme, die bereits am alten Standort Anlass für die Verlegung waren. Auch ist bereits in Folge seiner Verlegung ein hochwertiges Wohngebiet in Ortsrandlage entstanden und mit der Veräußerung der Grundstücke der Neubau des Sportzentrums finanziert worden. Mit einer Ausweitung der Siedlungsfläche entlang der Brunnenstraße würde nur neuer Streit um den vom Sport ausgehenden Lärm und dem Ruhebedürfnis der Anwohner provoziert, mit der Folge, das Sportzentrum später wieder in die freie Landschaft hinein zu verlegen und neues Bauland zu generieren.

Es bestehen meinerseits keine Bedenken, entlang der Grünewaldstraße noch vorhandene Baulücken zu füllen. Dafür reichen aber einfache Entscheidungen für den Einzelfall aus. Das ist nach meinem Textverständnis des Regionalplans und dem Ergebnis des oben zitierten Gesprächs durchaus ohne Ausweis einer Siedlungsfläche möglich.

Weitere Flächen in anderen Ortsteilen:

Für die weiter ausgewiesene Siedlungsfläche in Richrath gilt ebenfalls nicht nur das allgemeine Bedenken des Überangebots. Hier wäre es angebrachter, den Freiraum zwischen dem Nordrand der bestehenden Siedlung und dem nahen Baggersee für die Naherholung zu nutzen und so die Durchlüftung der Landschaft sicher zu stellen.

Allein die zwischen der Kronprinzstraße / Schneiderstraße / Arnold-Höveler-Straße entlang der B 229 in Immigrath ausgewiesene Fläche entspricht der Grundidee einer Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Einer solchen Erweiterung der Siedlungsfläche für den Wohnbedarf kann ich zustimmen. Zweifel bleiben nur, weil damit die bisher einer gewerblichen Nutzung vorbehaltene Fläche verloren geht.

Gewerbeflächen:

Hier soll nach Ihrem Datenmaterial angeblich ein Mangel bestehen. Das ist mir unverständlich. Schließlich hat die Stadt zusammen mit dem Kreis Mettmann erneut auf der Münchner Expo Real um Investoren geworben. Entweder haben wir also noch ausreichend und noch nicht vermarktete Gewerbeflächen, dann war der Besuch der Messe gerechtfertigt, oder es gibt eine unbefriedigte Nachfrage, dann kann man sich den Werbeaufwand sparen. Hier entbehrt das städtische Handeln jeder Logik.

Auf meine Ausführungen zum ruinierenden Wettbewerb darf ich auch an dieser Stelle wieder verweisen. Da dem letztlich der Kampf um die Gewerbesteureinnahmen zu Grunde liegt, habe ich immer schon alle Bemühungen unterstützt, die Gewerbesteuer durch einen Zuschlag zur Einkommensteuer abzulösen. Hierzu verweise ich auf meine im steuerpolitischen Teil meiner Homepage veröffentlichten Arbeiten. Aber welche Politiker sind schon in der Lage und trauen sich, in solchen Zusammenhängen zu denken und die daraus folgernden Entscheidungen zu treffen?

Mit freundlichem Gruß
Günter Striewe