

Oberbürgermeister
Thomas Keck
Marktplatz 22
72764 Reutlingen

12.02.2020

Sehr geehrter Oberbürgermeister Thomas Keck,
wir stellen folgenden

Antrag zum Flächenentwicklungsplan

Innen- statt Außenentwicklung

1. Die Stadtverwaltung untersucht alle Möglichkeiten, um weiteren Flächenverbrauch durch neue Wohn- und Gewerbegebiete zu vermeiden.

2. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat vorgelegt. Bis dahin gilt ein Moratorium für den Flächenverbrauch im Außenbereich.

Realisierungsschritte

1. Leerstandserfassung der privaten Immobilien

Eine Arbeitshilfe für die konkrete Leerstandserfassung von Gewerbe- und Wohnflächen durch die Stadtverwaltung bietet die Schrift „Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

Für die anonyme Leerstandserfassung kann das Büro ÖKONSULT, Stuttgart zu Rate gezogen werden.

2. Alternativen anbieten

Die Stadtverwaltung schafft Beratungs- und Unterstützungstrukturen bei:

- Sanieren, Renovieren, Umbauen, Ausbauen, Wohnung teilen, Wohnungen zusammenlegen.

- Wohnen für Hilfe (ältere Mitbürger unterstützen, die bereit wären junge Menschen gegen Hilfeleistungen in ihre große Wohnung oder in ihrem Haus Wohnraum zu bieten, bei Teilmietlerlass).

- Wohnungstauschbörse, Unterstützung bei Umzügen

- „Jung kauft alt“

Beispielreferenz Hiddenhausen: <https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt>

3. Förderung von Wohnprojekten gemeinschaftlichen Wohnens

(z.B. IG Wohnprojekt Ringelbach).

3.1 Grundstücksvergabe zum ermäßigten Preis, vorzugsweise in Erbbaurecht an Bauträger/Genossenschaften, die besondere Bedarfsgruppen explizit mitversorgen werden. z.B. betreutes Wohnen, Flüchtlinge usw. und gemeinwohlorientierte Projekte.

3.2 Unterstützung beim Aufbau konzeptioneller Wohnbauprojekte Projekte durch Anlauf- und Beratungsstelle bei der Stadtverwaltung.

3.3 Umbaugemeinschaften

Leider konzentrieren sich viele Mehrgenerationen-Projekte auf Neubau, oft als (Neu-)Baugemeinschaft. Stattdessen brauchen wir „Umbaugemeinschaften“, die vorhandene Häuser umbauen, mit kleinen Einzelräumen und großen Gemeinschaftsräumen, -küchen und Gästewohnungen.

4. Zweckentfremdungsverbot (Eigentum verpflichtet)

Die Stadtverwaltung legt dem Gemeinderat eine Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung vor. Diese regelt den Umgang mit Leerständen und Umwandlungen (Wohnraum in Gewerbe- oder Büroraum, sowie Mietwohnungen in Ferienwohnungen).

5. Innenentwicklung (ohne Flächenversiegelung)

Seit der Novellierung 2013 steht auch im Baugesetzbuch, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§1, Abs. 5 BauGB).

Innenentwicklung ohne Flächenversiegelung ist möglich durch:

- Dachausbau

- Häuser aufstocken

- Umbauen, Umnutzen, Ausbauen, Wohnung teilen, Wohnungen zusammenlegen.

6. Innenverdichtung (mit Flächenversiegelung)

Innenverdichtung oder Nachverdichtung bedeutet auch Flächenversiegelung im Innenbereich, was die klimatische Problematik verschärfen kann. Deshalb sollte diese gegenüber einer Innenentwicklung ohne Flächenverbrauch nachrangig bleiben.

6.1 Die Stadtverwaltung erstellt ein Innenentwicklungs- oder auch Baulückenkataster

Dieses bieten eine flächendeckende, fortschreibungsfähige Übersicht der innerörtlichen Baulandpotenziale (Baulücken, geringfügig genutzte Flächen, Brachflächen und ggf.

Althofstellen). Erst durch die systematische Erfassung rücken diese Flächen als nutzbare Ressource nachhaltigen Flächenmanagements ins Blickfeld der kommunalen Entscheidungsträger und können so Alternativen zur Neubausausweisung im Außenbereich darstellen und mehr Gewicht in der Abwägung mit der Neuausweisung von Baugebieten auf der Grünen Wiese erhalten.

Quelle: „Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis, Ergebnisse aus der REFINA-Forschung“.

6.2 Flächenmanagement durch die Stadtverwaltung mit entsprechender Personalausstattung

- Konsequente Ausübung von Vorkaufsrechten
- Abgabe als Baugrundstücke nur in Erbpacht
- Erlass von Baugeboten
- Bauverpflichtung nach §176 BauGB
- Mittelaufstockung im Haushalt

7. Erschließung neuer Gewerbeflächen durch Flächenrecycling oder keine Erschließung sondern Renaturierung

Flächenrecycling bezeichnet den Prozess der Wiederherrichtung einer Fläche für eine neue Nutzung nach Beendigung der alten Nutzung. Es umfasst nach einer Definition des Ingenieurtechnischer Verband für Altlastenmanagement und Flächenrecycling e.V. (ITVA) „die nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben – wie stillgelegte Industrie- oder Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen und Ähnliches – mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen“.

<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung>
<https://www.itv-altlasten.de/fachthemen/c5-flaechenrecycling/>

<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#textpart-1>

8. Die bisherige städtebauliche Trennung von Wohnen und Arbeitsplatz aufheben

Mehr Mischgebiete ausweisen um dieses zu ermöglichen.

z.B. durch Wohnapartments für Fachkräfte im neuen Industriepark RTunlimited, bzw. im Planungsgebiet In Laisen, nicht störende Gewerbebetriebe in Wohngebieten, usw.

9. Erhalt und Pflege un bebauter und unversiegelter Flächen

- Erhalt und Ausweitung der immer knapper werdenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere zur Beendigung des dramatischen Arten-Rückgangs
- Verbesserung des Beitrags zur gesamtstädtischen CO2 Bilanz bzw. zum Klimaschutz
- Sicherung der Kaltluft-Entstehungsgebieten in der freien Landschaft

10. Gewerbeflächen

Für die Ansiedlung neuer Gewerbe gibt es in Reutlingen ausreichend vorhandene Gebiete: Im Laisen (Inklusive RTunlimited), Wagner-Buckel.

Begründungen:

1. Grundsatzpositionen

Die Möglichkeiten und Potentiale für den Bedarf an Wohn-und Gewerbeflächen in Reutlingen ohne weitere Flächenversiegelung sind weder vollständig untersucht, noch ausgenutzt worden.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage „Neuaufstellung Flächennutzungsplan“ soll die potentielle Wohnentwicklungsfläche um 25 Hektar und die für eine gewerbliche Nutzung und nochmals 27 Hektar reduziert werden. Die Richtung stimmt - doch ob diese Reduktion ausreicht, müsste im Gemeinderat in einer Grundsatzdebatte geklärt werden.

In dieser Grundsatzdebatte müsste die Frage beantwortet werden, wie lange kann eine Politik die auf Wachstum setzt durchgehalten werden?

Auch die Marke Reutlingen setzt auf Wachstum – sie soll mehr Menschen nach Reutlingen locken.

Mehr Gewerbe um höhere Steuereinnahmen zu generieren, bringt bei Erfolg einen wachsenden Bedarf an Wohnraum, an Kinderbetreuungsplätzen, bringt mehr Verkehr, mehr Parkplätze, insgesamt mehr Infrastruktur und damit wachsenden Flächenverbrauch und sowie mehr Ausgaben.

Da auch in Reutlingen der Boden endlich ist, wird diese Politik zwangsläufig in nicht zu ferner Zukunft zu einem Ende führen.

Auch die Resonanz auf den Film „Kein schöner Land“ und die Friday for Futur“-Demonstrationen zeigen, dass wir diese Diskussion nicht aufschieben können und dass viele Menschen in Reutlingen der Meinung sind, weiterer Flächenverbrauch gerade im Außenbereich zu Lasten von Natur- und Artenschutz und weitere Flächenversiegelungen wären nicht mehr vertretbar.

Aufschieben der Diskussion bedeutet weitere Flächenversiegelung, zunehmende, statt abnehmende Umweltbelastung.

Der erwartete Bevölkerungszuwachs 1000 Menschen pro Jahr ist nicht eingetreten. Das mag man bedauern, doch es bietet die Chance vom quantitativen zum qualitativen Wachstum zu kommen.

Wachstum ist wünschenswert, wenn der ÖPNV weiter ausgebaut wird. Wachstum ist wünschenswert wenn es mehr Grün in der Stadt gibt, wenn Pflege, Betreuungsangebote, soziale Teilhabe und kulturelle Angebote wachsen.

Gegen eine vernünftige Innenentwicklung spricht nichts. Es gibt Bedarfe an bezahlbarem Wohnraum, an Gewerbeflächen, an Räumen der Begegnung, Räume für Künstler und StartUps.

Die Potentiale, die sich aus der schrumpfenden Bevölkerungszahl in der Stadtmitte ergeben, müssen für eine qualitative Innenentwicklung genutzt werden.

Bezahlbarer Wohnraum lässt sich leichter und umweltfreundlicher durch die Entwicklung von Altbaubeständen, als durch Neubau erzielen. Es fehlt an Sozialwohnungen und die kann man in nennenswerter Zahl nur im Geschossbau erstellen.

2. Leerstände und Demografie

Das Landratsamt Böblingen hat im Jahr 2011 zusammen mit den Kommunen Böblingen, Magstadt, Mötzingen und Nufringen ein Projekt im Rahmen des Förderprogramms „Flächen

gewinnen“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg durchgeführt. Die Bestandsaufnahme zu Demografie, Wohnraumpotenzialen und Immobilienmarkt ergab, dass in allen vier Kommunen derzeit rund fünf Prozent aller Wohngebäude leer stehen. Zu diesen Leerständen werden bis 2030 voraussichtlich noch weitere ca. 10 Prozent hinzukommen.

(aus dem Projektbericht „Flächen gewinnen im Landkreis Böblingen“).

Der Leerstandswachstum ergibt sich aus der demographischen Entwicklung.

Junge Familien haben Platzbedarf und suchen große Wohnungen oder Einfamilienhäuser, während ältere Menschen in solchen Wohnungen allein leben, obwohl sie zum Teil bereit wären Alternativen zu akzeptieren, dies aber nicht angeboten werden können.

Demnach steht ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Die Herausforderung ist es die Nachfrage mit dem potentiellen Angebot zusammen zu bringen.

Dies gilt vor allem für ältere Menschen, die allein in großen Wohnungen oder Einfamilienhäusern leben, die für Veränderungen offen sind, wenn sie dabei unterstützt werden.

Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner hat sich in den letzten 40 Jahren mehr als verdoppelt. Hierin liegt auch eine der Ursachen des Remanenz-Effekts: Alte Menschen bleiben allein in ihren Wohnungen zurück, wenn die Kinder ausgezogen sind.

Eine Umfrage unter Senioren über 70 in Mötzingen ergab:

Die tatsächliche Wohnfläche ist um mehr als 50 Quadratmeter größer als die Wohnfläche, die als „geeignet“ angegeben wurde. Insgesamt geben über 53 Prozent der Befragten an, „bisher noch gut in meiner Wohnung“ zurecht zu kommen. 18 Prozent haben schon „daran gedacht, in eine seniorengerechte Wohnung umzuziehen“, aber es gibt Hemmnisse, diese Pläne zu verwirklichen.

„Zu teuer“, „keine Angebote im Ort“ und „zu klein“ wurden als Gründe genannt.

Auf Grund der demographischen Entwicklung wird sich die Zahl der Senioren mit „Umzugswunsch“ weiter erhöhen.

„Die klassischen Wohngebiete (werden) in zwanzig, dreißig, vierzig Jahren landauf landab Problemviertel sein. Für die vorwiegend älteren Menschen, die dann dort leben werden, ist ein weitläufiges Einfamilienhausgebiet denkbar ungeeignet.“

„Lange Wege für Pflegedienste, zu Einkaufsmöglichkeiten oder zur Bushaltestelle: Das vielleicht nicht altersgerecht gebaute Eigenheim wird unbewohnbar, schon wenn eigentlich nicht gravierende gesundheitliche Beeinträchtigungen den Alltag erschweren. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, möglichst barrierefrei geplant, sind da die bessere Alternative.“

Thaddäus Kunzmann, Demografiebeauftragter des Landes im GEA 10.01.2020

3. Das Bundesbaugesetz

Eigentlich soll in allen Gemeinden „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“, steht in §1 Abs. 5 des Baugesetzbuches: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Bisher wird aber nirgends klipp und klar schriftlich geregelt, wie das konkret aussehen soll. Doch der Sachverständigenrat für Umweltfragen schlug der Bundesregierung 2016 vor, dass Kommunen zukünftig zwingend Innenentwicklung betreiben sollen.

4. Die Positionen des Bundesumweltamtes:

Folgen für die Umwelt

Etwa die Hälfte (46 Prozent) der Siedlungs- und Verkehrsflächen ist versiegelt, das heißt mit Gebäuden oder Anlagen bebaut oder für Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege asphaltiert, betoniert, gepflastert oder verdichtet und anderweitig befestigt. Die Böden verlieren dadurch ihre Fähigkeit, Wasser versickern zu lassen oder zu speichern, was bei Starkregen das Risiko von Überflutungen erhöhen kann. Die Flächen verlieren auch ihre Funktionen für das Kleinklima und können im Sommer die Überhitzung in Städten nicht lindern. Die Versiegelung von Böden zerstört zudem die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die sich erst in langen Zeiträumen wieder herstellen lässt.

Daneben hat Zersiedelung weitere direkte und indirekte Umweltfolgen wie:

- Erzeugung von Verkehr mit Kraftstoffverbrauch und Belastungen durch Lärm und Abgase, mehr Staus und der Notwendigkeit die Verkehrswege weiter auszubauen, was wiederum die Zersiedelung erleichtern kann (Teufelskreis),
- erhöhter Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und Beleuchtung zusätzlicher Gebäude mit der Folge zusätzlicher klimaschädlicher Kohlendioxid (CO₂)-Emissionen,
- höherer Materialverbrauch für die Instandhaltung und Erneuerung von immer mehr Gebäuden und Infrastrukturen und Anstieg damit verbundener Umweltbelastungen,
- Unterstützung des Trends zu immer material- und energieaufwendigeren

Wirtschaftsweisen und Lebensstilen,

- Verlust landwirtschaftlicher Flächen und fruchtbarer Böden als Ressource für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln, Energiepflanzen und nachwachsenden Rohstoffen.

• Vernichtung der immer knapper werdenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere und damit Beschleunigung des dramatischen Arten-Rückgangs.

- Nachhaltiger Negativbeitrag zur gesamtstädtischen CO₂ Bilanz bzw. zur Klimaerwärmung
- Wegfall von Kaltluft-Entstehungsgebieten in der freien Landschaft

Auch aus ökonomischer Sicht ist die Fortsetzung der Zersiedelung unvernünftig. Denn wenn die Bevölkerungszahl in Deutschland stagniert oder gar schrumpft, bedeutet die ständige Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen wachsende Kosten pro Kopf der Bevölkerung für die Wartung und Instandhaltung der existierenden Gebäude und Infrastrukturen. (...)

Zersiedelung hat auch negative Auswirkungen auf den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft. In Neubaugebiete ziehen vor allem Haushalte, die sich hohe Mieten oder die Kaufpreise für Eigenheime leisten können. Einkommensschwache und oft zugleich auch bildungsferne Haushalte bleiben in den preiswerteren älteren Quartieren zurück.

Aus städtebaulicher Sicht leiden inzwischen nicht nur die meisten Kernstädte sondern auch viele ländliche Gemeinden unter einem zunehmenden Zerfall der gewachsenen Ortskerne, während an den Rändern die Neubaugebiete wuchern.

<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr#textpart-3>

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Weckmann und Carola Rau
Stadträte Linke Liste Reutlingen