Neuss, den 14.3.2018

Stadt Neuss
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung
Michaelstr. 50
41462 Neuss

Stellungnahme zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Neuss

Das **Forum Stadtentwicklung von neuss agenda 21 e.V**. nimmt zum o.g. Entwurf Stellung. Wir bitten darum, diese Stellungnahme in die weiteren Beratungen einfließen zu lassen.

Einleitende Ausführungen

Das Forum Stadtentwicklung von neuss agenda 21 e.V. beschäftigt sich seit 2006 intensiv mit der Frage, wie sich die Stadt bis in das Jahr 2030 entwickeln sollte und welcher Flächenbedarf für die einzelnen Bereiche dafür nötig erscheint. In seiner 2008 erschienen Broschüre **„Neuss 2030 – Eine Stadt im Wandel“** hat das Forum dazu u.a. folgende Forderungen aufgestellt:
„Die Endlichkeit der Ressource Fläche“ muss allen Verantwortlichen deutlich werden. … Der restriktive Umgang mit „Fläche“ und die zeitgleiche Notwendigkeit des inneren Stadtumbaus sind zwei Seiten der gleichen Medaille.“ und *„Der Schutz, der Ausbau und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sind unerlässlich. Die grünen Korridore zwischen den Stadtteilen.... müssen erhalten werden.“*
Das Forum Stadtentwicklung hat seit 2008 in mehreren Stellungnahmen immer wieder starkes Gewicht auf den Erhalt der Freiflächen, auf Ausschöpfung aller flächensparenden Maßnahmen und die Fokussierung auf eine verstärkte Innenentwicklung gelegt hat.

Beim laufenden Prozess für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (nachfolgend FNP genannt) blieben die Argumente des Forums nicht ungehört. Es wurde im weiteren Verfahren hart um die Neuausweisungen von Wohn- und Gewerbegebieten gerungen. Die Umwidmung wichtiger Freiflächen (z.B. Grimlinghausen) wurde wieder aus den Entwürfen entfernt.

Wir wollen unserer Stellungnahme zum o.g. Entwurf als Anstoß und Appell verstanden wissen, verstärkt den Blick auf alle Maßnahmen zu lenken, die zu einem verringerten Flächenverbrauch sowohl für Wohnungsbau als auch für Gewerbeansiedlungen führen.

Bei der notwendigen Entwicklung von Flächen für neue Wohnungen und Gewerbeansiedlungen darf dabei der Blick auf den Schutz der unwiederbringlichen Ressource „Freifläche“ nicht verloren gehen! Auch sollten die anderen Ziele wie Klimaschutz und Artenvielfalt nicht aus den Augen verloren werden.

Folgende Leitsätze wollen wir unseren Ausführungen voraus stellen:

- Konzentration auf Innen- vor Außenverdichtung,
- Vorrangige Aktivierung der Brachflächen und Ausschöpfung aller Nachverdichtungs- und Ausbaupotentiale, sowohl für den Wohnungs- als auch für den Gewerbebau,
- Erhöhung des Anteils für Geschosswohnungsbau auf 75 % bis 2030,
- Minderung des Flächenbedarfsansatzes durch Einbeziehung sich negativ ändernden Sozialstrukturen,
- Wandel im Wohnungs-, Eigenheim- und Gewerbebestand wirksam organisieren
- Entwicklung neuer Wohngebiete vorrangig für den Geschosswohnungsbau
- Stärkung alter Gewerbestandorte durch Vernetzung der Gewerbetreibenden und besserer Nutzung der Ressourcen, wie z.B. Betriebsreserveflächen,
- Festlegung der Zielgröße für Neuss auf 160.000 Einwohner*innen,

- **Flächenkreislaufwirtschaft als anzustrebendes Ziel im neuen FNP verankern**!

Neuss, den 14.3.2018

Flächenbedarf für den Wohnungsbau

Im vorliegenden Aufstellungsbeschluss des FNP wird laut Aussage des Planungsamtes vom Januar 2018 z. Zt. von einem **Wohnungsbedarf 2017 - 2030** von **5.860 Wohneinheiten** ausgegangen (**nicht in dem Begründungsentwurf ausgewiesen!**). Dieser Wohnungsbedarf soll mit Siedlungsflächen in Höhe von **161,4 ha** gedeckt werden, wobei in die Berechnung ein 20%iger *Flexibilitäts- und Langfristigkeitszuschlag* eingeflossen ist.

Bei Berechnung des Wohnflächenbedarfs sind aus unserer Sicht folgende Aspekte entweder nicht eingeflossen oder falsch bewertet worden, obwohl wir bereits 2010 in unserer ersten Stellungnahme ansatzweise darauf hingewiesen haben:

1) **Wohnflächenbedarf/Person**

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs/Person geht von einem ansteigenden Bedarf an Wohnfläche/Person aus (**40,5 qm/Person in 2009, 2014 - ?? qm/Person**), was wir aus folgenden Gründen für zu hoch angesetzt halten:

- Die prognostizierte Abnahme der Einkommen im Rentenalter ab 2020, verursacht durch die stark angestiegene Zahl von Teilzeitarbeitnehmer*innen und Geringverdienenden, führt zu einem zukünftigen Anstieg der Altersarmut. Dieser Personenkreis wird sich nur kleinere Wohnungen leisten können, was eher zu stagnierendem oder sogar sinkendem Wohnflächenbedarf/Person führen wird.
- Auch der Anstieg der Personenzahl, die zukünftig in betreutem Wohnen oder in Seniorenwohneinrichtungen leben und damit einen geringeren Wohnflächenbedarf haben wird, ist nicht berücksichtigt worden.

Wir beantragen, dass aus den vorgenannten Gründen der Ansatz für den Wohnflächenbedarf/Person im FNP z.B. auf den Stand von 2009 (40,5 qm/Person) gesenkt wird.

2) Aufteilung Geschosswohnungen zu Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Wir stimmen mit der Einschätzung der Politik und der Stadt überein, dass der **bis 2030** bestehende Bedarf an Wohnungen in erster Linie durch Geschosswohnungen gedeckt werden muss.

Die Vorlage trägt dieser Aussage nicht Rechnung!

Folgende Aspekte sprechen für eine Anhebung der Quote für den Geschosswohnungsbau:

- Der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Neuss wird als dominant angegeben. In Zahlen bedeutet das, dass es in Neuss bereits ca. 23.000 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser gibt.
- Die Inanspruchnahme von Bruttofläche/Wohnung steht beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Verhältnis von ca. 4 : 1 zur Fläche bei Erstellung von Geschosswohnungen (437,5 qm zu 112,5 qm). Das führt zu einem hohen Flächenverbrauch.
- Wegen der gestiegenen Baukosten für neue Einfamilienhäuser gerät die Suche nach gebrauchten Häusern stärker in den Blick (NGZ vom 13.3.18 „Wohnraum in Neuss ist knapp und teuer“.
- Aufgrund des demografischen Wandels gibt es mehr ältere Eigenheimbesitzer*innen, die nach anderen Wohnmöglichkeiten für ihren Lebensabend suchen.
- Der hohe Bestand an Ein-/Zweifamilienhäusern zeigt aus unserer Sicht keine Notwendigkeit auf, für den Bau von Eigenheimen ca. 110 ha zu reservieren.
- Stattdessen muss nach unserer Ansicht eher ein stärkerer Wechsel im Bestand der Eigenheime durch geeignete Maßnahmen organisiert werden.

Wir bitten aus den vorgenannten Gründen darum, bei der Berechnung der notwendigen Flächen für den Wohnungsbau eine Quote von 75 % für den Geschosswohnungsbau anzusetzen.

3) Verlust von Wohnungen

Der Verlust von 3.400 Wohnungen bis 2030 (S. 62 Begründungsentwurf) ist für uns nicht nachvollziehbar und ist auch nicht durch statistische Werte belegt. Mit Begriffen wie *„realistischerweise“* lässt sich unserer Meinung die Zahl nicht seriös begründen. In einer

Neuss, den 14.3.2018

Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage vom damaligen Stadtverordneten Kehl vom 9.4.2014 , wird eingeräumt, dass in vielen Fällen an den Stellen, wo Wohnungsabgänge stattfinden, wieder neue Wohnungen entstehen. Deren Menge ist aber nicht genau bekannt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht zu ersehen, ob dieser Aspekt in die Flächenberechnungen eingegangen ist.

Wir beantragen, im weiteren Verfahren nachzuweisen, auf welcher Basis dieser hohe Verlust an 3.400 Wohnungen begründet wird und ob bei der Flächenberechnung der Tatsache Rechnung getragen wurde, dass auf den Flächen der verlustig gehenden Wohnungen ganz oder teilweise neue Wohnungen entstehen.

Wir schlagen vor, unserer Annahme zu folgen, die Zahl der abgängigen Wohnungen auf 2.550 Wohnungen oder noch weiter abzusenken. Auf die nachfolgenden Berechnungsgrundlagen wird verwiesen.

Berechnung des verringerten Wohnbauflächenbedarfs

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich aus unserer Sicht, basierend auf den Flächenangaben für Wohnungen im Geschosswohnungsbau bzw. Ein-/Zweifamilienhausbau (**S. 66 der Anlage zur Begründung zum FNP**), ein deutlich geringerer Bedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen.

1) Ein Anteil für den Geschosswohnungsbau von 64 % entspricht nach den o.g. städtischen Angaben einer anteiligen Fläche von ca. 50,6 ha. Erhöht man, wie von uns vorgeschlagen, den Anteil auf 75 %, kommt man zu folgender Veränderung des Flächenbedarfs:

64 % im Geschosswohnungsbau = 3.750 Whg. x 112,5 qm = 421875 qm x 1,2 = 50,6250 ha
36 % im Ein-/Zweifamilienhaus = 2.110 Whg. x 437,5 qm = 923125 qm x 1,2 = 110,7750 ha
Zusammen **5.860 Whg** **= 161,4 ha**

Veränderung

75 % im Geschosswohnungsbau = 4.395 Whg. x 112,5 qm = 494437 qm x 1,2 = 59,3325 ha
25 % im Ein-/Zweifamilienhaus = 1.465 Whg. x 437,5 qm = 640937 qm x 1,2 = 76,9125 ha
Zusammen **5.860 Whg** **= 136,2 ha**

Differenz bei Erhöhung des Anteils für Geschosswohnungsbau auf 75 % ca. - 25 ha

Aus diesen Zahlen leiten wir insgesamt eine verminderte Ausweisung von neuen Wohnbauflächen von ca. 25 ha ab. Wir bitten darum, unserem Flächenbedarfsansatz zu folgen.

2) Legt man die Annahme zu Grunde, dass auf den Flächen von **3.400** „verlustig gehenden“ Wohnungen **zu ca. 25 % neue Wohnungen entstehen,** reduziert sich die Zahl der abgängigen Wohnungen um **850 Wohnungen**. Geht man davon aus, dass der Verlust nur im Geschosswohnungsbau (112,5 qm Bruttofläche/Wohnung plus 20 % Aufschlag) entsteht, ergibt sich rein rechnerisch folgende Flächenersparnis:

   850 Wohnungen x 112,5 qm = 95.625 qm x 20% Flächenaufschlag (S. 66) = **ca. - 11 ha**.

3) Geht man davon aus, dass die Flächeninanspruchnahme/Person aufgrund unserer Argumentation geringer ist als angenommen, ergibt sich hier eine weitere Reduzierung des Flächenbedarfs, der im weiteren Verfahren noch errechnet werden muss.

Zusammenfassend ergibt sich nach unserer Berechnung folgende Flächenreduktion:

Anrechnung von geringerer Wohnflächeninanspruchnahme (siehe 1) - x ha
Anhebung des Anteils Geschosswohnungsbaus auf 75 % (siehe 2) - 25 ha
Anrechnung von ca. 1.000 Wohnungen (siehe 3) - 11 ha

Absenkung des Flächenbedarfs für Wohnungsbau **<u>mindestens 36 ha</u>**

Neuss, den 14.3.2018

Streichung von Wohnpotentialflächen

Wenn unserer Argumentation gefolgt wird, schlagen wir vor, folgende Flächen aus dem Entwurf des VNP zu streichen:

Vogelsang Nord-Ost	**6,6 ha**
Furth-Nord	**6,1 ha**
Uedesheim, südlich Rheinfährstraße	**7,5 ha**
Grimlinghausen (Nutzung einer Teilfläche entlang der Bonner Straße)	**6,0 ha**

Dabei haben wir Kriterien wie z.B.
- Geeignet für Geschosswohnungsbau,
- Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem ÖPNV,
- Wertigkeit und Goßräumigkeit der zur Disposition stehenden Freiräume,
- Auswirkungen des zusätzlichen MIV‘s auf den bestehenden Verkehr,
- Mögliche Veränderung der bestehenden Stadtteilstruktur,
- notwendiger Ausbau von zusätzlicher Infrastruktur,
- Umweltbelastungen (z.B. Flug- oder Straßenlärm), in Betracht gezogen.

Vorschläge zu weiteren Einsparpotentialen

Wir bemängeln, dass es in dem Verfahren wenig Ansätze gibt, wo versucht bzw. festgelegt wird, wie der Bedarf an Wohnungen durch zusätzliche Maßnahmen gedeckt werden kann. Hier geben wir einige Anregungen:

- Organisierte städtische und/oder gewerbliche Beratung (eventuell finanziell durch die Stadt unterstützt) für den Wandel im Eigenheimbestand sowohl für Käufer als auch für Verkäufer,
- Schaffung von seniorengerechten Wohnungen (mit Betreuungsangeboten) im jeweiligen Quartier, um den Wechsel vom Eigenheim zu einer angepassten Wohnung finanziell und emotional zu erleichtern,
- Zurückstellung der Flächenentwicklung für die Schaffung von neuen Einfamilienhäusern, um den vorhandenen Bedarf auf den Eigenheimbestand zu lenken,
- Förderung der Eigentumsbildung für Geschosswohnungen statt für Eigenheime durch Änderung der bestehenden Familienrabatte bei Grundstückskäufen.
- Die Erhöhung der Geschosszahl sollte beim innerstädtischen Wohnungsbau stärker geprüft werden, vor allem da, wo bereits großstädtische Strukturen vorliegen (z.B. im Hammfeld I).
- Durchforstung des Stadtgebietes nach weiteren Nachverdichtungspotentialen unter Berücksichtigung des Erhalts und Schutzes des Stadtklimas. Es gibt bereits durchaus bemerkenswerte Erfolge durch die Aktivitäten der Wohnungsbaugesellschaften und anderer Investoren.
- Die Verwaltung könnte durch die geschaffene „Stadtumbaustelle“ gezielt Ausbaupotentiale im Bestand suchen und z.B. Bebauungspläne oder Bauvorschriften ändern (siehe Carossastraße).
- Die Flächen, auf denen feste Flüchtlingsunterkünfte entstehen bzw. entstanden sind (z.B. die ZUE Stresemannallee), sollten darauf untersucht werden, ob dort bei eventuell abnehmendem Bedarf dauerhafte Wohnungen entstehen könnten, z.B. Sozialwohnungen.
- Eine Zweckentfremdung von Wohnraum für touristische Zwecke, Vermietungen an Messebesucher etc. sollte durch eine Satzung der Stadt Neuss verhindert werden. Angesichts der Planungen neuer Hotels (u. a. am Hafen, Pierburg- und Baur & Schauerte-Gelände) besteht kein Bedarf für diese Nutzung von Wohnungen.
- Zur Sicherung von städtischen Flächen sollten Vergaben auf Erbpachtzinsbasis in Betracht gezogen werden (wie im Hafen). Bei Aufgabe von Wohnungen bzw. Gewerbe ist dann ein schnellerer Zugriff auf die Fläche möglich.

Zusammenfassend schlagen wir vor, dass parallel zur Verabschiedung des FNP ein Verfahren in Gang gesetzt wird, in dem Ziele festgelegt und Maßnahmen zur Einsparung des Flächenverbrauchs erarbeitet und umgesetzt werden.

Neuss, den 14.3.2018

Neue Gewerbeflächen

Zur Zeit wird von allen Seiten der Ruf nach zusätzlichen Gewerbeflächen laut. Wir wollen ein paar Argumente einbringen, warum auch mit der Nutzung von Gewerbeflächen in Zukunft sorgfältiger umgegangen werden muss.

- Rückblickend kann gesagt werden, dass die Stadt zu sorglos mit dem Bestand an freien Gewerbeflächen umgegangen ist. Beispielhaft wird auf den Verkauf zweier großer Flächen in der Größe von mehreren Fussballfeldern im Süden für Logistiker hingewiesen, der nach unserer Einschätzung weder viele Arbeitsplätze noch wesentlich zum Gewerbesteueraufkommen beigetragen hat. Auch der vorschnelle Verkauf großer Flächen im Hammfeld II für in Neuss nicht benötigten Einzelhandel hat zu einer unnötigen Verknappung an Gewerbeflächen geführt.
- Hinzu kommt, dass nach 12 Jahren Wirtschaftswachstum auch bedacht werden sollte, dass in der Regel immer wieder Krisen kommen, die zu einer Verringerung der Nachfrage führen. Die aktuelle politische Situation bietet Potential dafür.
- Digitalisierung führt immer mehr zur Veränderung der Arbeitswelt. Z.B. finden Wohnen und Arbeiten (Homeoffice) zunehmend zu Hause statt. Dies sollte bei den Bedarfsanalysen mit bedacht werden.

Nach Ansicht des Forums Stadtentwicklung muss zukünftig ein Umdenken bei der Vergabe der noch freien Gewerbeflächen stattfinden. Qualitative Kriterien wie innovatives Gewerbe oder Gewerbeansiedlungen unterstützend zum Gewerbe vor Ort müssen Vorrang haben vor einem Verkauf großer Flächen am Stück an Logistiker oder Einzelhandel.

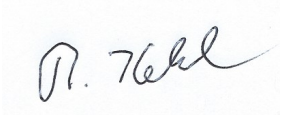
Flächenbewertungen

Das Forum Stadtentwicklung kann nachvollziehen, dass Ersatz für die vier Industrieflächen (Pierburg-, Bauer & Schaurte-, Eternit- und Sauerkrautfabrik-Gelände), die gerade mit einem größeren Anteil an Wohnungen in Planung sind, gewünscht wird und kann dem Ansatz zustimmen, dass dafür das Gebiet „**Kuckhofer Straße Ost**“ in Anspruch genommen wird. Zusammen mit den alten und neuen (Tabelle 18, Seite 130) im FNP-Entwurf dargestellten Gewerbegebieten und dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Silbersee besitzt Neuss nach unserer Einschätzung ausreichend große Gewerbeflächen für die zukünftige Gewerbeentwicklung.
Die in der T**abelle 7 aus S. 88** aufgelisteten möglichen Gewerbegebiete mit der **Rangfolge 5 - 9** (Morgensternsheide, Hosten-Süd, Grimlinghausen Süd-Ost, Allerheiligen Südost, Westfeld - Anschlussstelle A 57) lehnen wir ab, da es sich hier um Eingriffe in große Freiflächen handelt, die für die Landwirtschaft, den Klimaschutz und aus vielerlei anderen Gründen erhalten bleiben müssen. Es kann nicht sein, dass in einer Stellungnahme zur Abwehr der Ansiedlung des Konverters der Erhalt der Freiflächen des Westfelds als Argument gegen eine Bebauung herangezogen wird, aber im nächsten Schritt dort Gewerbeansiedlungen in Betracht gezogen werden.

Wir werden Widerstand leisten, wenn ein Eingriff in diese Freiflächen erfolgen sollte.

Wir werden unsere Stellungnahme einschließlich unserer Anregungen breit streuen und den Prozess weiter kritisch und konstruktiv begleiten. Wir hoffen, dass unsere vorgeschlagenen Veränderungen in der Endfassung des FNP berücksichtigt und unsere sonstigen Anregungen in den weiteren Umgang mit dem FNP einfließen werden. Wir freuen uns über jede Reaktion und stehen gerne für weitere Diskussionen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Roland Kehl Heinz Hick Bernward Ilse
Kontaktadresse
Forum Stadtentwicklung von neuss agenda 21 e.V.
c/o Roland Kehl
Weißenberger Weg 177, 41462 Neuss