



Stellungnahme des Bürgerforums zum Entwurf des Flächennutzungsplanes

**Erstellt von den Arbeitsgruppen des Bürgerforums
„Wohnbauflächenentwicklung“ und „Gewerbeflächenentwicklung“**

Abgestimmt im Bürgerforum am 06.05.2004

Attendorn, Mai 2004

Leitbild für die Lokale Agenda 21 in der Stadt Attendorn

„Weiter, schneller, mehr“ - dieses Credo treibt die Industriegesellschaft voran.

Doch immer mehr Menschen spüren, dass ein unbegrenztes Wachstum in einer begrenzten Welt nicht möglich ist. Klimaveränderungen, Treibhauseffekt, Ozonloch und Waldsterben sind nur einige Anzeichen dafür.

Aus den Medien erfahren wir „es ist fünf vor zwölf“ oder „es ist schon fünf nach zwölf“. Wir sind weder hilflos, noch sind wir schuldlos an den Katastrophen dieser Welt. Wir können etwas tun, wir sind verantwortlich für unser Handeln und die Zukunft der künftigen Generationen.

Unsere Art zu leben und zu wirtschaften, ist schon heute nicht mehr tragfähig, geschweige denn ein Modell für die Welt von morgen oder die Länder des Südens.

Wir alle können hier in der Stadt Attendorn in unserem direkten Einflussbereich durch aktive Veränderungen unseres Lebensstils die Weichen stellen für eine ökologische, ökonomische und soziale Zukunftsfähigkeit.

Das Leitbild für die Lokale Agenda 21 kann auch kurz und knapp heißen:

Global denken - Lokal handeln

Inhalt

	Seite
Einleitung	5
I. Stellungnahme Wohnbauflächenentwicklung	
1. Gesamtbevölkerungsentwicklung	6
2. Wohnbaulandentwicklung	6
2.1 Bruttowohnbaulandbedarf	6
2.2 Dichte und Ökonomie	7
2.3 Dichte und Mobilität	8
2.4 Dichte und sozialgerechte Bodennutzung	8
2.5 Dichte und Baukultur	9
2.6 Wohnflächenentwicklung	10
2.7 Wandlungsprozess beim Wohnen	10
2.8 Polarität	11
2.9 Wohnlandbedarf und natürliche Umwelt	11
3. Aktivierbares Bauland im Bestand	12
3.1 Nutzung des vorhandenen Bestandes	12
3.2 Innenentwicklung	13
3.3 Unverwechselbarkeit	13
4. Flächenbevorratung	14
5. Gemischte Bauflächen	14
5.1 Allgemeines	14
5.2 Gemischte Baufläche „östliche Innenstadt“	15
5.3 Anteil gemischte Baufläche „Innenstadt“	15
6. Baulandausweisung	16
6.1 Gesamterforderlicher Neubaulandbedarf	16
6.2 Flächenausweisung im FNP-Entwurf	16
7. Sachbereiche und Begründung	16
7.1 Begründung Flächenausweisung im Erläuterungsbericht	16
7.2 Strategie der Aufsteller des FNP	17
8. Allgemeines Fazit	18
9. Forderungen des Bürgerforums	19

Anlage 1: Gegenüberstellung aktivierbare Wohnbauflächen

II.	Stellungnahme Gewerbeflächenentwicklung	
1.	Nachhaltigkeit in den Vorgaben der Raumplanung	20
2.	Gewerbeflächenbedarf	21
2.1	Wirtschaft und Bevölkerungsentwicklung	21
2.2	Flächenkennziffer (FKZ)	22
3.	Fazit zur Ermittlung der erforderlichen Gewerbegebiete	24
4.	Forderungen des Bürgerforums	25
	Schlusswort	27

„Man kann die Zukunft planen, ohne sie zu verbauen.“
Otto (Koloman) Wagner, 1841-1918 Architekt

Einleitung

Unsere hohe Mobilität und eine Verlagerung der Wohnstandorte und Gewerbeflächen an die Randlagen unserer Stadt und Dörfer haben uns einerseits eine hohe Wohn- und Lebensqualität ermöglicht, andererseits hat uns die Zunahme des Individualverkehrs und die Zersiedelung nicht nur Vorteile beschert, sondern uns Umweltverschmutzung, gesundheitliche Gefahren und die unwiderrufbare Zerstörung wertvollen Naturraums gebracht.

„In der Nachkriegszeit wurde für unsere Siedlungsentwicklung mehr Naturraum verbraucht als in der 4000-jährigen Geschichte unseres Siedlungswesen.“ so Michael Vesper (in „Stadtstrukturen, Status quo und Modelle für die Zukunft“)

Insgesamt liegt in Attendorn die durch Siedlung in Anspruch genommene Fläche mit ca. 14-15 % über dem deutschen Durchschnittswert von derzeit ca. 12,6 %. (Seite 28, FNP)

Wenn wir weitermachen wie bisher, werden wir ökonomisch sehr schnell an die Grenzen der Finanzierbarkeit der kommunalen Infrastruktur kommen. Für viele Gemeinden gilt das heute schon. Zum anderen hören wir nach den immer öfter stattfindenden „Jahrhundertfluten“ von allen politischen Seiten, dass die weitere Versiegelung des Bodens gestoppt werden muss. Nach einigen Wochen scheinen diese Forderungen aber wieder vergessen zu sein. Unsere Gesellschaft lebt wieder nach dem Credo: „Weiter, schneller, mehr“.

Daher müssen wir eine Trendwende in der Siedlungsentwicklung anstreben, die von einer intensiveren und ökologisch besseren Nutzung der vorhandenen Strukturen ausgeht und einen aktiven Schutz des Freiraumes anstrebt. Die Lebensbedingungen in unseren Siedlungen müssen verbessert werden. Wir müssen zu nachhaltigen Formen der Produktion, des Konsums, des Verkehrs und der Siedlungsentwicklung kommen.

Der zur Zeit in Planung befindliche Flächennutzungsplan verfolgt genau diese Ziele. Nach dem **„Grundsatz der Sparsamkeit, der sich aus den Gedanken sowohl der nachhaltigen Stadtentwicklung, als auch der grundsätzlichen Vorgabe, besonders mit öffentlichen Mitteln sparsam umzugehen.“** soll für Attendorn der Flächennutzungsplan erstellt werden. (Seite 12 ff, FNP)

Die Ziele im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes (FNP) decken sich weitgehend mit den Leitlinien und Leitzielen, die im Februar 2004 mit der Lokalen Agenda 21 für Attendorn verabschiedet wurden.

Bei der Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan-Entwurf stößt man aber auf erhebliche Widersprüche hinsichtlich zu den vorab umfangreich beschriebenen Zielansätzen der Bauleitplanung.

Im Folgenden werden einzelne Punkte aus dem vorläufigen Planentwurf und des Erläuterungsberichtes „Flächennutzungsplan 2020“ der Stadt Attendorn, Stand Oktober 2002, besprochen.

I. Stellungnahme Wohnbauflächenentwicklung

1. Gesamtbevölkerungsentwicklung

Die Raumordnungsprognose des Bundes sagt bis zum Jahr 2015 für die Region Siegen ein Anwachsen der Bevölkerung um 0,4 % voraus (Seite 26, FNP). Laut Annahme des FNP soll die Bevölkerung in Attendorn bis 2015 um 1,1% wachsen (berechnet aus Tabelle 7, Seite 39, FNP). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung nimmt bis 2015 ab. Das Wachstum von 1,1% kann also nur durch eine angenommene **positive Wanderungsbilanz** zustande kommen.

Basisbevölkerung zum 31.12.1999:	24.582 EW
Natürlicher Bevölkerungsrückgang	<u>- 1.373 EW</u>
Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2015:	23.209 EW
Wanderungsbilanz, Szenario 2 bis 2015:	+ 1.655 EW
Gesamtbevölkerung 2015	<u>24.864 EW</u>
Einwohner – Bilanz 1999-2015:	+ 282 EW (+ 1,1 %)

Dagegen steht die mittlere Wanderungsbilanz von 75 Einwohner/Jahr in den letzten 5 Jahren (Seite 23, FNP). Nimmt man diese Zahlen an, dann schrumpft die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren um ca. 248 Einwohner (Einwohner-Bilanz -1%).

Dazu das Bürgerforum:

Vor dem Hintergrund, dass die Wanderungsgewinne in den letzten Jahren insgesamt wieder auf das „Vor-Wende-Niveau“ gesunken sind (Seite 23, FNP), und die Zuwanderungen durch junge Arbeitnehmer mit Familie getragen werden, scheinen die Zahlen zu optimistisch, zumal der Anteil der Beschäftigten in den kommenden Jahren zugunsten älterer Menschen abnehmen wird.

Wanderungsgewinne oder -verluste hängen direkt mit dem wirtschaftlichen Wachstum des Ortes zusammen. Da es auch beim Szenario 2 (Seite 25, FNP) kein endloses Wachstum gibt (auch wenn es noch so gewünscht wird), wird es früher oder später zu Stagnation bzw. zur Schrumpfungphase kommen. Der Rückgang des wirtschaftlichen Wachstums wird sich also auf die Wanderungsbilanz negativ auswirken.

Überörtlich gesehen bedeutet eine positive Wanderungsbilanz hier, negative Wanderungsbilanz für andere Kommunen. Es entsteht eine Konkurrenzsituation zwischen lokalen Nachbargemeinden, die um jeden neuen Zuwanderer kämpfen. Solche Konkurrenzkämpfe nützen letztendlich keinem.

2. Wohnbaulandentwicklung

2.1. Bruttobaulandbedarf

Unter „Beachtung der Tragfähigkeit des Naturraums“ wird unter Ziel 2 (Seite 14, FNP) für die Siedlungsflächenausweisung folgende Vorgabe gemacht: **max. 250 qm Bruttobauland je Einwohner, d.h. Reduktion um ca. 3,9 %.**

Bei der Flächenermittlung (Tabelle 7, FNP, Seite 39) kommt man aber zu anderen Ergebnissen: Ausgehend von einer Veränderung des Bruttobaulandbedarf pro Einwohner in Höhe von 12 % nach dem Leitbild „Effizienz“, wird für die Gesamtbevölkerung von **24.864 EW** im Zieljahr 2015 ein Bruttobaulandbedarf für Wohnzwecke von **724 ha** ermittelt. Daraus ergibt sich als Wert für den Flächenverbrauch: **Bruttobauland BBL/EW: ca. 291qm / Einwohner**. Damit wird die eigene Zielvorgabe noch um 16 % überschritten. Bezogen auf den derzeitigen Mittelwert für Wohngebiete von ca. 260 qm Bruttobauland/EW (Seite 37, FNP) ist dieses eine Verschlechterung um ca. 12 % zu heute. Nach dem Leitbild „Effizienz“ wird das Einfamilienhaus als Einzel- oder Doppelhaus weiterhin der Haupt-siedlungstyp sein. (Seite 34, FNP)

Dazu das Bürgerforum:

Der angenommene Bruttobaulandbedarf je Einwohner weist auf einen Verstoß gegen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hin. Diese sog. Bodenschutzklausel schließt „für die Zukunft ein städtebauliches Leitbild aus, welches aus weiträumig gestreuten Einfamilienhäusern mit Garten besteht“ (Köhler, Horst: Stadt- und Dorferneuerung in der Kommunalen Praxis, Berlin 1995).

Das Einfamilienhaus mit großem Grundstück ist zwar die beliebteste Wohnform, geht aber verschwenderisch mit Boden und Ressourcen um und trägt maßgeblich zur Zersiedelung unserer Landschaft bei. „Flächensparende und verdichtete Bauweise ist eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige und umweltverträgliche Bauleitplanung.“ (Seite 43, AK Stadtplanung)

Die Akzeptanz für flächensparende und verdichtete Bauweise ist gering, obwohl Grundstückskosten, Baukosten und Verbrauchskosten günstiger sind. Eine flächenschonende Siedlungsstruktur setzt neben einem entsprechenden Erschließungssystem eine kleinteilige (schmale Erschließung und größere Tiefe) Parzellenstruktur voraus. Als Haustypen kommen Doppelhäuser, vor allem aber Reihenhäuser, Gartenhofhäuser und Stadthäuser in Betracht. Gelungene flächensparende Bauweisen zeichnen sich durch hohe städtebauliche, gestalterische, funktionale und soziale Qualitäten aus. Viele Gute Beispiele liefert die IBA Emscher Park, die „Gartenstädte“ und auch unsere Nachbarn Niederlande und England, wo sich diese Bauweise durchgesetzt hat.

„Förderung der natürlichen Umwelt und Schutz aller Ressourcen“ (AK Stoffkreisläufe, Seite 13), „Schutz der Ressourcen“ (Seite 32, AK Stadtplanung)

2.2. Dichte und Ökonomie

Bezogen auf die Gesamtbevölkerung von 24.864 EW und dem Bruttobaulandbedarf für Wohnzwecke von 724 ha, ergibt sich eine **Siedlungsdichte von: ca. 34,3 EW/ ha**.

Über die Siedlungsdichte des ermittelten Flächenbedarfs kann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme beurteilt werden. Die angenommene Siedlungsdichte für den FNP Attendorn deutet auf wenig Ökonomie hin. „Eine wirtschaftliche (effizient im Sinne der Verwendung privater und insbesondere öffentlicher Mittel, da Infrastruktur zum Teil von der Allgemeinheit finanziert und unterhalten wird) Siedlungsweise setzt eine Mindestdichte voraus, damit die Mittel für die kommunale Infrastruktur möglichst effektiv eingesetzt werden.“ (Seite 29ff, FNP) Nach Auswertung des Büros VSU (Seite 30, FNP) weisen nur die Ortsteile Attendorn, Dünschede, Neu-Listernohl und Petersburg eine annähernd effiziente Siedlungsweise von 40 EW/ha aus. „Bei allen anderen Siedlungseinheiten müsste allein aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus eine Verdichtung erfolgen. Das vorhandene Straßen- und Kanalnetz kann deutlich mehr Einwohner erschließen als bisher.“

Dazu das Bürgerforum:

Eine lockeren Bebauung bedeutet städtebaulich eine Dichte von 80-250 EW/ha (von Schayck: Ökologisch orientierter Städtebau, Düsseldorf 1996).

Leitlinien der Agenda: „In der Stadt Attendorn wird eine flächensparende, verdichtete Bauweise angestrebt, denn sie steht für weniger Landschaftsverbrauch, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Personennahverkehr, günstige Auslastung und Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, für eine wirtschaftliche Infrastruktur wie Straßen, Kanalisation und Energieversorgung“ (AK Stadtplanung, Seite 43).

Das Beispiel des Planungsbüros VSU auf Seite 30 des Erläuterungsberichts zeigt eindrucksvoll die Kostenspanne zwischen etwas verdichteter und lockerer Bebauung: Die Kosten einer Erschließungsstraße für eine verdichtete Reihenhausbebauung (80 EW/ha) betragen nur 1/4 der Kosten einer großzügigen Bauweise wie beim Einfamilienhaus (20 EW/ha) pro Person.

2.3 Dichte und Mobilität

„Es werden Strukturen aufgebaut, dass die Formen der Mobilität langfristig gleichmäßiger auf die unterschiedlichen Verkehrsmittel verteilt werden. Die Siedlungsstruktur soll dabei insbesondere die „preiswerteren“ Formen der Mobilität (Fuß und Radfahren) unterstützen.“ (Ziel 3 des FNP, Seite 15)

Dazu das Bürgerforum:

Geringe Siedlungsdichte wie im Flächennutzungsplan angestrebt räumen dem Verkehrsmittel Auto Priorität ein. Sie schaffen Verkehr, Straßen und Belastungen für Mensch und Umwelt.

Dies widerspricht dem Ziel 3 des Flächennutzungsplanes, aber auch einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Verkehrsplanung der Lokalen Agenda (AK Stadtplanung, Seite 48), mit den Prioritäten „Verkehr vermeiden ... Verkehr verlagern ... Verkehr beruhigen ... Verkehr intelligent steuern ...“

Bei dichteren Siedlungsstrukturen, werden Fuß- und Radwege aufgrund kürzerer Entfernungen häufiger benutzt. Auch der ÖPNV ist im engmaschigeren, dichteren Strukturen kostengünstiger, benutzerfreundlicher und insgesamt attraktiver.

2.4 Dichte und sozialgerechte Bodennutzung

Nach Ziel 5 des FNP – anknüpfend an die Forderung des ROG nach einer sozialgerechten Bodennutzung - sollen Steuerungsmechanismen alle Bevölkerungsgruppen mit dem ihnen angepassten Wohnungsangebot sozialverantwortlich versorgen (vor allem weniger finanzkräftige Bevölkerungsgruppen). Die Instrumente und Mittel vom Land sollen dabei ausgeschöpft werden. (Seite 16, FNP)

Die allgemeinen Planungsgrundsätzen der Bauleitplanung sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet“ und „eine menschenwürdige Umwelt“ gesichert werden.

Aus der Leitbilddiskussion hat sich die „Schaffung von ausreichend Baulandpotential“ für die Sicherstellung einer „moderaten Preisentwicklung“ und eine „mäßig verdichtete Bebauung“ (nach Leitbild Effizienz) als wichtiges Ziel bei der Flächenausweisung herauskristallisiert. (Seite 36, FNP, Sachbereiche und Begründung)

Dazu das Bürgerforum:

Grundsätzlich ist nicht sozialverträglich und gerecht, wenn die Allgemeinheit das Funktionieren großzügiger Einfamilienhaussiedlungen außerhalb der Stadt subventioniert und gleichzeitig die Mehrbelastungen durch Verkehr und Umweltbelastungen verkraften muss.

Unserer Meinung nach muss berücksichtigt werden, dass

- *mit dem natürlichen Bevölkerungswachstum und der Zunahme von Singlehaushalten in den nächsten Jahren verstärkt nach neuen Wohnformen gefragt werden wird,*

- *junge Familien mit Kindern qualitätvolles und kostengünstiges Wohneigentum erwerben können,*
- *die Belange von Frauen, Kindern, alten Menschen genügend berücksichtigt werden (Weg zur Schule, Kindergarten, zu Läden des täglichen Bedarf, zu Gemeinschafts- und sozialen Einrichtungen, zur medizinischen Versorgung).*

Als Maßnahmen unterstützen wir die Ziele des FNP:

- (1) *wie z.B. mind. 300 Wohneinheiten in ressourcenschonenden, kostenreduzierten Wohnungsbau bis 2020 zu realisieren (Ziel 5, FNP),*
- (2) *Modellprojekte für nachbarschaftliche und generationsübergreifende Wohnprojekte (Ziel 5, FNP),*
- (3) *dass in Siedlungsstrukturen mit über 40 EW/ha eine wohnungsnahe Grundversorgung gesichert wird (Ziel 5, FNP);*

Dazu ist es aber auch wichtig (AK Stadtplanung, „Bauleitplanung, Verkehr, Soziales“)

- *dass alle Bevölkerungsgruppen mit einem angepassten Wohnungsangebot versorgt werden,*
- *dass die Gründung von Familien mit Kindern erleichtert wird. Dazu gehören auch entsprechende Wohnangebote, die bezahlbar und sozialverträglich sind. Die Gemeinde sollte besonders für diese „finanzschwächeren Haushalte“ ausreichend geeignete Flächen mit guten fußläufigen Verbindungen zur Innenstadt, guten ÖPNV-Anschlüssen und einer guten sozialen/ gemeinschaftlichen Infrastruktur vorhalten,*
- *neben flächen- und kostensparenden Wohnungsbau auch für qualitätvollen, sozialen Geschosswohnungsbau zu sorgen,*
- *nach dem „Grundsatz der sozialen Mischung“ nach § 1 Abs. 5, Satz 2 Nr. 2 BauGB einseitige Bevölkerungsstrukturen bei der Bauleitplanung zu vermeiden. Um einseitige Strukturen, wie bei großflächigen Einfamilienhaussiedlungen, zu vermeiden, sollten Gemeinden ausreichend Flächen vorhalten (auch wenn dies die Gemeinden zunächst finanziell belastet) und diese gezielt an bestimmte Bewerber veräußern. „Unterschiedliche Haushalte können in einem Wohnviertel zusammenleben, wenn eine Mischung von Sozialwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen möglich ist.“ (AK Stadtplanung, siehe 59)*

2.5 Dichte und Baukultur

Der Flächennutzungsplan strebt trotz formulierter Ziele eine „mäßig verdichtete Bebauung“ an (Seite 36, FNP). Wie schon unter Punkte 2.1 erwähnt, handelt es sich hier um eine Siedlungsweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern.

Dazu das Bürgerforum:

Das Thema „bauliche Verdichtung“ ruft bei vielen Menschen Widerstand hervor, weil meist an Hochhäuser und Gebäude dicht an dicht ohne Freiflächen gedacht wird. Gerade bei mittelalterlichen Städten führt das Zusammenrücken der Gebäude zu den maßstäblich gestalteten Straßen und Plätzen, die heute wieder positiv bewertet werden.

Eine höhere Dichte (auch Nachverdichtung) kann das Orts- und Landschaftsbild sowie die sozial-räumliche Qualitäten durchaus verbessern, wenn berücksichtigt wird:

- die vorhandene örtliche Struktur und Qualität, die Maßstäblichkeit der baulichen Dichte (umbauter Raum pro Flächeneinheit) zur Umgebung,
- die visuelle (erlebbare) baulich-räumliche Geschlossenheit,
- die soziale Qualität, die sich aus der räumlichen Anordnung der Dichte ergibt.

Die bauliche Dichte kann in dörflicher Umgebung niedriger ausfallen als in Stadtnähe.

2.6 Wohnflächenentwicklung

Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Das hängt zum einen mit der zunehmenden Zahl der 1-2 Personen-Haushalte (alte Menschen und junge Menschen ohne Kinder) aber auch mit den Komfort-Ansprüchen des Einzelnen zusammen. Heute beträgt die Wohnfläche pro Person 42 qm; Im Jahre 2015 wird sie bei ca. 47,5 qm/Person liegen, (Seite 29, FNP) ein Flächenzuwachs von ca. 13 %.

Dazu das Bürgerforum:

(Nach der WR am 24.03.04 beträgt die durchschnittl. Wohnfläche in NRW 38,7 qm/Person)

Da eine geringe Bruttobaulanddichte ein Indiz für große Grundstücksflächen und große Wohneinheiten ist, ist davon auszugehen, dass mit der Verfügbarkeit großer Flächenanteile der Flächenanspruch pro Person über die 50 qm Grenze steigt. Schon heute befinden sich private Haushalte flächenmäßig auf einem hohen Niveau. Dank energetischer Verbesserungen der Gebäude in den letzten Jahren sanken die Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Trotzdem sind die Nutzungs- und Verbrauchskosten für viele kaum noch bezahlbar. Daher müssen die Flächenansprüche des Einzelnen reduziert werden.

2.7 Wandlungsprozess beim Wohnen

„Die Wandlungsfähigkeit von Siedlungsstrukturen wird in der Zukunft an Bedeutung gewinnen.“ Die Stadt Attendorn soll Baumaßnahmen bei Gebäuden unterstützen und Maßnahmen fördern, die diesen notwendigen Anpassungsprozess berücksichtigen. (Ziel 7, FNP, Seite 17)

Dazu das Bürgerforum:

Wir begrüßen dieses Ziel. Der Wandlungsprozess wird sich wegen veränderter Nutzungen und Lebensgewohnheiten auch auf die Siedlungs- und Infrastruktur auswirken.

Die Wohnflächenbedarfsermittlung und zunehmende Flächenansprüche pro Einwohner zeigen, das viele Einwohner vom „Einfamilienhaus im Grünen“ mit großen Grundstücksflächen träumen. Das Festhalten an überkommenen „Eigenheimideologien“ führt in eine Sackgasse. Der Trend zum Single-Haushalt schreitet fort und die Zahl älterer Menschen mit großen Wohnungen wächst in den nächsten Jahren überproportional an. Für junge Familien muss qualitätvoller und finanzierbarer Wohnraum geschaffen werden und für ältere Mitbürger fehlen in den nächsten Jahren altersgerechte Wohnungen. Es wird kaum noch „normale“ Familie geben. Ein-Elternfamilien, Patchwork-Familien, Senioren-, Behinderten- und Single-Haushalte und verschiedene Lebensgemeinschaften erfordern neben neuen flexiblen Wohn- und Nutzungskonzepten in dichteren Siedlungsstrukturen auch wohnungsnaher Service-, Betreuungs- und Dienstleistungsangebote und soziale Treffpunkte. (S. 59/60 lokale Agenda)

Die Wohnungsbauprogramme vom Land reagieren zunehmend auf die sich verändernde Gesellschaft. Zielgruppen der Förderung sind junge Familien mit geringem Einkommen (Sozialwohnungen und Eigenheime) und Wohnprojekte (Wohngemeinschaften und Modernisierung, Modellprojekte für Modernisierung von Wohn- und Pflegeheimen) für alte Menschen. (MSWKS, Pressemitteilung vom 03.02.04)

2.8 Polarität

Nach Ziel 6 des FNP sollen im Gemeinwesen neue Impulse Kräfte mobilisieren. „Auch wenn Impulse manchmal stören, können sie doch langfristig positiv wirken. Wichtig ist es deshalb, neuen Impulsen positiv gegenüberzustehen.“ (Ziel 6)

Dazu das Bürgerforum:

Die Arbeitsgruppe unterstützt die vorgeschlagene Maßnahme, einen Flächenpool in der Größe von ca. 100 Wohneinheiten (ca. 5 ha) für attraktive Entwicklungsprojekte zu schaffen. (Seite 17, FNP)

Die Entwicklung brach gefallener Bestandsflächen sollten Priorität haben, um den Flächen- und Landschaftsverbrauch gering zu halten, um bestehende Infrastruktur zu nutzen und um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten. (AK Stadtplanung, Seite 45)

Ein weiterer Impuls für das Gemeinwesen könnte unseres Erachtens die Ausweisung von Flächen für innovativen, ökologischen Siedlungsbau sein, die sich u. a. durch sparsame Erschließung, Anbindung an den ÖPNV sowie an Fuß- und Radwegenetze, flächen-, kosten- und energiesparendes Bauen, intelligente Energiekonzepte, Sonnenenergienutzung, Regenwassernutzung, umweltverträgliche und gesunde Baustoffe auszeichnen. (Seite 44/45, AK Stadtplanung, Ökologische Anforderungen beim Wohn- und Siedlungsbau)

„Die Stadt Attendorf übernimmt auf Kreisebene eine Vorreiterrolle bei der Realisierung umweltverträglicher Bebauungspläne und Siedlungen“ (AK Stadtplanung, Seite 44).

2.9 Wohnbaulandbedarf und natürliche Umwelt

„Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, sowohl die Landschaftselemente miteinander zu vernetzen als auch die Siedlungselemente einzubinden“ (nach dem Vorbild der Ökosysteme). Schützende Landschaftsbestandteile (Biotop nach LÖBF, Maßnahmenkatalog Landschaftspläne) sollen durch vernetzende Landschaftselemente wie gewässernahe Flächen und Straßengrün ergänzt werden (Ziel 8, Seite 18, FNP). Eine ökologisch ausgerichtete Landwirtschaft benötigt ausreichende Flächen auch geringerer Wertigkeit.“ (Ziel 2, Seite 14 FNP)

Dazu das Bürgerforum:

Dem Bild der Landschaftssiedlung folgen wir gerne. Doch wie lässt sich dieses Leitziel praktisch umsetzen, wenn keine umfassende Freiflächen- und Grünraumplanung auf der Basis von Biotop-, Artenschutz- und Bodenkataster vorliegt und somit eigentlich jede Fläche am Ortsrand für neue Wohn- und Siedlungsfläche beansprucht werden kann. Auch die Planung der Vernetzung von Landschaftselementen (einschl. Biotopverbundsystemen), die sich über gewässernahe Fläche und Straßenbegleitgrün bis in die Siedlungen fortsetzt, benötigt ein Entwicklungskonzept, das schrittweise umgesetzt werden sollte. (siehe hierzu AK Stoffkreisläufe, Seite 15; AK ländlicher Raum, Seite 26; AK Stadtplanung, Seite 37, 39/40, 69)

Im Vorwort für eine nachhaltige Stadtplanung (Seite 32, Lokale Agenda) steht: „Nicht nur naturnah gebliebene Gebiete, sondern auch Städte und Siedlungen sind Teil des ökologischen Systems und müssen geschützt werden. Die Menschen sind zum einen Nutzer der natürlichen Ressourcen (Wasser, Klima/Luft, Boden/ Landschaft und Energie), andererseits aber auch stark betroffen, wenn das System aus den Fugen gerät.“

Der AK Stadtplanung der lokalen Agenda fordert u. a.

- (1) die Dokumentation und Beachtung von Frischluftströmen (häufig gewässernahe Flächen) in Bauleitplanungen wie beispielsweise Eckenbachtal, Milstenaubachtal, Fürstmicketal, Wesmecketal (Seite 33, Luft/Klima),*

- (2) *Minimierung von Eingriffen in den natürlichen Bodenhaushalt, Minimierung von Flächenversiegelung (Seite 33, Luft/Klima),*
- (3) *Biotop- und Bodenkartierungen als Planungsgrundlage, ein Freiraum- und Naturschutzkonzept (Seite 36, Boden),*
- (4) *Freilegung und Renaturierung von Gewässern und Bachläufen, einschließlich der Uferländer; Fließgewässer als Biotopverbundsystem (Seite 37, Wasser),*
- (5) *höhere Bewertung von Natur- und Artenschutz in der Bauleitplanung,*
- (6) *Verbesserung der Vernetzung von Biotopen und mehr naturnah gestaltete Grünflächen in Neubaugebieten (Seite 40, Tiere und Pflanzen).*

Die weitflächige Ausweisung von neuen Wohnbauflächen führt zu einer Veränderung der Nutzung von Grundflächen (landwirtschaftliche Flächen), die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigen. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der lokalen Agenda steht, dass die Stadt die Leistung der landwirtschaftlichen Betriebe zur Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft anerkennt. Außerdem sollen Landwirte frühzeitig in die für die Landwirtschaft relevanten Planungsprozesse eingebunden werden (AK ländlicher Raum, Seite 20/21). Eine weitere Zersiedelung zerstört auch erheblich das Gesamtlandschaftsbild, was sich nachteilig auf den Erholungswert auswirkt. „Das Plangebiet hat die Funktion einer überregionalen Freizeit- und Erholungslandschaft, die gemäß GEP weiterzuentwickeln ist“. (Seite 9, FNP)

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) müssen durch entsprechende Eingriffsregelung bei der Abwägung nach § 1, Abs. 6 BauGB bei Bauleitplanungen berücksichtigt werden. Das heißt, dass dieses Minimierungsgebot zu den abwägungsrelevanten Planleitlinien bei der Ausweisung von neuen Wohn- und Siedlungsflächen gehört. Das heißt aber auch, je weniger neue Flächen ausgewiesen werden, desto weniger Ausgleichflächen werden nach der Eingriffsregelung benötigt.

Notwendige Ausgleichflächen für Wohngebiete sollten möglichst in unmittelbarer Nähe der baulichen Maßnahme ausgewiesen werden, um den Eingriff zu kompensieren. Bei flächensparenden Wohnsiedlungen könnten die Ausgleichflächen gekoppelt werden mit attraktiven gemeinschaftlichen Freiflächen werden.

3. Aktivierbares Bauland im Bestand

3.1 Nutzung des vorhandenen Bestandes

Das Ziel 1 des Flächennutzungsplanes steht unter der Überschrift „Einfachheit und Sparsamkeit“. „Baumöglichkeiten im Bereich des schon besiedelten Raumes sollen verbessert werden“ und „Es müssen Instrumente genutzt werden, den vorhandenen Baubestand möglichst zügig wieder einer Nutzung zuzuführen, wenn er leer steht.“

Begründet wird dies damit, dass durch intensive Nutzung des vorhandenen Bestandes Ressourcen geschont und Kosten vermieden werden. (Seite 13, FNP)

Für Attendorn wurden durch Auswertung von Luftbildern vorhandene Wohnbauflächenpotentiale im Bestand in einer Größe von ca. 32,9 ha (Tab. 6, Seite 38) ermittelt. Als aktivierbar im FNP wird ein **Anteil von ca. 20 %** angenommen. Bei den Leitbildern Schrumpfung, Bewusstsein und Effizienz wird ein Anteil von 30 % für Wohnbauzwecke im Bestand als aktivierbar angenommen. (Tab. 6, FNP, Seite 38)

Dazu das Bürgerforum:

Ein Anteil von 20 % für aktivierbare Wohnbaufläche im Bestand ist ein geringer Wert, wenn man bedenkt, dass durch Nutzung vorhandener Flächenpotentiale weniger neue Baugebiete

ausgewiesen werden müssen und die vorhandene Infrastruktur (technische, sozial und kulturell) genutzt und ausgelastet werden kann. Auch der motorisierte Verkehr lässt sich reduzieren und der ÖPNV wird durch ein sein dichteres Netz attraktiver. Umweltbelastungen und Energieverbrauch werden insgesamt reduziert.

Im Sinne des Grundsatzes der „Einfachheit und Sparsamkeit“, sollten alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den Anteil aktivierbarer Flächen auf 30 % zu erhöhen. Als Mittel sehen wir das „Baugebot“ aus städtebaulichen Gründen § 176 BauGB und eine erhöhte Grundsteuer für unbebaute erschlossene Grundstücke.

3.2 Innenentwicklung

„Beim geplanten Zuwachs der Siedlungsfläche ist die Wiederbenutzung von leer stehenden Gebäuden und Brachflächen zu berücksichtigen.“ (Ziel 2, FNP, Seite 14). Weiter steht als Maßnahme unter Ziel 2, dass vorhandener leerer Baubestand möglichst zügig wieder eine Nutzung bekommen soll (Seite 13, FNP). Verfügbarkeit der aktivierbaren Flächen im Bestand, Eigentumsstruktur und ökologische Wertigkeit wurden noch nicht ausgewertet. Allerdings soll zukünftig ein Baulandkataster nähere Aussagen dazu machen. (Seite 37, FNP)

Dazu das Bürgerforum:

Leitlinie: „Bei einer auf Nachhaltigkeit aufbauenden Bauleitplanung sollte eine Innenentwicklung der Orte Vorrang vor der Ausweisung neuer Wohngebiete“ haben. Desweiteren werden Flächenrecycling und Nutzung innerstädtischer Reserveflächen und Baulückenschließungen, Modernisierungsprogramme und Nachverdichtungsmaßnahmen (wie z.B. Aufstockung, Dachgeschossausbau und Anbau) genannt. Als zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Ortbildes sind Wohnumfeldverbesserungen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen genannt. Qualitätvolle Mietwohnungen sollen insgesamt das Leben in bestehenden Ortsteilen und in der Innenstadt attraktiver machen und den weiteren Siedlungsflächenverbrauch einschränken. (AK Stadtplanung, Seite 42)

Vor Ausweisung neuer Wohngebiete sind daher die Nachverdichtungspotentiale, die Leerstände und die „Reserveflächen“ im Bestand zu erfassen (siehe Baulandkataster im FNP). Durch gezielte Maßnahmen werden stufenweise einzelne Ortsteile sozialverträglich nachverdichtet und entwickelt. Ein kleiner Teil der Flächen ist für zukünftige Entwicklungen vorzuhalten.

3.3 Unverwechselbarkeit

Ziel der Innenentwicklung ist es langfristig lebensfähige Strukturen zu schaffen, Ortsteilen eine eigenständige Prägung zu geben und einer Entleerung des Bestandes entgegenzuwirken. Dabei sollte auch eine gewisse Eigenentwicklung möglich sein. „Die prägenden Stadtelemente und auch die prägenden Naturelemente werden nicht nur erhalten, sondern auch durch Entwicklungsplanungen in ihrer Prägung, Größe und Wirkung verstärkt.“ (Ziel 4, FNP, Seite 15/16)

Dazu das Bürgerforum:

Diese Ziele sollten Priorität haben. Doch stellt sich die Frage, wie durch ein großes Angebot an Wohnbauflächen (die auch noch moderate Preise haben sollen), eine Entleerung des Bestandes entgegengewirkt und eine sinnvolle Innenentwicklung betrieben werden soll?

Nach der lokalen Agenda könnte die Innenentwicklung der Ortschaften und insbesondere der Innenstadt unterstützend gelenkt werden durch Maßnahmen, die Wohn-, Lebens- und Erlebniswert in der Innenstadt verbessern, wie z.B. kritische Bestandsanalyse, Maßnahmenkatalog zur Fortentwicklung, Aktivierung und Revitalisierung gewachsener Strukturen, gezielte Durchmischung und Beibehaltung kleinteiliger Nutzungsstrukturen und Funktionsvielfalt, verbesserte Wohnstandards, Wohnumfeldverbesserungen und Neugestaltung der inneren Häuserblocks, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Verringerung des Durchgangsverkehrs,

Entsiegelungsmaßnahmen, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Innenstadt. (AK Stadtplanung, Seite 62ff)

Durch ein „Mehr Grün in der Stadt“ könnte nicht nur die Qualität und das Wohlbefinden der Bewohner in der Innenstadt erhöht werden, sondern auch Umweltbelastungen gemindert, das Stadtbild verbessert und ökologische Nischen für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. (AK Stadtplanung, Seite 66)

Auch „Denkmal- und Bestandspflege ist ein Beitrag zu nachhaltiger und ressourcenschonender Baukultur ...“ (AK Stadtplanung, Seite 63, Weiterentwicklung Baukultur). Gebäude sind sehr langlebig. „So sind zwei Drittel der im Jahr 2030 bewohnten Häuser schon heute gebaut, jedes Jahr kommen nur 1 % Neubauten dazu“. Früher, gerade in der Nachkriegszeit, wurde nicht energiesparend gebaut. Durch Energiesparmaßnahmen kann der Wärmebedarf bestehender Gebäude um bis zu 70 % gesenkt und gleichzeitig der Wohnkomfort gesteigert werden (BINE Informationsdienst, Basis Energie 11). Es besteht also großer Handlungsbedarf, den Bestand qualitativ aufzuwerten. Damit werden der Siedlungsflächenverbrauch eingeschränkt und Ressourcen geschont.

4. Anteil Flächenbevorratung

Nach Ziel 2 des FNP soll durch ein „haushälterisches Bodenmanagement“ die Ressource Boden möglichst lange in natürlicher Form erhalten und nur das unbedingt notwendige Maß verwendet werden. (Seite 13 ff)

Anders liest es sich bei der Ermittlung des Wohnbaulandflächen (Tab. 7, FNP, Seite 39). Hier ist bei der Baulandermittlung ein **Anteil von 15 % (ca. 12,5 ha)** des zusätzlichen Baulandes zur Flächenbevorratung angesetzt. Dieser hohe Prozentsatz entspricht dem Leitbild „Wachstum“. Bei den anderen Leitbildern liegt der Anteil maximal halb so hoch, zwischen 0 % und 7,5 %.

Begründet wird der hohe Anteil der Flächenbevorratung damit, das

- erfahrungsgemäß große Schwierigkeiten bei der Baulandgewinnung in Attendorf erwartet werden (Seite 39, FNP);
- dass nicht alle Grundstücke, für eine Entwicklung geeignet sind (Seite 12, FNP).

Dazu das Bürgerforum:

Kann es Ziel einer auf dem Grundsatz der „Sparsamkeit“ ausgerichteten nachhaltigen und kostensparenden Stadtentwicklung sein (Seite 12, FNP), die gleichzeitig eine Zersiedelung der Landschaft vermeiden will (Seite 36, FNP), dass diese nach dem Gießkannenprinzip eine hohe Zahl von möglichen Baulandpotentialen unkoordiniert an die Siedlungsränder streut und dem freien Grundstücksmarkt überlässt?

Eine offensive Baulandausweisung fördert eine Zersiedelung der Landschaft. Eine Steuerung der Flächenausweisung aufgrund von privaten Interessen ist kaum möglich, was auch der hohe Anteil von 15 % für die Flächenbevorratung zeigt. Nur durch eine koordinierte und zielgerichtete Baulandflächenausweisung kann der natürliche Freiraum gesichert werden.

5. Gemischte Bauflächen

5.1 Allgemeines

Ein Anteil von ca. 11,3 ha soll als Wohnbaufläche aus den insgesamt ca. 20,6 ha neuen, gemischten Bauflächen zur Verfügung stehen. Diese Wohnbauflächen gelten als „Reserveflächen“ bei der Deckung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs. (Seite 42, FNP)

Dazu das Bürgerforum:

„Kleinteilige Nutzungsmischung mit der Funktionsvielfalt Leben, Produktion und Dienstleistung sind zu stärken und zu entwickeln. ...“ werden grundsätzlich positiv bewertet. (AK Stadtplanung, Leitlinie, Seite 41)

Da die gemischten Bauflächen im dörflichen Bereich Entwicklungspotentiale für Wohnnutzung im Bereich zwischen 50 und 80 % aufweisen (Seite 43, FNP), sollten die Potentiale mit vorhandener Infrastruktur im Sinne einer Nachverdichtung stärker berücksichtigt werden.

Es ist sicherlich notwendig, dass innerhalb gemischter Flächen bestimmte Entwicklungsreserven vorgehalten werden müssen. Allerdings ist nicht nachzuvollziehen, dass eine derzeitige städtebauliche Entwicklungsfläche „Östliche Innenstadt“ als Reservefläche ausgewiesen wird. Um schnell eine befriedigende städtebaulichen Situation für die Innenstadt, aber auch für das Erscheinungsbild der Stadt Attendorn nach außen zu erreichen, sollte die Entwicklung dieser Flächenpotentiale konsequent in die Wohnflächenbedarfsdeckung eingerechnet werden.

5.2 gemischte Baufläche „östliche Innenstadt“

Während sich im ländlichen Bereich die Mischung von Arbeit und Wohnen im Nebeneinander der Flächen zeigt, vollzieht sich die Mischung im städtischen Bereich im Nebeneinander und im Gebäude selber. Für die Kernstadt ist der Anteil Wohnen auf ca. 50 % geschätzt. Für die „**östliche Innenstadt Attendorn**“ ist ein Wert von **ca. 20 % Wohnanteil** angesetzt. Für diese gemischte Baufläche ist geplant „die Einzelhandelsnutzung im Attendorner Ortskern in Richtung Attahöhle zu entwickeln, um auch als Handelsstandort mehr von den Besucherströmen der Höhle zu profitieren.“ (FNP, Seite 42)

Anmerkung: Mit der 38. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Attendorn wurde das Areal zwischen Finnentropfer Straße, Am Zollstock und Bahnstraße von einer Gewerbefläche in eine gemischte Baufläche ausgewiesen, nachdem zunächst an der gedachten Stelle eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ im Gespräch war. Am 08.02.2000 wurde die „gemischte Baufläche“ rechtsverbindlich. Durch eine Klausel müssen Investoren, die dort großflächigen Einzelhandel beabsichtigen, gutachterlich eine Innenstadtverträglichkeit nachweisen.

Dazu das Bürgerforum:

Großflächiger Einzelhandel über das jetzige Maß hinaus sollte vermieden werden. Es führt zu einer Entwertung des Gesamtgebietes sowie der benachbarten Wohnbebauung, verhindert ein Zusammenwachsen mit der Kernstadt und schadet auch dem Einzelhandel innerhalb der Wälle. Durch Zuweisung eines höheren Wohnanteils kann verhindert werden, dass durch die o. g. Klausel ein Türchen für großflächigen Einzelhandel geöffnet wird. Kleingeschnittene Parzellen hingegen sollten dort auch zukünftig vielfältige Nutzungsmischungen (kleine Läden, Werkstätten, Büros, Ateliers, Dienstleistungsangebote) im Erdgeschoss nebeneinander, aber auch vertikal über die Geschosse ermöglichen. Der Wohnanteil - überwiegend in Obergeschossen - sollte auf jeden Fall erhöht werden.

5.3 Anteil gemischte Baufläche „Innenstadt“

Bei städtischen Mischgebieten kann von ca. 50 % Wohnen ausgegangen werden, sofern keine genauere Kenntnis vorliegt. (Seite 43, FNP)

Dazu das Bürgerforum:

Im Prinzip gilt das gleiche was bei 5.2 über gemischte Bauflächen gesagt wurde: vielfältige Nutzungsmischungen durch kleinteilige Strukturen. Die Erhaltung und Revitalisierung von gewachsenen, mittelalterlichen Strukturen ist hier zusätzlich „ein wichtiger Beitrag zur

*Erhaltung von Ensembles mit seinen funktionalen und formalen Qualitäten und ihre kleinteiligen Strukturen.“ (Seite 62, AK Stadtplanung, Weiterentwicklung der Baukultur)
Einseitige Nutzungsstrukturen sollten hier vermieden werden. Durch Wohnumfeldverbesserungen, Verkehrsberuhigung, Verbesserung des Wohnstandards könnte die „Altstadt“ für Wohnen aufgewertet werden. (AK Stadtplanung, Wohn-, Lebens- und Erlebniswert in der Innenstadt, Seite 64)*

6. Baulandausweisung

6.1 Gesamterforderliche Neubaulandbedarf

Auf Grundlage der geschätzten Gesamtbevölkerung im Jahre 2015 und einem angenommenen Bruttobaulandbedarf pro Einwohner beträgt der **gesamterforderliche Neubaulandbedarf für Wohnzwecke 96,1 ha bis ca. zum Jahr 2015** (Tabelle 7, Seite 39).

Der Wert setzt sich wie folgt zusammen:

Fehlende Baulandfläche Wohnen bis 2015:	89,9 ha
Aktivierbares Bauland im Bestand:	<u>- 6,3 ha</u>
Erforderliche zusätzliche Baulandfläche	83,6 ha
Anteil Flächenbevorratung	<u>+12,5 ha</u>
Gesamterforderl. Neubauland Wohnen bis 2015:	96,1 ha

6.2 Flächenausweisung im FNP-Entwurf

Im Flächennutzungsplan sind 83,6 ha als aktivierbare neue Wohnbauflächen dargestellt. Dazu kommen noch 6,3 ha aktivierbares Bauland im Bestand und noch ein Anteil Wohnbaufläche (als Reservefläche) von ca. 11,3 ha aus neuen gemischten Bauflächen. Als Ergebnis erhält man **ca. 101 ha aktivierbare Flächen mit Wohnfunktion, insgesamt ca. 5 % mehr Flächenausweisung** als erforderlich.

Die sog. Bodenschutzklausel nach § 1 Abs. 5, Baugesetzbuch, zwingt die Gemeinden, mit Boden sparsam und schonend umzugehen.

Dazu das Bürgerforum:

Die Flächenausweisung verstößt gegen eine auf die langfristige Zukunft ausgerichtete nachhaltige Stadtentwicklung (§ 1 (5) BauGB) und das daraus abgeleitete Ziel 2 des FNP („Tragfähigkeit des Naturraumes beachten“). Siehe zu Wohnbauflächenausweisung auch Anlage 1.

Die hohe Wohnbauflächenausweisung, die die schon ohnehin hoch angesetzte Bedarfsermittlung nochmals überschreitet, zeigt, das in Attendorn Freiflächen keinen „Wert“ haben und nicht vor Inanspruchnahme geschützt werden.

7. Sachbereiche und Begründung

7.1 Begründung Flächenausweisung im Erläuterungsbericht

Begründet wird die hohe Ausweisung und Bereithaltung von Wohnbauland u. a. damit (Seite 36, FNP), dass die **hohe Einpendlerzahl** (ca. 5200 Personen) langfristig zurückgedrängt (Seite 33) und die Bevölkerungszahl sich langfristig bei etwa **24.000 EW - 25.000 EW** stabilisieren soll (Bevölkerungsszenario 2, Seite 26).

Dazu das Bürgerforum:

Es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob es realistisch ist, auf eine große Zahl von Wanderungsgewinnen durch Einpendler zu setzen, wenn unsere Dienstleistungs- und Industriegesellschaft zunehmend mehr Mobilität von seinen Arbeitnehmern verlangt, ohne entsprechende Arbeitsplatzsicherheit bieten zu können?

Wenn man bedenkt, dass ca. 77 % der Pendler (Seite 33, FNP) aus den direkten Nachbargemeinden zu uns kommen, so hat das sicherlich mit der Tatsache zu tun, dass die Pendler meist mit ihrem Heimatort verwurzelt sind und der Zeitaufwand zum Arbeitsort relativ kurz ist.

Ein Preisdumping im Grundstücksmarkt und große „Baufreiheit“ könnte vielleicht den einen oder anderen dazu bewegen nach Attendorn zu ziehen. Aber kann ein scharfer Wettbewerb um jeden Einwohner das Ziel unter nachbarschaftlichen Gemeinden sein?

Bei der Flächenausweisung müssen auch sozio-ökonomische Aspekte beachtet werden: Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen kann sich ins Negative für den Ort umkehren, wenn die Bevölkerung abnimmt (siehe natürliche Bevölkerungsentwicklung), die Häuser teilweise leer stehen, verwahrlosen und keine soziale Kontrolle mehr da ist. Die Gemeinden müssen weiterhin die Infrastruktur aufrechterhalten ohne einen Nutzen daraus zu ziehen.

7.2 Strategie der Entscheidungsträger des FNP

Die Strategie der politischen Entscheidungsträger ist es, zunächst „Entwicklungspotentiale auf breiter Basis zu stellen, um dann anschließend durch die verbindliche Bauleitplanung diejenigen Potentiale zu entwickeln, die zeitlich und preislich eine hohe Effizienz versprechen. Dabei sollen die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden.“ (Seite 36, FNP)

Dazu das Bürgerforum:

Wir halten die gewählte Strategie für falsch, weil

- *Große Baulandangebote und „moderate“ Preise einen großzügigen Umgang mit Flächen fördern;*
- *Natureingriffe nicht minimiert und Ressourcen nicht geschont werden (nach Ziel 2, FNP), sondern eine Zersiedelung der Landschaft gefördert wird;*
- *Flächen- und Raumansprüche nicht reduziert werden (nach Ziel 2 und 7, FNP) (Festhalten an überkommenen Eigenheimideologien und Nichtbeachten gesellschaftlicher Veränderungen);*
- *Keine Auslastung der bestehenden technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur angestrebt wird (nach Ziel 4, FNP), sondern aufwendige Infrastrukturen bei neuen Wohngebieten erst geschaffen werden müssen;*
- *Fahr- und Energiehaushalt nicht verringert wird (nach Ziel 3, FNP), sondern mit der Ausweisung verfügbarer neuer Wohngebiete werden noch mehr Verkehr und Straßen geschaffen;*
- *umweltverträgliche und benutzerfreundliche Verkehrskonzepte für die gesamte Stadt verhindert werden (nach Ziel 3, FNP) (gute Fuß- und Radwegverbindungen, wirtschaftlichen ÖPNV);*
- *keine (konsequente) Innenentwicklung unserer Stadt betrieben wird (nach Ziel 1 und 4, FNP) wie Bauen im Bestand, Entwicklung von Brachflächen, Baulückenschluss, Nachverdichtungen;*
- *die Allgemeinheit Bodenverschwendung und Ressourcenverbrauch subventioniert und keine sozialgerechte Bodennutzung für alle angestrebt wird (Ziel 5 FNP, sozialgerechte Bodennutzung);*

- *Belange von Frauen, Kindern, Jugendlichen, alten Menschen und Menschen mit Behinderungen zu wenig berücksichtigt werden (nach Ziel 5, FNP);*
- *ein großes unkoordiniert ausgewiesenes Flächenpotential keine ziel gerichtete Umsetzung geeigneter Flächen verfolgt (nach Ziel 1 und 2, FNP);*
- *keine planmäßige ökologische Vernetzung von Landschafts- und Siedlungselemente betrieben wird (nach Ziel 4 und Ziel 8);*
- *großflächige Strukturen nicht überschaubar und kostenintensiv sind.*

8. Allgemeines Fazit

Eigentlich ändert sich nichts. Freiflächen am Rande der Gemeinde haben scheinbar keinen „Wert“, weshalb es sich auch nicht lohnt diese zu schützen. Das Siedlungsband wird immer breiter, der Naturraum immer kleiner. Seitens der Entscheidungsträger wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Daher sind die obersten Ziele des FNP wie die nachhaltige Stadtentwicklung und der sparsame Umgang mit öffentlichen Mitteln nach dem Grundsatz der „Sparsamkeit“ nur Worte, denen aber keine Taten folgen.

Der marktwirtschaftliche Wettbewerb der Kommunen um möglichst viele Einwohner durch „moderate“ Baulandpreise an den Ort zu binden, hat Vorrang vor dem Schutz des Naturraums. Außergewöhnliche Aktivitäten bei der Entwicklung von Wohnbaupotentialen im Bestand zur Reduzierung der Zersiedelung sind in Attendorn nicht zu erkennen. Die Verfügbarkeit und die Entwicklung von Flächen bleiben weiterhin abhängig von Privatinteressen. Ökologisch und ökonomisch sinnvolle Flächen für weitere Siedlungsentwicklungen bleiben möglicherweise außen vor, weil sie nicht verfügbar sind.

9. Forderungen des Bürgerforums

Das Bürgerforum erwartet von der Verabschiedung des Flächennutzungsplanes, dass die Allgemeinen Planungsleitsätze für Bauleitpläne nach **§ 1 Abs. 5 BauGB** eingehalten werden. Diese lauten

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen,
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern,
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Weiterhin gilt die gesetzliche Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 Abs.5 Satz 3 BauGB).

Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohn- und Siedlungsflächenentwicklung für die Stadt Attendorn, fordert das Bürgerforum bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Korrektur der Wanderungsbilanz:
Die Wanderungsbilanz (nach Szenario 2) sollte sich an den Durchschnittswerten der letzten 5 Jahre orientieren, die bei plus 75 Einwohner im Jahr liegt.
- 2) Minimierung der Eingriffe:
Wenn Flächenausweisungen unausweichlich sind, dann sollten nur diejenigen

Standorte gezielt aufbereitet werden, die strengen ökologischen und ökonomischen Kriterien gerecht werden. Bei neuen Bauvorhaben sollte eine Versiegelungsabgabe eingeführt werden. Auch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ bei flächensparenden Siedlungsweisen ist sinnvoll.

- 3) Innenentwicklung Vorrang vor Neuausweisung:
Priorität für Neuausweisung sollte eine konsequente, zielorientierte Entwicklung des Bestandes, Baulückenschluss, Brachflächenentwicklung und Flächenrecycling haben. Die Verwaltung schafft dazu die personellen und durchführungstechnischen Voraussetzungen.
- 4) Reduzierung der Raumbeanspruchung (BBL/ha):
Eine Siedlungsdichte von mindestens 40 EW/ha sollte in allen Ortsteilen angestrebt werden, nicht nur, um Naturraum zu schützen, sondern auch aus „haushälterischen“ Gründen. Die höhere Dichte sollte aber immer das charakteristische Orts- und Landschaftsbild verbessern und sozialverträglich sein.
- 5) Reduzierung der Wohnflächenansprüche:
Eine sich verändernde Gesellschaft erfordert andere Wohn- und Lebensräume. Die Wohnflächenansprüche des Einzelnen können verringert werden durch Entwicklung neuer flexibler Wohnkonzepte.
- 6) Entwicklung von neuen sozialverträglichen Siedlungskonzepten für flächen- und kostensparendes Bauen:
Bei erforderlichen neuen Wohnbauflächen-Ausweisungen sollte grundsätzlich kosten- und flächensparende Siedlungskonzepte Vorrang haben. Die Akzeptanz für diese Siedlungsweise wird erhöht durch gute Lösungen (Wettbewerbe).
- 7) Reduzierung Neubaumaßnahmen, dafür Verbesserung des Baubestandes:
Der Wohnkomfort in bestehenden Gebäuden ist zu verbessern, der Wärmebedarf ist zu senken und das Wohnumfeld ist aufzuwerten. Maßvolle und sozialverträgliche Nachverdichtungen sind zu fördern.
- 8) Aktivierung größerer Wohnflächenpotentiale im Bestand:
Durch eine intensive Steuerung sollten 30 % Wohnbaufläche im Bestand aktiviert und entwickelt werden. Damit können Flächenausweisungen verringert werden. Unbebaute Grundstücke könnten mit einer höheren Grundsteuer belegt werden, um sie dem Grundstücksmarkt wieder zuzuführen.
- 9) Reduzierung des Infrastrukturaufwandes:
Neuerschließungen sind aufwendig und teuer. Durch Reduzierung des technischen Aufwandes und durch Auslastung bestehender Infrastruktur können Kosten für Bauherr, Mieter und Gemeinde verringert werden.
- 10) Reduzierung Anteil der Flächenbevorratung:
Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB erlaubt es nicht Flächenreserven in großem Umfang anzulegen.
- 11) Erhöhung Anteil Wohnen bei gemischter Bauflächen „östliche Innenstadt“:
Zur Sicherung und Aufrechterhaltung innenstadtverträglicher Nutzungen sollte der Wohnanteil der gemischten Baufläche auf 50 % erhöht werden.
- 12) Verbesserung und Entwicklung von kleinteiligen Strukturen:
Kleinteilige Strukturen innerhalb des Siedlungssystems sind flexibler, beherrschbarer, austauschbarer und reparaturfähiger.
- 13) Entwicklung und Ausbau von umweltverträglichen und benutzerfreundlichen Fortbewegungsmöglichkeiten:
Die Siedlungsstrukturen sollte Mobilitätsformen unterstützen, die die Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer begünstigt.

- 14) Umfassendes ökologisches Entwicklungskonzept für Freiräume:
Nur auf der Grundlage eines umfassenden Entwicklungskonzepts (einschl. Arten- und Biotopschutz, Bodenschutz) können bestehende Freiräume gesichert, vernetzt und ökologisch verbessert werden.
- 15) Vorhaltung von Flächen im Bestand:
Es sollten geeignete Flächen für kostengünstiges Bauen für Familien und für verschiedene soziale Wohnprojekte sowie für ökologische Siedlungsprojekte vorbehalten werden.
- 16) Bildung interkommunaler Arbeitsgruppen:
Durch abgestimmtes, koordiniertes Handeln mit Nachbargemeinden bei städtebaulichen Entwicklungen, Neuausweisungen von Bauflächen, Verbesserung des ÖPNV und Infrastrukturnutzungen können lokale Konkurrenz verringert und Ressourcen geschont werden.

II. Stellungnahme Gewerbeflächenentwicklung

1. Nachhaltigkeit in den Vorgaben der Raumplanung

Das Prinzip der Nachhaltigkeit hat die Bundesregierung durch die Verankerung in Art. 20a GG 1994 zum Staatsziel erklärt. Im Jahr 1998 wurde das Raumordnungsgesetz (ROG) novelliert und nachhaltige Entwicklung zum zentralen Leitbild.

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) von 1999 wurde der Schutz der natürlichen Bodenfunktionen hervorgehoben. Die Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (GNatSchG) von 2002 besagt ebenfalls, dass Flächen künftig natur-, umwelt- und landschaftsverträglich zu gestalten sind.

Diese Aufgaben sind keineswegs neu, deren Formulierung reicht sogar bis Mitte der 1980er Jahre zurück, eine erkennbare Trendwende im Flächenverbrauch ist jedoch bis heute nicht feststellbar. Das Statistische Bundesamt weist für den Zeitraum 1999-2001 jeweils eine tägliche Inanspruchnahme von 131 ha aus (BRD 2003) Etwa 28,5% der bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen stehen für Nichtwohnen (Gewerbe, Dienstleistung, Handel...). Entgegen anders lautender Zielsetzungen nahm ihre Fläche zwischen 1997 und 2001 um 29 ha pro Tag zu. Auffallend ist der Zuwachs außerhalb zentraler Lagen. Neue Gewerbe- und Industriegebiete entstehen also primär im Freiraum und suburbane Räume sind besonders betroffen.

Nach der Enquete-Kommission Schutz des Menschen und der Umwelt (1998) beschloss die Bundesregierung im April 2002 eine nationale Nachhaltigkeitsstrategie. Ziel ist die Rückführung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2020 von etwa 129 ha pro Tag auf 30 ha pro Tag. Die Siedlungsentwicklung soll einerseits durch quantitative Zuwachsbegrenzung und andererseits durch qualitative Inwertsetzung von Flächen zukunftsfähig gestaltet werden. Vor diesem Hintergrund zielt eine dem Nachhaltigkeitsprinzip verpflichtete Flächenhaushaltspolitik auf eine deutliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, insbesondere die Verringerung des Freiraumverbrauches und der Bodenversiegelung ab.

Flächenhaushaltspolitik in diesem Sinne ist somit Kreislauf- und Umbaupolitik, d.h. Bestandsnutzung hat Vorrang vor der Neuausweisung.

In der Landesplanung werden folgende Ziele und Strategien vorgegeben:

- Innenentwicklung vor Freiraumverbrauch im Außenbereich
- Nachverdichtung
- Flächenrecycling
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- regionale und interkommunale Zusammenarbeit

„Als Ergebnis der landesplanerischen Vorgaben kann festgestellt werden, dass der Raum Attendorn in hohem Maße Funktionen für andere Räume übernimmt (Erholung, Wasserversorgung).“ (Erläuterungsbericht FNP S. 8)

Diese sind gemäß GEP weiterzuentwickeln. Andere Raumansprüche müssen mit diesem Nutzungsanspruch in Einklang gebracht werden. (vgl. S.9)

Der Flächennutzungsplan ist die verwaltungsinterne Grundlage für die städtebauliche Entwicklung von Gemeindegebieten. Er konkretisiert die landes- und regionalplanerischen Ziele. Nach Abwägung von ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen stellt er im Ergebnis das angestrebte Nutzungsmuster dar.

Seine Hauptaufgaben sind:

- Flächenvorsorge
- Steuerung und Koordination der künftigen Flächennutzung
- Vermeidung und Minderung von Nutzungskonflikten.

2. Gewerbeflächenbedarf

Die Stadt Attendorn ist von mittelständiger Wirtschaft des zweiten Sektors (Produktion) geprägt. Diese hat im Vergleich zu Großbetrieben (wo Brachflächen betriebsintern wieder genutzt werden können) und Betrieben des tertiären Sektors (Bürogebäude werden eher in die Höhe gebaut, als in die Fläche) einen spezifisch höheren Flächenbedarf. Umso wichtiger ist es, in der Kommune Wege für einen nachhaltigen Umgang mit der endlichen Ressource `Fläche` zu gehen.

Spezifische Rahmenbedingungen des Flächenbedarfs:

- (1) Bevölkerungsentwicklung
- (2) Flächenbedarf, den jeder Arbeitsplatz beansprucht
- (3) Zahl der Betriebe, die sich innerhalb der Region ansiedeln, neu gründen, ihren Standort verlagern oder sich am bestehenden Standort erweitern und damit neue Flächen in Anspruch nehmen.

2.1 Wirtschaft und Bevölkerungsentwicklung

(Vgl. Stellungnahme S. 3 : Bevölkerungsentwicklung und S. 13 : Pendler)

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen Beschäftigungsentwicklung, Wanderungsbilanz, Altersstruktur und Pendlerverflechtung.

„Die Arbeitsplatzentwicklung hat in Attendorn stärker als die Entwicklung der in Attendorn wohnenden Beschäftigten zugenommen. Das lässt darauf schließen, dass Attendorn von den Beschäftigten nicht im gleichen Maße als Wohnstandort angenommen wurde.“ (FNP S.32)

„Also fast jeder zweite Beschäftigte eines Attendorner Arbeitsplatzes kommt nicht aus Attendorn selbst.“

„Betrachtet man die Altersstruktur der Wanderungen, kann festgestellt werden, dass die Wanderungsgewinne von den 30-50-jährigen mit ihren Familien getragen werden. Die Wanderungsbilanz bei den über 50-jährigen ist durchgehend negativ.“ (FNP S.24)

„Der anteilige Rückgang bei den 25 bis 30-jährigen kann mit der Abwanderung junger ausgebildeter Menschen gesehen werden, die nicht im produktiven Sektor aktiv werden. Diese Gruppe wandert weniger zu.“ (FNP S.24)

Dazu das Bürgerforum:

Der Mensch braucht eben nicht nur irgendeinen Job. Er ist ein soziales Wesen mit vielseitigen Interessen. Betrachtet man die Entwicklung der vergangenen Jahre in Attendorn aus diesem Blickwinkel, schleppt die Kommune bereits jetzt eine beachtliche Hypothek mit sich herum. „Man“ kommt nach Attendorn, um zu arbeiten: entweder aus den umliegenden Gemeinden oder zieht nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben wieder seines Weges. Beides sind keine guten Voraussetzungen für ein Engagement im sozialen Leben der Stadt. Die sog. „schweigende Mehrheit“ verhält sich dabei wie ein Schwarzfahrer: Einige Wenige kann das System mittragen, aber wenn das Fahren ohne Ticket (sprich: Engagement) zur Alltagserscheinung wird, fragen sich die braven Bezahler, bei der nächsten Fahrpreiserhöhung, warum sie nicht auch das Geld sparen sollen.

Gerade diejenigen, die sich mit „ihrer“ Stadt identifizieren, fühlen sich darüber hinaus besonders durch den unverhältnismäßig hohen Verbrauch von Freiflächen belastet. Dazu kommt noch, dass viele junge Leute, die sich nicht für das Arbeitsplatzangebot der wenigen Branchen vor Ort interessieren, Attendorn verlassen müssen. Dieser „Brain-drain“ genannte Effekt einer einseitigen Wirtschaftsentwicklung lähmt die Vielfalt der Gedanken und beeinträchtigt damit das kulturelle Leben der Stadt, weil neue Impulse aus anderen Richtungen weniger gesetzt werden.

2.2 Flächenkennziffer (FKZ)

Zur Ermittlung des Flächenbedarfs pro Gewerbefläche beanspruchendem Arbeitsplatz wird die so genannte Flächenkennziffer zugrunde gelegt. Sie kennzeichnet die Fläche, die ein Beschäftigter in der Produktion benötigt und ist der Quotient aus Grundstücksfläche in m² und den Gesamtbeschäftigten. In der Gewerbeplanung hat die Flächenkennziffer einen hohen Stellenwert. Sie ist aber keine Konstante, die durch messtechnische Sorgfalt exakt zu bestimmen ist. Untersuchungen zeigen, dass der organisatorische und technische Kontext (z.B.: Baukosten, Lohnkosten etc.) einen starken Einfluss auf die Größe der Ziffer hat. Darüber hinaus sind die Grunddaten nicht allgemeingültig definiert. So kann die aktuell genutzte Betriebsfläche, aber auch die im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen erworbene Gesamtfläche herangezogen werden. Die Zahl der Beschäftigten kann die zur betriebswirtschaftlich optimalen Produktion benötigten Arbeitskräfte, aber auch die zur Zeit der Hochkonjunktur Tätigen einbeziehen. Auch die Einberechnung von Teilzeitarbeitskräften ist nicht allgemeingültig definiert. Trotz dieser Unzulänglichkeiten ist die Bestimmung der Flächenkennziffer im Rahmen der Gewerbeflächenprognosemodelle (z.B.: GIFPRO) unabdingbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die spezifische Situation innerhalb des jeweiligen Industriegebietes ausschlaggebend für die FKZ ist.

Die SIHK Hagen hat 2001 eine Befragung durchgeführt um gesicherte Anhaltspunkte für den Grundstücksflächenbedarf der Wirtschaft im Kammerbezirk zu gewinnen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass über alle Sektoren der gewerblichen Wirtschaft hinweg etwa 210m² Grundstücksfläche benötigt werden. Für Betriebe, die dem Bereich „Industrie“ zugeordnet werden, liegt er bei durchschnittlich 220m² pro Beschäftigtem, für Betriebe aus dem Bereich „Handwerk“ bei 180m² pro Beschäftigtem. Im Märkischen Kreis liegen diese im Durchschnitt noch darunter.

Auch eine Untersuchung des Dortmunder Büros Planquadrat kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Von 1991 bis 1996 sind dort 1700 Datensätze zusammengefasst worden. Obwohl die empirisch ermittelten Werte eine breite Streuung aufweisen, gilt laut dieser Untersuchung für die Planung von Gewerbestandorten eine Flächenkennziffer von 200m² pro Beschäftigtem als realistischer Größenwert. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass in Ballungsräumen bei gleichen Branchen die FKZ um bis zu 50% niedriger als im ländlichen Raum sind.

Gleiches besagt eine Studie des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS): Im Jahr 2000 wurden dort auf Grundlage des Liegenschaftskatasters eine Analyse der Entwicklung der Flächeninanspruchnahme in NRW vorgenommen. Sie erstreckte sich auf den Zeitraum der Jahre 1992-1999. Demnach liegt die FKZ im ländlichen Raum durchschnittlich bei etwa 265m² pro Beschäftigtem, in den Ballungsrandzonen bei rund 243m² pro Beschäftigtem und in Ballungskernen bei ca. 156m² pro Beschäftigtem. Differenziert nach Zentralen Orten unterschiedlicher Hierarchie ergeben sich 301m² pro Beschäftigtem bei Grundzentren, 235m² pro Beschäftigtem in Mittelzentren und 145m² pro Beschäftigtem in Oberzentren. Diese Werte zeigten in der Vergangenheit eine steigende Tendenz. Ob dieser Trend sich in Zukunft weiter fortsetzen wird, ist nach Meinung der Experten schwer abschätzbar. (ILS 2001, S.9)

Vor diesem Hintergrund liegt der für Attendorn ermittelte Wert von ca. 280m² pro Beschäftigtem (FNP S.44) bereits jetzt am oberen Rand des Spektrums. Trotz der Zielsetzung „Nachhaltigkeit“ bzw. „Effizienz“ schreibt der vorliegende Entwurf zum FNP ausdrücklich den Trend zu mehr Fläche pro Arbeitsplatz fort: „Für weitere Planungen ist deshalb bei der Trendentwicklung mit ca. 300m² pro Beschäftigtem zu rechnen.“

Diese Strategie wiederholt sich für alle Werte, die in der Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs nach dem GIFPRO-Modell Verwendung finden. (FNP S.46)

- *Verlagerung von Betrieben am Standort* : „...der standartmäßige Ansatz [ist] eher als ein hoher Wert anzusehen,...“ „da bereits ein hoher Teil der Verlagerungen in das Gewerbegebiet Ennest und auch Askay stattgefunden hat“ und er „bereits Sicherheitszuschläge beinhaltet“. (S.46) Zum „Standart“ wurde dieser Wert vor 20 Jahren, weil die Regionalplaner die Verlagerung umweltbelastender Betriebe aus Gemengelagen fördern wollten.
- *Neuansiedlung von Betrieben* : „Der verwendete Standartansatz von 0,15% ist in Bezug zum Bevölkerungsmodell eher ein hoher Wert.“ (S.46) Die Neuansiedlungsquote bezeichnet den neu dazu gewonnenen Anteil von Beschäftigten pro Jahr. „Für die Zukunft ist jedoch mit einer sinkenden Erwerbsquote zu rechnen, da der Anteil der für den Erwerb wichtigen Bevölkerungsgruppe zwischen 20 und 60 von heute ca. 55% auf ca. 46% im Jahr 2000 [2020?: Anm. des Verf.] sinken wird.“ (FNP S.33)
- *Zeitnahe Reaktivierung freigesetzter Flächen* : „Der Standartwert von 70% geht davon aus, dass freiwerdende Flächen schnell wieder an den Markt gelangen. In Bezug auf das Leitbild wäre dieser Wert sicher anzustreben.“ (S.46) Trotzdem wird mit 50% bzw. 25% gerechnet.

Das Bürgerforum dazu:

Wissenschaftlich gesehen ist eine Modellrechnung das adäquate Verfahren, um die Folgen von Eingriffen in komplizierte Systeme sichtbar zu machen. In unserem Fall manifestiert sich in der Wahl der Stellgrößen der politische Wille. Und der widerspricht direkt der Vorgabe „Nachhaltigkeit“, dem im Vorfeld erfragten Leitbild „Effizienz“ und ignoriert sogar die vorher ermittelten Fakten. Im Ergebnis (31 – 38 ha) „stellt der FNP deshalb ein Potential dar, das eher im oberen Bereich liegt“ (S47) wie es etwas euphemistisch im Erläuterungsbericht formuliert wurde.

Da Modellrechnungen aber auch negative Rückkoppelungen einbeziehen, was vernetztem Denken entspricht, erfolgt eine weitere einseitig - lineare „Berechnung“.

3. Fazit zur Ermittlung der erforderlichen Gewerbegebiete

(FNP S.48 f)

Dort heißt es lapidar: „Im Flächennutzungsplan wird ... ein Flächenvolumen von ca. 57 ha neuer Fläche dargestellt.“ Eine Rechenoperation wird nicht vorgelegt.

Begründung:

- Jährliches Wachstum im Gewerbegebiet Ennest von bis zu 3,5 ha
- Potentiale für Entwicklungsschübe im produzierenden Gewerbe bereithalten
- Planerische Risiken

Die Zahl 57ha wirkt zunächst völlig aus der Luft gegriffen, die ihr zugrunde liegende „Vision“ wird aber deutlich, wenn man das folgende Kapitel „Darstellungen“ (S.48-49) mitberücksichtigt. Dort ergibt die Addition aller in Frage kommenden Flächen „zufällig“ 57,5ha (Tabelle 12; S.49). Folgenden Ansprüchen soll Genüge getan werden:

- Großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen
- Flächenpotentiale von über 10 ha
- Neues Gewerbegebiet, das für die Ansiedlung größerer Betriebe geeignet ist

„Hierfür sind große Teile der Flächen des heutigen Gutes Ramacher vorgesehen.“ (S.49)

Das Bürgerforum dazu:

Dieses geplante übermäßige Flächenangebot lässt alle gesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben außer Acht und entwertet die gerade verabschiedete Lokale Agenda für Attendorn in wesentlichen Punkten.

Begründung:

- *Ausdrücklich wird das „planerische Risiko“ auf die Umwelt und damit die Allgemeinheit abgewälzt. Dies widerspricht einer sozialgerechten Bodennutzung (ROG) und dem Ziel einer humanen Umwelt (§1BauGB). Der Protest in den Ortschaften, der öffentlich als „St.Florians-Prinzip missbilligt wird, könnte auch bedeuten, dass die Menschen spüren, dass sie mit dieser Strategie mehr verlieren, als sie je gewinnen können.*
- *Jede Politik macht sich unglaubwürdig, wenn sie zwar öffentlich den weiteren galoppierende Flächenverbrauch in Ennest stoppt, aber gleichzeitig ein weiteres Gewerbegebiet dieser Größenordnung im Anschluss an die Wohnbebauung von Neu-Listernohl und Biekhofen initiiert.*
- *„Neuansiedlungen“ von Betrieben fanden in der Vergangenheit nur in Form von Verlagerungen aus Nachbargemeinden statt. Es ist unter den gegebenen europapolitischen Bedingungen kaum realistisch anzunehmen, dass sich daran etwas ändern wird. Somit verstärkt die überdimensionierte Flächendarstellung nur den Konkurrenzkampf zwischen Attendorn und den Nachbargemeinden. Dies schadet den Prinzipien der Nachhaltigkeit.*
- *Die Favourisierung des Bereiches Ramacher beschwört Nutzungskonflikte mit den bisherigen Nutzungen Landwirtschaft und Erholung sowie dem Naturschutz geradezu herauf. In der Lokalen Agenda 21 der Stadt Attendorn heißt es daher: „Im einzigen verbliebenen landwirtschaftliche Kerngebiet in Stadtnähe mit besserer*

Nutzungseignung (zwischen Neu-Listernohl und Biekhofen) werden die außerlandwirtschaftlichen Nutzungen auf Erholung, Boden- und Gewässerschutz reduziert.“(S.21)

- *Die überdimensionierte Darstellung von neuen Gewerbeflächen verhindert Bemühungen um eine effiziente Nutzung bestehender Flächen und eine zeitnahe Sanierung von Altlasten (z.B. Hoesch-Hallen), da die Kommune sich durch das angestrebte Nutzungsmuster ihrer Flächen auch in Hinblick auf die weitere Entwicklung positioniert. Die Strategie der „Entwicklungspotentiale auf breiter Basis“(S.36) ermöglicht in erster Linie einen ungehemmten Flächenverbrauch bis hin zum Lückenschluss zwischen Milstenau und Petersburg. Die Neuausweisung hat damit Vorrang vor der Bestandsnutzung erhalten. Ob anschließend auf der Ebene der „verbindlichen“ Bauleitplanung „die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden“(S.36) ist zweitrangig, weil dort nur noch auf Art und Maß der Flächennutzung Einfluss genommen werden kann.*

4. Forderungen des Bürgerforums

- 1) Die Umstellung auf die Strategie Innenentwicklung vor Freiraumverbrauch im Außenbereich und die Leitziele Flächeneinsparung, Freiraumschutz und Bodenschonung.
- 2) Die Darstellung eines begrenzten Flächenangebotes durch eine Siedlungsbegrenzung.
- 3) Die Neuberechnung im GIFPRO-Modell angepassten Kennwerten. Im Interesse eines verantwortungsvollen Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen sollte ein Leitbild zwischen „Bewusstsein“ und „Schrumpfung“ gewählt werden.
- 4) Forcierung von Flächenrecycling durch flankierende politische Maßnahmen: Bodenpreisbildung, der Verzicht auf Subventionierung, Liegenschaftsstrategien (z.B. Erbpachtflächen mit begrenzter Laufzeit), Informationsstrategien wie Flächen- und Gebäudekataster.
- 5) Eine überörtliche Betrachtung, die Festlegungen der Regionalplanung beachtet. Die im vorliegenden Entwurf verlangten 300m² pro Beschäftigtem stellten im Rahmen der Regionalplanung (GEP) bisher die Obergrenze der möglichen Flächenkennziffern dar, und zwar für „topographisch schwierige Bereiche“. Im Rahmen der Neuaufstellung des GEP für den Oberbereich Hagen hat die Bezirksregierung Arnsberg diesen Wert auf durchschnittlich 225m² pro Beschäftigten zurückgenommen.
- 6) Die Planung großflächiger Neuausweisungen in interkommunaler und überregionaler Zusammenarbeit, um standörtliche Anforderungen und Zukunftsperspektiven einzelner Branchen sowie vorteilhafte Verknüpfungen für die Region in optimaler Weise berücksichtigen zu können.
- 7) Die verstärkte Entwicklung umweltverträglicher Tourismusangebote und weiterer Wirtschaftssektoren, wenn sie mit stark eingeschränktem Flächenverbrauch verbunden sind. Aus den landes- und regionalplanerischen Vorgaben resultiert eine Verpflichtung, die Bedeutung des Fremdenverkehrs zu steigern (vgl. S.8 u. 9 FNP). Dieser Verpflichtung ist die Stadt Attendorn bisher nicht in ausreichendem Maße nachgekommen. „Im Gastgewerbe ruhen auch in Bezug auf landschaftsbezogene Erholung weitere Entwicklungspotentiale“(FNP S.31)
- 8) Die qualitativer Aufwertung weiterer geeigneter ortsnaher Flächen als Bereich für Erholung und Landwirtschaft und / oder zum Schutz von Landschaft bzw. (in Teilbereichen) zum Schutz der Natur, um gleichzeitig einer möglichst umweltverträglichen Landwirtschaft die Zukunft zu sichern. (vgl. Lokale Agenda 21 für

Attendorf S. 19ff) Dazu kommen alle noch vorhanden Freiflächen im Bereich des Biggetales in Betracht, besonders genannt seien die Tallagen bei Milstenau, an der Bigge und bei Gut Ramacher. Während winterlicher Inversions-Wetterlagen fließen hier einerseits die kalte Frischluft zu den Wohnlagen und andererseits unterirdisch starke Grundwasserströme. Hier sollte sich eine weitere Bebauung von selbst verbieten.

- 9) Eine Reduzierung der Gewerbeflächeninanspruchnahme kann durch Optimierung der Flächenausnutzung vorhandener Gewerbeflächen, Nachverdichtung, räumliche Optimierung von Produktionsprozessen, Verringerung des Flächenverbrauchs von Kfz-Stellplatzflächen (z.B. durch Stapelung, ÖPNV) erreicht werden. Für diese Maßnahmen sind Anreize und Impulse zu schaffen.
- 10) Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sollte nur erfolgen, wenn nachweisbar nachhaltige Qualitätsziele wie energie- und flächensparendes Bauen, Umwelt- und Sozialaspekte in der Planung integriert sind.

Schlusswort

Am 11. Februar 2004 wurde die Lokale Agenda 21 der Stadt Attendorn im Rat verabschiedet. Der neu zu erstellende Flächennutzungsplan ist die Nagelprobe für die Wirksamkeit der nun beschlossenen lokalen Agenda.

Die Bürger erwarten, dass diese Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit im kommunalen politischen Handeln ernst genommen wird.

Bürgerforum der Stadt Attendorn

Erster Sprecher:

Gernot in der Weide

Zweiter Sprecher:

Wendelin Heinemann