



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

An die Stadt Witten
Herrn Stadtbaurat Dr. Bradtke
Planungsamt, Herrn Kral
per Email
planungsamt@stadt-witten.de

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.30 - 18.30 Uhr
Do u. Fr. 10.00 - 13.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

*Kollektive Interessenvertretung –
Nachbarschaften - Stadtentwicklung
Knut Unger Tel. 02302-392888
Email: unger@mvwit.de*

Witten, den 13.11.2008

Flächennutzungsplan

Bedenken und Anregungen zum offengelegten Entwurf

Sehr geehrter Herr Dr. Bradtke, sehr geehrter Herr Kral!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Da wir im Rahmen des „Masterplans Wohnen“ und bei weiteren Workshops zum Stadtentwicklungskonzept unsere Positionen, Bedenken, Anregungen, Argumente und Fragen ausführlich dargelegt haben, die der Stadtverwaltung zum Teil auch schriftlich vorliegen und überdies zum Teil öffentlich dokumentiert sind (www.mvwit.de/de/top/witten2020), können wir uns kurz fassen. Wir konzentrieren auf die Frage der Wohnbauflächen.

Wir beziehen uns auf das Kapitel III.1 in der Begründung zum FNP.

Der flächenrelevanten Aussagen sind von vornherein fast ausschließlich auf den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen bezogen. Mietwohnungsbau soll allenfalls im vorhandenen Siedlungsbereich erfolgen. Diese Ausrichtung wird nicht mit einer Bedarfsanalyse begründet, sondern mit der normativen Festsetzung, dass besserverdienende Haushalte gehalten oder angelockt werden sollen und dass sich der „Wohnstandort“ in der Konkurrenz mit den Nachbarstädten behaupten muss, um die Einwohnerverluste zu begrenzen. Kosten und Nutzen für die Stadt werden im Rahmen dieser Argumentation nicht abgewogen.

Diese normative Vorgabe wird in Reinform mit diesem Satz zum Ausdruck gebracht:

„Der Bedarf an zukünftigen Wohnbauflächen wurde anhand einer Nachfragepotenzialberechnung über die Bildung von Wohneigentum ermittelt.“

Wir stellen fest:

1. Den Angaben zum angeblichen Bedarf an Wohnbauflächen liegt keine empirische Untersuchung zur Wohnraumversorgung in Witten und keine Prognose zur Wohnraumbedarfsentwicklung zu Grunde. Es gibt keine Untersuchungen zu Defiziten und zukünftigen vorrangigen sozialen Versorgungsanforderungen, z.B. aufgrund von wegfallenden öffentlichen Bindungen, Eigentumsübergängen, Verfall von Wohnbereichen, Erwerbslosigkeit oder Altersarmut. Damit sind die Aussagen für eine soziale Wohnraumpolitik weitgehend wertlos. Obwohl sicherlich auch aus einer bedarfsorientierten Sicht eine Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Verbesserung der Wohnqualität und zum Ausgleich von Verlusten und Verdrängungen



in begrenztem Umfang notwendig ist, liegen dazu keine empirisch begründeten Aussagen vor.

2. Der angebliche Bedarf an Wohnbaufläche wird von vornherein ausschließlich auf Wohneigentum bezogen. Diese Vorgabe verkennt zukünftige Versorgungsanforderungen und sie ist unökologisch, weil Eigenheime mehr Fläche verbrauchen und mehr motorisierten Verkehr erzeugen als Mietwohnungen. Sie ist zudem sozial ungerecht, da Freiflächen ausschließlich gehobeneren Einkommensgruppen geopfert werden, die öffentliche Zugänglichkeit für alle BewohnerInnen ohne notwendigen Bedarf beschränkt wird und voraussichtlich vermeidbare Infrastrukturkosten anfallen.
3. Bei der „Nachfragepotenzialberechnung“ handelt es sich nicht um eine auf Erhebungen basierende Berechnung, sondern um eine bloße Mutmaßung darüber, wie viele Eigentumsmaßnahmen vermarktet werden könnten. Diese Mutmaßung wurde mit Vermutungen darüber „belegt“, in welchen sozial-kulturellen Milieus in Witten bestimmte höherwertige Eigentumswünsche auftreten oder geweckt werden könnten. Dieses Vorgehen entspringt einem kaufmännischen Denken, das die Stadt als bloße Ware behandelt, die dann auch noch einseitig an eine einkommensstärkere Minderheit auf Kosten der Gemeingüter Boden und Umwelt veräußert wird.
4. Es wurde auch keine tatsächliche Nachfrageprognose angestellt, Wechsel- und Folgewirkungen denkbarer Nachfrageentwicklungen (z.B. Verdrängung oder Entleerung) wurden nicht analysiert.
5. Es wurde auch nicht zur Genüge berücksichtigt, wie sich das Freiwerden von Wohnungen, gerade auch von Eigenheimen, in Zukunft auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auswirkt. Von Rückbau- und Ersatzbedarf wird nur in Bezug auf Geschosswohnungen gesprochen.
6. Es wurde überdies den gewünschten neuen Eigenheimen eine vergleichsweise großzügige durchschnittliche Grundstücksfläche zugeordnet, was den angeblichen Flächenbedarf weiter aufbläht, zu teureren Erschließungen und längeren Verkehrswegen führt. Dafür „städtebauliche Gründe“ anzuführen, ist Unfug. Aus Ansammlungen freistehender Eigenheime entsteht keine städtebauliche Qualität.
7. Würde nur ein relevanter Teil der angeblich in Zukunft erforderlichen Neubauten flächensparend und in Geschossbauweise errichtet, würde sich der Wohnbauflächenbedarf so deutlich reduzieren lassen, dass auf zahlreiche umstrittene Baumaßnahmen verzichtet werden könnte.
8. Die Bauleitplanung kann sich auf der Grundlage dieses FNP in Zukunft nicht auf einen belegten Bedarf an Wohnraum berufen. Damit wird die Auseinandersetzung in jedem Einzelfall auf den Bebauungsplan verschoben. Was diesen Aspekt angeht, hat der FNP sein Ziel verfehlt.
9. Der FNP entspricht mithin in diesem Punkt nicht Grundsätzen einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung und auch nicht den Zielen des Baugesetzbuches.

Aufgrund anderer Abwägungen und Erwägungen ist der FNP aber weniger problematisch als auf dieser Grundlage zu befürchten wäre. Wir hoffen, dass er zu einer Verbesserung der Stadtplanung in Witten beiträgt. Wir erneuern unsere Forderung nach einer kommunalen Wohnraumbedarfsanalyse und einem Wohnraumversorgungskonzept.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Knut Unger