

Unabhängige Wählergemeinschaft Tönisvorst e.V.

Fraktion UWT 2020 - im Rat der Stadt Tönisvorst



WIR FÜR TÖNISVORST

An Herrn
Bürgermeister
Uwe Leuchtenberg
Bahnstr. 15
47918 Tönisvorst

Zustellung per Mailversand

info@unabhaengig-in.tv
www.unabhaengig-in.tv

Fraktion UWT 2020
Geschäftsstelle
Krefelder Str. 101 a
47918 Tönisvorst

Antrag gem. § 3 der GO der Stadt Tönisvorst

27. Februar 2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Leuchtenberg,

wir beantragen, der Rat der Stadt Tönisvorst möge die Verwaltung beauftragen, ein Kataster über im Stadtgebiet vorhandene Brachflächen (A), Leerstände bei Mietimmobilien (B), Schrottimmobilen (C), Baulücken (D) und Nachverdichtungspotenziale (E) zu erstellen.

Begründung:

In Zeiten der Knappheit von Gewerbeflächen und Wohnraum ist es Aufgabe der Stadt für Abhilfe im Rahmen aller Möglichkeiten Sorge zu tragen. Um Entscheidungen über Maßnahmen im Flächen- und Baubestand treffen zu können, bedarf es einer umfassenden Übersicht über die im Antrag genannten Parameter. Die Kataster werden eine Übersicht über mögliche Handlungsspielräume geben. Darüber hinaus werden sie für die zukünftige Ausweisung neuer Baugebiete benötigt.

- A) Der Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr muss unter Naturschutzaspekten reduziert werden. Die Revitalisierung und Nutzung von Brachflächen (Flächenrecycling) im Stadtgebiet ist dementsprechend ein wesentliches Handlungsfeld.

Es bedarf einer Übersicht über vorhandene Brachflächen im innerstädtischen Bereich (§ 34 BBauG). In dieser sollte nach Flächen differenziert werden, die innerhalb und außerhalb eines geltenden Bebauungsplans liegen.

Mit dem Begriff „Brachfläche“ werden Grundstücke bezeichnet, die entweder gar nicht oder nicht entsprechend ihren städtebaulichen Potenzialen genutzt werden. Das heißt, dass die Flächen ungenutzt oder untergenutzt sind („Rumpelflächen“).

Hier stehen nicht nur aber besonders gewerbliche Brachflächen im Fokus. Wirtschaftlicher Strukturwandel und Betriebsschließungen sind häufig die Ursache für das Entstehen von Brachflächen im gewerblichen Bereich. Unternehmen sind sich unsicher im Umgang mit solchen Flächen. Um Brachflächen zu nutzen, muss häufig vorher ein Flächenrecycling durchgeführt werden, was die Motivation der Unternehmerinnen proaktiv über die Verwendung solcher

Grundstücke nachzudenken, bremst. Abriss- und Rückbauerfordernisse sowie eventuelle Sanierungsverpflichtungen hemmen das Flächenrecycling ebenso wie Rechts- und Planungsunsicherheiten.

Die Stadt muss auf die Unternehmen zugehen und Hilfestellungen anbieten und Lösungen finden, um auf diesem Weg Erweiterungsmöglichkeiten für die Unternehmen oder auch neue Gewerbe- und/ oder Bauflächen für Wohnbebauung zu generieren.

- B) Leerstände von Immobilien geben Aufschluss über vorhandenes und nicht (mehr) genutztes, möglicherweise bestehendes Raumpotenzial. Die Ermittlungen der Leerstände können über Einwohnermeldedaten, Wasserverbrauchsdaten oder Müllentsorgungsdaten erfolgen.

Auch die Gründe für Vermieterinnen, vorhandenen Wohnbestand dem Markt nicht (mehr) zur Verfügung zu stellen, sind unterschiedlich. Mit den EigentümerInnen muss Kontakt aufgenommen und es müssen die Ursachen geklärt und ggf. Hilfe vermittelt oder angeboten werden.

- C) Ein Baulückenkataster gibt Aufschluss über vorhandenes Neubaupotenzial. Mit den EigentümerInnen der Immobilien kann Kontakt aufgenommen und es können Hilfestellungen angeboten werden (Bebauung, Finanzierungsberatung, Vermittlung von InvestorInnen, Maklern etc.). Um über solche Maßnahmen befinden zu können, bedarf es einer Übersicht (incl. Planübersicht).

- D) Es bedarf auch eines Gesamtüberblicks über vorhandenes Nachverdichtungspotenzial, um frühzeitig bauleitplanerische Überlegungen anzustellen und ggfls. Anreize für eine Bebauung zu schaffen. Zudem sollten vorhandene Potenzialflächen mit der Datenerhebung aus dem Konzept Wohnen abgeglichen und der zukünftige Bedarf an Wohnungen in der Innenstadt gegenübergestellt werden. Hieraus könnten sodann Ziele und Planungen abgeleitet werden.

Abgesehen von den Maßnahmen, über die nach Erstellung der Kataster zu entscheiden sein wird, bedarf es dieser auch aus einem weiteren Grund:

§ 1 a Abs. 2 BauGB verlangt aus naturschutzrechtlichen Gründen bei der Entwicklung neuer Baugebiete, dass die etwaige Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen nachvollziehbar begründet wird.

In der Begründung zukünftiger Bebauungspläne und Flächennutzungspläne müssen Ausführungen dazu gemacht werden. Diese müssen Ermittlungen zu Innenstadt-Entwicklungspotenzialen enthalten, die zuvor durchgeführt worden sein müssen. Diese Ausführungen müssen sich insbesondere auf Brachflächen, Leerstände in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale beziehen, um gegebenenfalls zu begründen, weshalb man nicht diese nutzen, sondern neu auszuweisendes Bauland generieren möchte. Die Erstellung der Kataster ist somit auch erforderlich, um zukünftig Bauland neu ausweisen zu können.

Mit freundlichen Grüßen



für die Fraktion UWT 2020

Jörg Frick
Geschäftsführer