

Absender

Drucksachen-Nr.

0297/2021

öffentlich

Antrag

der AfD-Fraktion

**zur Sitzung:
Planungsausschuss am 22.06.2021**

Tagesordnungspunkt

Antrag der AfD Fraktion vom 07.05.2021 zur Erstellung eines Nachverdichtungskatasters

Inhalt:

Der Antrag ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Mit Antrag vom 07.05.2021 schlägt die AfD-Fraktion Bergisch Gladbach vor, die Verwaltung damit zu beauftragen, ein Nachverdichtungskataster für Bergisch Gladbach zu erstellen, welche einen Überblick über Potenziale für innerstädtische Nachverdichtungen, Gebäudeaufstockungen und Umnutzungen von Nichtwohngebäuden verschafft. Hierbei sollen die Ratsfraktionen aktiv mit eingebunden werden.

Zur Begründung wird angegeben, dass im Kampf gegen Wohnungsknappheit und steigende Mieten im Sinne einer neuen Umbaukultur Potenziale des Bauens im Bestand aktiviert werden sollen. Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Bezüglich der Wohnraumknappheit und steigenden Mieten im Stadtgebiet:

Aus der politischen Beschlusslage zum Runden Tisch Wohnen (Drucksachennummer 0069/2017) sowie dem 10-Punkte-Plan zum Flächennutzungsplan 2035 (Tischvorlage zur Drucksachennummer 0196/2017) hat die Stadtverwaltung den Auftrag erhalten, ein gesamtstädtisches wohnungspolitisches Handlungskonzept, jetzt Handlungskonzept

Wohnen genannt, zu erarbeiten. Der Zweck des Handlungskonzepts Wohnen ist es, auf Grundlage einer Analyse des Wohnungsbestandes und der Wohnungsbedarfe wohnungspolitische Ziele zu definieren und hierfür Handlungsmaßnahmen aufzuzeigen, wie diese erreicht werden können. In diesem Kontext wird insbesondere der geförderte bzw. bezahlbare Wohnraum thematisiert. Erste Ergebnisse zum Handlungskonzept Wohnen / Baulandstrategie wurden im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 25.08.2020 (Drucksachen-Nr. 0299/2020) beraten.

Festgestellt wurde: Die in den letzten Jahren zu verzeichnende Bevölkerungsentwicklung Bergisch Gladbachs und der Region wird sich aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Neben steigenden Geburtenzahlen sind es vor allem die hohe Anzahl an Zuzügen, die das stetige Wachstum der Bevölkerung bedingen. Besonders stark ausgeprägt ist die Zuwanderung aus der Rheinschiene. Der damit einhergehende Wohnungsdruck wird somit nicht nur für die Hinzuziehenden ersichtlich, sondern betrifft auch die einheimische Bevölkerung, die so mit fehlendem Wohnraum konfrontiert wird. Hier steht die Stadt nicht nur in der sozialen Verantwortung, sondern über die kommunale Planungshoheit auch in der gesetzlichen Pflicht: § 1 Absatz 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen [...] eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...]“

Das in Erstellung befindliche Handlungskonzept Wohnen identifiziert für bestimmte Bevölkerungsschichten (v.a. geringverdienende Alleinerziehende und Singles) in der Analyse des Wohnungsmarktes so gut wie keine Angebote mehr: Zwischen 0% und 6% Deckung mit dem Angebot auf dem Mietmarkt. Für diese Bevölkerungsgruppen besteht ein faktischer Wohnungsnotstand. Ausgelöst wird dieser einerseits durch das mangelnde Flächenangebot für Wohnungsbau im Stadtgebiet, der hohen Nutzungskonkurrenz auf den verbliebenen Innenbereichsflächen und dem dadurch ausgelösten hohen Preisdruck mit Bodenpreisanstiegen von über 50% in den vergangenen 5 Jahren. Andererseits durch die ständige Abnahme der geförderten Wohnungen durch Auslaufen der Mietpreisbindung.

Derzeit arbeitet die Verwaltung am Entwurf des Endberichtes zum Handlungskonzept Wohnen, in dem Zielsetzungen und Maßnahmen aufgezeigt werden sollen, wie dem Wohnungsnotstand in bestimmten Preissegmenten entgegengewirkt werden kann.

Baulückenbörse:

Ausgangslage für das bestehende Baulückenprogramm, das am 16.07.2013 vom Planungsausschuss (Drucksachen-Nr. 0322/2013) beschlossen wurde, war das Wohnbaulandkonzept 2011, dessen Ziel eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland war. Die Baulückenbörse soll dazu beitragen, verstärkt Flächen im Innenbereich zu entwickeln und somit zur Nachverdichtung mit beitragen. Dazu wurden unbebaute Grundstücke erfasst und online veröffentlicht. Die Kontaktaufnahme zwischen Bauinteressierten und Grundstückseigentümer erfolgt über die Abteilung Mobilität und Stadtentwicklung, indem sie die Kontaktdaten der Interessenten an den Eigentümer weiterleitet.

Als Baulücken bezeichnet werden Grundstücke, die im Siedlungszusammenhang liegen und nach § 30 oder § 34 BauGB bebaut werden können. Innenentwicklung bietet viele Vorteile, wie effizientere Nutzung von Grundstücken, Nutzung der bestehenden Infrastruktur, Vermeidung von Inanspruchnahme von Fläche im baulichen Außenbereich und ist darüber

hinaus gesetzlich vorrangig nach Vorgaben des BauGB zu betreiben.

Vor Veröffentlichung der Baulückenbörse auf der städtischen Internetseite Anfang 2014 wurden rund 830 Grundstückseigentümer von rund 780 Baulücken angeschrieben und darüber informiert, dass ihr Grundstück, wenn sie nicht widersprechen, in die Baulückenbörse aufgenommen wird. Obwohl zahlreiche Eigentümer von ihrem Widerspruchsrecht in den letzten Jahren Gebrauch gemacht haben, bedeutet dies jedoch nicht, dass die Grundstücke nicht bebaut werden. Rund 404 Baulücken (Stand Februar 2021) sind mittlerweile bebaut oder werden dies zurzeit. Wie viele Baulücken aufgrund der Kontaktvermittlung durch die Stadtverwaltung bebaut werden konnten, kann nicht gesagt werden, da in der Regel keine Rückmeldung erfolgt. In der Baulückenbörse sind derzeit nur noch 15 Baulücken (Stand Mai 2021) der ursprünglich 593 veröffentlichten Baulücken aufgeführt.

Während die Baulückenbörse vor allem im ersten Jahr auf großes Interesse bei Bauwilligen stieß, hat sich mittlerweile anscheinend herumgesprochen, dass der Erfolg recht gering ist, auch weil das Angebot sich seit Beginn der Baulückenbörse deutlich reduziert hat. Dennoch melden sich immer noch wöchentlich Bauinteressierte bei der Stadtentwicklung auf der Suche nach einem Baugrundstück. Trotz der zahlreichen Weiterleitungen und Interessenbekundungen der Bauwilligen an die Grundstückseigentümer der gelisteten Baulücken ist davon auszugehen, dass der erhoffte Effekt gerade in den letzten Jahren ausbleibt, da kaum Verkäufe der Grundstücke oder gar Bautätigkeiten auf den zu vermittelnden Grundstücken zu verzeichnen sind.

Nachverdichtungskataster:

Ein Nachverdichtungskataster würde über die Darstellung von Baulücken hinausgehen. Neben Baulücken könnten auch Potenzialflächen in Form von Umnutzungs- und Aufstockungsmaßnahmen dargestellt werden. In der Theorie können somit Innenentwicklungspotenziale aufgedeckt und vereinfacht, beschleunigt und nachhaltig Wohnraum geschaffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen jedoch verschiedene Bedenken:

- Nachverdichtung in Form von Baulückenschließung, Umnutzung und Aufstockung ist bereits in vielen Fällen über § 34 BauGB möglich. Wenn Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer besteht, können hier Maßnahmen auch mittels Unterstützung der Bauberatung umgesetzt werden.
- Wie auch bereits bei der Ausführung zur Baulückenbörse aufgezeigt wurde, kann die Verwaltung zwar Unterstützung anbieten, in letzter Instanz sind die Eigentümerinnen und Eigentümer aber in der Position die Nachverdichtungsmaßnahmen auch umzusetzen. Ein Konzept kann eine Anstoßwirkung geben, aber die Steuerungswirkung vonseiten der Stadt bleibt gering. Der Erfolg ist daher im Hinblick auf den Aufwand der Konzepterstellung und angesichts der bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten als gering zu bewerten.
- Mit Nachverdichtungsmaßnahmen wird in der Regel kein dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen.

- Ein kleinräumliches Nachverdichtungskataster kann nur für Teilräume aufgestellt werden. Hier müssten gezielt geeignete Teilräume abgegrenzt werden, in denen eine Nachverdichtung als sinnvoll erachtet wird. Möglich wäre eine Kombination mit dem Geltungsbereich eines Integrierten Handlungskonzepts.
- Nachverdichtung bedeutet auch immer ein Mehrbedarf an sozialer und technischer Infrastruktur. Diese ist nicht gegeben und innerorts stehen hierfür auch oft keine ausreichenden Flächen oder umnutzbare Gebäude zur Verfügung. In erster Linie wird insbesondere ein höherer Stellplatzbedarf oftmals schwierig umzusetzen sein.
- Ein einseitiger Blick auf den Ausbau von Wohnraum fördert die Verdrängung von anderen, weniger rentablen Nutzungen. Im Sinne einer Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege stehen aber Wohnraum, Erholungsflächen, Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen in einem kompakten, ausgeglichenen Verhältnis.
- Auch mit den Bebauungsplänen wird der Entwicklung von Wohnraum im Innenbereich Vorrang gegeben.

Grundsätzlich ist es das städtische Ziel, den dringend benötigten Wohnraum mit Maßnahmen der Innenentwicklung zu schaffen. Eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung kann einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen, aber nicht die alleinige Lösung sein, zumal in der letzten Dekade bereits viel Wohnraum über Nachverdichtung errichtet wurde. Dafür sind die Wohnraumbedarfe in Bergisch Gladbach zu hoch. Auch ist Nachverdichtung häufig nur schwierig, sehr zeitintensiv und unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur sowie klimatischer Auswirkungen zu realisieren.

Zudem stellt sich hier eine grundsätzliche Frage konzeptioneller Art. Denn es ist nicht nur die Frage nach dem „wie“, sondern auch die Frage nach dem „wie viel“. Abgesehen von infrastrukturellen Engpässen wird sich die Stadtgestalt durch Nachverdichtung ändern. Bereits jetzt besteht oftmals die Kritik bei rechtlich legitimer Nachverdichtung auf Grundlage von § 34 BauGB. Als Beispiel kann hier „Schau ins Land“ genannt werden. Wenn Wohnraum vorrangig durch Innenentwicklungsmaßnahmen geschaffen werden soll, ist eine höhere Dichte aber unverzichtbar.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, von der Aufstellung eines Nachverdichtungskatasters für das gesamte Stadtgebiet abzusehen, da der Aufwand und die geringen Erfolgsaussichten auf Umsetzung der Maßnahmen in keinem ausgeglichenen Verhältnis stehen. Ein Nachverdichtungskonzept kann bei gut ausgestatteter Infrastruktur für bestimmte Teilräume sinnvoll sein. Aber auch nur dann, wenn seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer die Bereitschaft zur Nachverdichtung besteht. Sinnvoll erscheint somit ein Dichtekonzept, welches städtebauliche Verdichtungsgebiete im Kern und z.B. entlang bestimmter Hauptverkehrsstraßen vorsieht und dem zur Folge Möglichkeiten zur Nachverdichtung und zum Erhalt von Freiräumen als Grundlage benennt.

Grundsätzlich besteht die konzeptionelle und auch diskutierbare Frage, wie viel Nachverdichtung zulasten der bestehenden Stadtgestalt überhaupt gewollt ist.