

Gesendet: Dienstag, 1. April 2025 17:48

An: Diekmann-Cloppenburg, Eliza <Eliza.Diekmann-Cloppenburg@coesfeld.de>

Betreff: Stellungnahme zur Änderung der Stellplatzrichtzahlen

Stellungnahme zur Änderung der Stellplatzrichtzahlen

Sehr geehrte Frau Diekmann-Cloppenburg,

die geplante pauschale Änderung der Stellplatzrichtzahlen, insbesondere der neue Schlüssel von 1,5 Stellplätzen ab einer Wohnungsgröße von 50 m², halte ich für einen schwerwiegenden Fehler. Diese Änderung wird zum Bau von weniger Wohnungen und zu einer weiteren Versiegelung der Stadt mit den bekannten Auswirkungen führen. Auf Grundstücken mit begrenzter Fläche und festgelegter Grundflächenzahl (GRZ) werden Stellplätze schlichtweg Wohnungen ersetzen.

In der Planung ganzer Wohnquartiere kann diese Änderung sicher bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden, jedoch trifft die Situation in Coesfeld vor allem Bauvorhaben im Bestand, bei denen die Grundstücksgrößen oftmals begrenzt sind und keine ausreichende Flexibilität bieten, um den erhöhten Stellplatzbedarf zu decken. Tiefgaragen sind in diesen Fällen nur für wenige Projekte eine Lösung und führen zusätzlich zu hohen Miet- und Betriebskosten.

Die Folge wird eine Abwanderung von Investitionen in den Wohnungsbau in benachbarte Kommunen sein, in denen solche Einschränkungen nicht gelten.

Vorschlag: Die Stellplatzrichtzahlen sollten weiterhin auf dem derzeitigen Schlüssel basieren und nur für neue Bebauungspläne eingeführt werden.

Nachhaltigkeit im Bestand: Um nachhaltige Konzepte zu entwickeln, muss es weiterhin möglich sein, die Ressourcen bestehender Gebäude zu nutzen, z. B. durch Aufstockung oder den Ausbau von Dachräumen.

Die neuen Stellplatzrichtzahlen würden viele solche Lösungen verhindern.

Ein konkretes Beispiel aus der Praxis bei dem wir ein bestehendes Gebäude mit 10 Wohnungen sanieren, wird derzeit um 5 weitere Wohnungen aufgestockt – ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln. Der Stellplatzschlüssel von 1:1,5 hätte uns jedoch dazu zwingen, 23 anstatt 15 Stellplätze zu schaffen. Weitere 8 Stellplätze wären auf diesem bestehenden Grundstück unmöglich, was solche Projekte im Bestand undurchführbar machen würde.

Außerdem würden 8 zusätzliche Stellplätze eine weitere Versiegelung von etwa 200 m² Fläche erfordern, was den Verlust von Freiflächen (z. B. Spielflächen) bedeuten würde.

Forderung: Für Bauanträge im Bestand muss der Stellplatzschlüssel bei 1 Stellplatz pro Wohnung bleiben. Insbesondere auch bei einer Erhöhung der Wohnungsanzahl.

Laufende Planungen von Neubauten: Für Neubauten sollte eine Übergangsfrist von mindestens 2 Jahren festgelegt werden.

Die derzeitige Einführung veränderter Richtwerte würde in Planung befindliche Projekte, die oft bereits seit Jahren in Planung sind, massiv gefährden.

Umplanungen durch die geänderten Anforderungen würden zu immensen Mehrkosten führen und möglicherweise dazu, dass Projekte ganz aufgegeben werden müssten.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bereits vorhabenbezogene Bebauungspläne existieren, die unter den alten Vorgaben geplant und rechtskräftig wurden, jedoch noch nicht umgesetzt sind. Eine sofortige Änderung würde auch hier zu Problemen führen.

Forderung: Eine Übergangsfrist von mindestens zwei Jahren sollte für bestehende und noch in Planung befindliche Bauvorhaben gelten.

Die pauschale Änderung der Stellplatzrichtzahlen ist aus meiner Sicht eine verfehlte Maßnahme, die den Wohnungsbau und die notwendige Entwicklung von nachhaltigen Konzepten behindern würde, wenn sie nicht weiter differenziert würde.

Mit freundlichem Gruß