

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
50.11 Wohnen
60.01 Stadtplanung

Datum:
07.03.2014

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	19.03.2014

Entscheidung

Antrag der CDU-Fraktion: Prüfauftrag für Wohnbau-Bebauungsplänen in Coesfeld und Lette und Anfragen Bündnis 90/Die Grünen; Nutzung Baulücken und Ausbau Sozialer Wohnraum

Beschlussvorschlag (entsprechend dem Antrag der CDU Fraktion):

Die Verwaltung wird mit der Prüfung beauftragt, wo in Coesfeld und Lette zeitnah Bebauungspläne für Wohnbebauung aufgestellt werden können.

Sachverhalt:

Der Antrag der CDU-Fraktion bzw. die zwei Anfragen der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen werden vorgelegt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld und sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Begründung des Antrages der CDU:

Die hohe Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbebauung auch im Gebiet des Hengte-Sportplatzes zeigt, dass aktuell ein großer Bedarf an Grundstücken für Wohnbebauung sowohl in Coesfeld als auch in Lette herrscht. Diese Nachfrage kann mit dem derzeitigen Grundstücksangebot nicht befriedigt werden. Es müssen daher zeitnah neue, möglichst zentrumsnahe Gebiete ausgewiesen werden, damit insbesondere junge Familien aus Coesfeld und Umgebung die Chance bekommen, zu vertretbaren Kosten Grundstücke für eigene Zwecke zu erwerben. Die Aufstellung neuer Bebauungspläne macht jedoch nur Sinn, wenn vorab mit den Grundstückseigentümern geklärt ist, dass diese Grundstücke auch tatsächlich zeitnah für eine Vermarktung zur Verfügung stellen.

Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin eines Grundstücks an der Borkener Straße zwischen der Zufahrt zur Marienburg und dem Baakenesch. Insoweit sollte die Verwaltung nach Ansicht der CDU-Fraktion vorrangig prüfen, ob dieses Grundstück in Kürze überplant und für Veräußerungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Anfragen der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN:

Angesichts der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Coesfeld und Lette stellen sich für die Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN folgende Fragen:

Wie viel freie Grundstücke, deren Bebauung in den letzten Jahren noch nicht erfolgte, gibt es aktuell noch?

Inwieweit nimmt die Verwaltung hier Einfluss, damit brachliegende Grundstücke der Bebauung zugeführt werden können?

Die Anfrage zum dringend benötigten günstigen Wohnraum bzw. zur Schaffung sozialen Mietwohnraums ist Fachbereich übergreifend zu beantworten. Dies erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Stellungnahme der Verwaltung zur Wohnbaulandentwicklung:

Die Antragstellung zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die Ausweisung von stadtnahen Wohnbaugrundstücken in Bereichen, wo Eigentümer dieser Entwicklung offen gegenüber stehen, und die Anfrage, wo und wie viel brachliegende Baugrundstücke bzw. Potenziale für Bauinteressierte zur Verfügung stehen, zielen gleichermaßen darauf ab, wie die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnbauland in Coesfeld und Lette befriedigt werden kann.

Der Baulandbedarf war im Zuge der Finanzkrise zunächst rückläufig. In Folge der derzeit guten Beschäftigungs- und Einkommenssituation und des niedrigen Zinsniveaus ist der Baulandbedarf seit 2010 wieder deutlich und unerwartet angestiegen. Derzeit umfasst die im Fachbereich 10/Grundstücksmanagement geführte Liste um städtische Baugrundstücke 236 Bewerber (in der Liste sind aber auch Doppelbewerbungen mit unterschiedlichen Namen/Adressen enthalten). Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass der realistische Bedarf bei etwa 50 bis 60 % der registrierten Bewerbungen liegt. Die Stadt kann nach Vergabe der Grundstücke im Baugebiet An der Marienburg für 2015 nur 30 Grundstücke im Baugebiet Hengtequartier in Aussicht stellen. Die Planungen für die kleinen Baugebiete ehemalige Druckerei Fleißig (Druffels Weg) und ehem. Autohaus Knubel (Daruper Straße) werden zusammen einen Bedarf von ca. 20 WE decken. Es bleibt daher ein nominales Nachfragepotential von etwa 186, ein realistisches Potential von etwa 60 bis 90 Grundstücken offen.

Die Stadt verfügt über kein aktuelles Baulückenkataster, dass die Zahl

- der unbebauten Baugrundstücke in rechtskräftigen, i.d.R. seit längerem erschlossenen Bebauungsplangebieten oder
- der als Baulücken einzustufenden Baugrundstücke im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB erfasst.

Ein solches Kataster ist in Bezug auf die Möglichkeit, kurzfristig Bauland bereitzustellen, auch nicht wirklich aussagekräftig. Das Kataster gibt zwar eine Übersicht über theoretische Baulandflächen, aber kein realistisches Bild für kurzfristig verfügbare Potentiale, denn die Verkaufsbereitschaft durch die heutigen Eigentümer spielt eine wesentliche Rolle für eine zeitnahe Bebaubarkeit. Dies kommt auch im CDU-Antrag zum Ausdruck. Die tatsächliche Verfügbarkeit einzelner Grundstücke festzustellen ist aber nur durch direkte Ansprache der Eigentümer möglich. Dies ist sehr aufwändig, die Aussagekraft einer solchen Abfrage ist zudem sehr eingeschränkt. Die Veräußerungsbereitschaft hängt von vielen Faktoren ab, u.a. auch der familiären Situation, steuerlichen Fragen und Reinvestitionsmöglichkeiten. Diese Rahmenbedingungen können sich auch jederzeit ändern. Eine Kartierung und Veröffentlichung der Abfrageergebnisse ist zudem aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich.

Die geringe Aussagekraft eines rein auf Luftbildauswertung basierenden Baulückenkatasters und der hohe Rechercheaufwand und die trotzdem unverbindliche Rückmeldung zu Verfügbarkeit führen die Kommunen als Einwand auch gegenüber der Bezirksregierung an, die 2014 Baulückenkataster je Gemeinde einfordern will.

Der Verwaltung ist aus eigenen Erkenntnissen oder aus Rückmeldungen von Grundstücksuchenden, die einzelne Eigentümer vergeblich wegen eines Verkaufs der Baulückengrundstücke angefragt haben, bekannt, wie gering die Zahl mobilisierbarer Grundstücke ist. Mit einigen Eigentümern steht die Verwaltung in wiederholtem, jedoch ergebnislosem Kontakt.

Makler sowie Bauinteressierte bearbeiten diesen Markt jedoch intensiv. Angesichts der vielen derzeit in Coesfeld abgewickelten Grundstücksverkäufe sollte auch die Zahl derer nicht

unterschätzt werden, die auf diesem kaum wahrnehmbaren Weg Bauland oder eine Altimmobilie erwerben.

Es gibt andererseits auch Fälle, wo im unbeplanten Innenbereich einzelne Hinterliegergrundstücke nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht bebaut werden dürfen. Hier besteht zwar Verkaufsbereitschaft. Hier kann aber nur über Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Dies ist jedoch aufwändig, da für wenige Baugrundstücke ein umfangreiches Verfahren mit Einbeziehung aller Angrenzer durchzuführen ist. Auch sind Interessierte und Eigentümer oft nicht bereit, die Kosten für das Verfahren bei zum Teil noch ungewissem Ausgang zu tragen.

Der Baulandbeschluss von 2006 war in den letzten 7 Jahren verbindliche Leitlinie für die Entwicklung von Bauland (siehe Anlage). Von den damals aufgezeigten Baulandpotenzialen sind zahlreiche Flächen umgesetzt. Vorrangig wurden städtische Flächen entwickelt oder Flächen privater Eigentümer, wo diese bereit waren, die Grundstücke zeitnah zur Verfügung zu stellen und sich an den Entwicklungskosten zu beteiligen. Bei weiteren Flächen sind zunächst umfangreiche Vorprüfungen erforderlich, wie z.B. Kapazität Kanalnetz, das umgebende Verkehrserschließungsnetz, sonstiger Erschließungsaufwand, Immissionsschutz, Erreichbarkeit Infrastruktur, Veräußerungsbereitschaft Eigentümer, etc.

Soll der Prüfauftrag zeitnah umgesetzt werden, sind andere Projekte der vom Ausschuss beschlossenen Prioritätenliste 2014 zurückzustellen.

Die Verwaltung wird im nicht-öffentlichen Teil zur Verfügbarkeit von Baulücken und möglichen Baulandpotenzialen berichten.

Anlagen:

Antrag CDU

Anfragen Bündnis 90/Die Grünen

Baulandbeschluss 2006