

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

60.01 Stadtplanung

Datum:

21.11.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	04.12.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	19.12.2019	Entscheidung

Antrag der Fraktion Aktiv für Coesfeld - Nutzbarmachung innerstädtischen Wohnraumpotentials für Wohnbebauung ohne Inanspruchnahme neuer Bauland- und Siedlungsflächen

Beschlussvorschlag der Fraktion Aktiv für Coesfeld / Familie:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, in wieweit es möglich ist, innerstädtisches Wohnraumpotential ohne Inanspruchnahme neuer Bauland- und Siedlungsflächen für die Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Sachverhalt:

Begründung des Antrags durch die Fraktion Aktiv für Coesfeld/Familie

Auch in Coesfeld fehlt es an bezahlbarem Wohnraum für junge Familien, junge Menschen und Senioren und Seniorinnen. Deshalb ist es notwendig, kostengünstigen innerstädtischen Wohnraum entstehen zu lassen. Dazu könnten Nichtwohngebäude (Aufstockung von eingeschossigen Lebensmittelmärkten, Getränkemärkten, Tankstellen etc.) in der Innenstadt beitragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund des Baulandbeschlusses hat die Stadt Coesfeld in den vergangenen Jahren systematisch Baulücken, freie Flächen im Innenbereich und untergenutzte Fläche einer baulichen Entwicklung zugeführt. Brachen gibt es bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr. Insofern liegt der Gedanke, mehr Wohnangebote durch Aufstockung und höhere bauliche Ausnutzung von Grundstücken zu generieren nahe. Der Gesetzgeber hat hierzu mit dem BauGB 2017 (klarer Vorrang der Innenverdichtung), der Änderung der BauNVO 2018 (Urbanes Gebiet) und der BauONW 2018 (Verringerung der Abstandsflächen) die notwendigen Voraussetzungen geschaffen. Auf die in der Folge durchaus kritischen Reaktionen der von konkreten Maßnahmen betroffenen Anlieger sei an dieser Stelle verwiesen. Dennoch ist es richtig, mehr Wohnraum ohne Inanspruchnahme neuer Flächen durch eine höhergeschossige Bebauung zu schaffen.

Die Aufstockung von Lebensmittel- und Getränkemärkten und Tankstellen ist aber kaum geeignet, hier einen Beitrag zu leisten. Die bestehenden Immobilien sind baulich nicht für eine Aufstockung ausgelegt. Auch lässt sich in der Regel eine Wohnbebauung oberhalb der o.g. Immobilien alleine aus Lärmschutzgründen nicht realisieren. Zu bedenken ist auch, dass ein

Bebauungsplan zwar die Möglichkeiten einer höheren Bebauung schaffen würde, ein Baugebot aber nicht ausgesprochen werden kann. Hier fehlt es an der städtebaulichen Begründung. Die Nutzung dieser Option ist daher mehr als unwahrscheinlich, da durch das zusätzliche Konfliktpotential seitens der Eigentümer bei Bestandsimmobilien kein Interesse an einer Aufstockung besteht. Lediglich bei Neubauten sind Investoren heute bereit, die mehrgeschossige Bebauung zu prüfen, da hier die Konflikte bei entsprechender Planung noch gestaltbar sind.

Daher wird sich ein nennenswerter Beitrag zum Wohnungsbau nicht generieren lassen. Die personellen Ressourcen sollten daher auf die anderen Planungsaufgaben konzentriert werden, die einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten (s. Prioritätenliste)

Anlagen:

- Antrag vom 17.10.2019