

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung
70.09 Hochwasserschutz

Datum:
26.11.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	09.12.2020	Kenntnisnahme

Bauliche Potentiale / Nachverdichtung in dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg – Aktueller Projektstand

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt „Nachverdichtung Waterfohr“ aufgrund des mehrheitlichen Nachverdichtungswillens unter nachfolgender Maßgabe weiterzubearbeiten:

Bei grundsätzlich positivem Ergebnis des beauftragten Entwässerungskonzept oder annehmbarer Einschränkungen der zusätzlichen Bebaubarkeit werden die städtebaulichen Zielstellungen (Gebietsart, Stichwegerschließungssystem, Geschossigkeit, Dachform, Anzahl Wohneinheiten etc.) für den zu aktualisierenden Bebauungsplan Nr. 13 „Waterfohr“ mit den Eigentümern erarbeitet.

Sachverhalt:

A Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich rund 2 km südwestlich des Coesfelder Innenstadtkerns. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 13 „Waterfohr“ und Nr. 20 „An der Waterfohr“. Im Süden des Plangebietes befindet sich der Lärmschutzwall zur B 525. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Im Westen verläuft die Rekener Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

B Planungsanlass / Zielsetzung

Die Grundstücke zwischen den Straßen Waterfohr, Prüllageweg, Grüner Weg sind für heutige Verhältnisse groß mit oft 800 bis 950 m². Die großen Gärten in planungsrechtlich festgesetzten Kleinsiedlungsgebieten dienen der Eigenversorgung. Einige Eigentümer wissen die großen Gärten auch heute noch zu schätzen. Mit dem allgemeinen Wandel in den Lebensformen und einem zunehmenden Wechsel der Eigentumsverhältnisse kommt aber immer häufiger der Wunsch nach zusätzlichen Baumöglichkeiten unter Verkleinerung

der Gärten auf. Oft wird auch nach einer Teilungsmöglichkeit gefragt, um ein Teilgrundstück veräußern oder an einen Erben weitergeben zu können.

Eine Umnutzung von Gartenland zu Bauland im Innenbereich einer Stadt ist gesellschaftspolitisch gewollt. Dieser Weg Bauland zu schaffen verhindert, dass weitere Flächen der Landschaft bebaut werden. In der Regel ist das Bauen im Bestand auch viel wirtschaftlicher, da die Aufwendungen für Erschließungs- und Infrastrukturanlagen in der Regel geringer sind als die Erschließung von Neubaugebieten. Andererseits bringt die rückwärtige Bebauung auch eine deutliche Veränderung für die bestehende Wohnsituation mit zunächst punktueller Nachverdichtung in den Gartenzonen, Einsehbarkeit von Nachbargärten und ggf. Störung der rückwärtigen Zonen durch Erschließungsanlagen und KFZ-Verkehr.

Bei allen Vorteilen wird die Stadt eine solche Entwicklung daher nur anstoßen, wenn sie auch von einer Mehrheit der Eigentümer eines Quartiers so gewünscht wird. Der Bebauungsplan schränkt die Baumöglichkeiten heute stark ein. Festgesetzt ist in den Bereichen 1 und 2 ein Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Maximal 20 % der Grundstücksfläche dürfen baulich genutzt werden. In einem Allgemeinen Wohngebiet dürfen 40 % bebaut werden. Mehr Baurechte setzen hier die Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt voraus.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat aufgrund vieler Wünsche aus unterschiedlichen Bereichen der Stadt, mehr Bauland auszuweisen, die Verwaltung beauftragt, in den einzelnen Quartieren zu untersuchen, ob weitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden könnten. Diese Untersuchung der Nachverdichtungspotentiale läuft zurzeit.

Aufgrund einer Reihe von konkreten Anfragen von Grundstückseigentümern und der relativ guten Möglichkeiten hat sich die Verwaltung mit dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg bereits konkreter befasst. Das Vorhaben wurde zuletzt vom Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 04.12.2019 in die Prioritätenliste unter S 6.3 eingestellt.

Für die Grundlagenermittlung wurde das Architekturbüro Thume von der Stadt mit einer Bestandsaufnahme und der Skizze von zwei unterschiedlichen Modellen für eine Bebauung beauftragt. Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen wurde in den Sitzungen am 13.05.2020 und 10.06.2020 informiert.

Für die Bereiche 2 und 3 (Anlage 1) ist eine zusätzliche Bebauung relativ einfach zu regeln. Neue Bauflächen in den westlichen Gartenflächen von der Straße Waterfohr können unkompliziert über Stichwege erschlossen werden. Eine zusätzliche Bebauung an der Westseite Prüllageweg (Bereich 2) und Waterfohr (Bereich 3) ist entwässerungstechnisch nach bisher vorliegenden Erkenntnissen unproblematisch.

Mehr zu bedenken gibt es im Bereich 1, dem Quartier zwischen Prüllageweg und Waterfohr. Wird in diesem Quartier mehrheitlich eine zusätzliche Baumöglichkeit in den Gartenbereichen gewünscht, gibt es für den Bereich 1 zwischen Prüllageweg und Waterfohr grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Erschließung. In beiden Fällen wird eine nur eingeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss vorgeschlagen, um Auswirkungen auf Nachbargrundstücke (Besonnung) zu beschränken. Eine Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude wird vorgesehen.

Bei dem städtebaulichen Entwurf A wird eine Erschließungsstraße von ca. 5,35 m Breite im rückwärtigen Grenzbereich der Grundstücke Prüllageweg – Grüner Weg geplant. Im Bereich der Wendeanlage wird die Straße auf ca. 9 m Breite aufgeweitet. Jeder Eigentümer müsste dafür praktisch oder ideell ca. 3 m Grundstück in ein Umlegungsverfahren einbringen. Im Bereich der Wendeanlage sind größere Flächen erforderlich. Wer mehr Fläche abtritt, erhält einen finanziellen Ausgleich. Eine Erschließungsfläche von ca. 800 m² wird benötigt. Die Straße würde durch die Stadt errichtet und mit jedem Eigentümer abgerechnet, egal ob dieser die Option der Bebaubarkeit nutzt oder abwartet.

Im städtebaulichen Entwurf B wird für mindestens je zwei Grundstücke ein Erschließungsweg von den Straßen Prüllageweg und Grüner Weg zu den Bauflächen im

rückwärtigen Teil der Gärten geführt. Diese Maßgabe wurde vorgegeben, um den Erschließungsaufwand und die damit einhergehende Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Stichwege haben Längen von 32,50 m bis 45 m und eine Breite von mindestens 3,50 m, besser 4 m. Der Architekt hat nach der Bestandaufnahme im Plan dargestellt, wo sich diese Stichwege gemessen am heutigen Baubestand der Haupt- und Nebengebäude auf den Grundstücken und unter Berücksichtigung des Straßenausbaus am konfliktfreiesten unterbringen lassen. Berücksichtigt wurden bisher nicht die individuellen Interessen der Eigentümer. Ziel sollte sein, dass sich auf Grundlage des Konzepts B mindestens 2 Nachbarn untereinander auf die beste Lage einer gemeinsamen Erschließung der Gartengrundstücke einigen. Veränderungen sollten möglich sein, wenn das Grundprinzip gewahrt bleibt. Finanzielle Belastungen fallen beim Konzept B nur da an, wo rückwärtig gebaut wird. Niemand muss in Vorleistung gehen.

Konzept A ist städtebaulich das „optimalere“ System der Erschließung, setzt aber im Gegensatz zu B eine sofortige konsequente Mitwirkungsbereitschaft aller Angrenzer dieser neuen Straße voraus.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Gebiet und dem bestehenden Bebauungsplan wurde deutlich, dass die Festsetzungen z.T. einer Überplanung bedürfen. Vorrangig ist die Festsetzung des Kleinsiedlungsgebietes nach Baunutzungsverordnung (WS) nicht mehr haltbar, weil mehrheitlich die Grundstücke nicht mehr als Selbstversorgergrundstücke genutzt werden (Bewirtschaftung Nutzgarten und Haltung von Nutztieren für die Eigenversorgung).

C Planverfahren / weiteres Vorgehen

Transparente Bürgerbeteiligung

Die Eigentümer eines Grundstücks in dem Gebiet (direkt/indirekt von der Planung betroffen) wurden im Juli ausführlich per Post über das Wohnbaupotential informiert. Im Nachgang an eine Informationsveranstaltung am 13.08.2020 hatten sie bis zum 30.09.2020 die Möglichkeit eine Stellungnahme zur Nachverdichtung abzugeben. Zu klären galt es, ob die zusätzlichen Baumöglichkeiten mehrheitlich gewünscht sind bzw. mehrheitlich die Beibehaltung des Status Quo und die Frage, welche städtebauliche Lösung priorisiert wird.

Stellungnahmen der Anlieger

Insgesamt wurden 105 Eigentümer angeschrieben, eine Eigentümerin ist zwischenzeitlich verstorben. 61 Rückmeldungen sind eingegangen, das entspricht einem Anteil von 58 %. Etwa ein Drittel der Grundstückseigentümer hat sich nicht zurückgemeldet. Stellt man die Rückmeldungen ortsbezogen dar, ergibt sich ein eindeutigeres Bild. Bis auf wenige Ausnahmen haben die direkt von der Planung betroffenen Anlieger (Bereiche 1, 2, 3) sich zu der Nachverdichtung geäußert. Die Variante A mit einer großen Erschließungsstraße lehnt die Mehrheit ab. Genannte Gründe hierfür sind die Kosten und die Verkleinerung des Grundstücks, auch wenn man in absehbarer Zukunft nicht bauen möchte. Für die Variante B bzw. kleinere Abweichungen von dem Modell sprach sich die Mehrheit aus. Nicht jeder möchte in unmittelbarer Zukunft bauen, aber dennoch möchte man sich die Option offenhalten (Wertsteigerung des Grundstücks) oder den Nachbarn eine rückwärtige Bebauung ermöglichen. Insbesondere die Bewohner aus den Bereichen 1, 2 und 3 haben sich für eine Änderung des Bebauungsplans und zusätzliche Baumöglichkeiten ausgesprochen. Als Voraussetzung hierfür wird des Öfteren die Lösung der problematischen Oberflächenentwässerung genannt.

Erschließungssystem

Der Entwurf A mit der großen Stichstraße wird nicht weiterverfolgt.

Die Mehrheit der Anlieger hat sich für den Entwurf B bzw. leichte Abwandlungen davon ausgesprochen. Die Erschließungsvarianten sind vertretbar und waren auch Ziel des Prozesses.

Hydraulische Auswirkungen der planmäßigen Nachverdichtung

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung wiesen einige Anlieger auf die zum Teil bereits heute schwierige Versickerungsfähigkeit ihrer Grundstücke hin. Sie haben Sorge, dass sich die Situation im Zuge einer Nachverdichtung verschärft. Daher gilt es im Weiteren zunächst die Auswirkungen einer planmäßigen Nachverdichtung der Grundstücke zwischen dem Prüllageweg und dem Grünen Weg zu prüfen. Die Eigentümer im Bebauungsplangebiet haben einen Rechtsanspruch darauf, dass sich im Gebiet durch die Nachverdichtung keine Verschlechterung der Entwässerungssituation einstellt.

Die Entwässerung der Grundstücke am Prüllageweg und Grüner Weg erfolgt über ein öffentliches Mischwasserkanalnetz. Die vorhandenen Mischwasserkanäle wurden in den 70iger Jahren für ein Regenereignis, das statistisch einmal pro Jahr stattfindet, bemessen. Bei Regenereignissen mit einer selteneren Intensität wurde ein planmäßiger Überstau aus dem Kanalnetz auf den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. privaten Grundstücken zugelassen. Der Versiegelungsgrad wurde damals mit 40% der Grundstücke angenommen.

Bei bestehenden Kanalnetzen muss der Betreiber, das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, heute nachweisen, dass Regenereignisse, die statistisch einmal in 2 Jahren stattfinden, in der Kanalisation abgeleitet werden können. Zusätzlich muss nachgewiesen werden, dass Regenereignisse, die statistisch einmal in 20 Jahren stattfinden, zu keinen Schäden der anliegenden Grundstücke führen (Überflutungsnachweis).

Heute geplante Kanalnetze bzw. bestehende Kanalnetze die geändert werden, müssen für Regenereignisse, die statistisch einmal in 3 Jahren stattfinden bemessen werden. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis, wie bei den bestehenden Kanalnetzen, zu führen.

Für das vorhandene Kanalnetz im Plangebiet konnte die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Ist-Zustand nachgewiesen werden. Für die Berechnungen wurden die dem Abwasserwerk erklärten versiegelten Flächen zugrunde gelegt. Erste Berechnungen zeigen, dass bei einer 50%igen Versiegelung der neu entstehenden Grundstücke, die erforderliche Überstauhäufigkeit gleichfalls eingehalten werden kann. Der Überflutungsnachweis zeigt jedoch, dass bei stärkeren Regenereignissen die zusätzliche Versiegelung zu einem verstärkten Austritt von Abwasser aus den Schächten führt. Um belastbar nachzuweisen zu können, dass sich der Entwässerungskomfort auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse noch im gesetzlich vorgegebenen Rahmen (bzw. darüber) befindet, sind weitere Berechnungen erforderlich. Über Geländemodelle muss ermittelt werden, auf welchen Flächen das überstauende Abwasser „zwischengespeichert“ werden kann oder evtl. der Versiegelungsgrad verringert werden muss. Auch kann es erforderlich werden, dass aus den Ergebnissen der Berechnungen bauliche Maßnahmen (Städtebau/Kanalisation/ Rückhaltung) abgeleitet werden müssen.

Das Abwasserwerk hat das Entwässerungskonzept extern in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vor. Je nach Ergebnis wird der Bebauungsplan ggf. geändert. Alle eingereichten Erschließungsmöglichkeiten wurden zwecks Prüfung der Vorzugsvariante im Umgang mit der Oberflächenentwässerung übermittelt.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Waterföhr“ wurde im Jahr 1968 aufgestellt. Das Plangebiet teilt sich auf in ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) im östlichen Planbereich mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im westlichen Planbereich mit einer festgesetzten GRZ von 0,4. Bei der Berechnung der GRZ nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 sind die Hauptgebäude, Terrassen und Balkone für die Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind Garagen, Carports, Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen, d.h. rechtlich dürfen ohne Beschränkung mehrere Garagen, Carports, Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen neben dem Hauptgebäude (Wohnhaus) und Terrassen zulässig errichtet werden. Dadurch kann sich der Versiegelungsgrad eines Grundstücks (Fläche, wo abzuleitendes

Oberflächenwasser anstehen kann) weit über die 20 % im WS oder 40 % im WA bewegen. So lässt sich auch erklären, dass diejenigen Eigentümer mit besonders stark verdichteten Grundstücken über feuchte Gärten im Herbst/Winter berichten.

D Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, das Projekt weiterzuführen.

Das Projekt „Nachverdichtung Waterfohr“ wird aufgrund der mehrheitlichen Nachverdichtungswillens seitens der Verwaltung mit dem Ziel weiterbearbeitet, dass die Fläche des Kleinsiedlungsgebiets (nicht mehr zeitgemäß) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und künftig zur Nachverdichtung genutzt werden kann, wie es von mehreren Anliegern gewünscht wird.

Voraussetzung ist jedoch, dass die vom Abwasserwerk als Betreiber der Entwässerung eine in Auftrag gegebene vertiefende Untersuchung gutachterlich zum Ergebnis kommt, unter welchen Maßgaben (z.B. überbaubare Fläche je Grundstück) oder Restriktionen oder Auflagen eine Nachverdichtung der rückwärtigen Gartenzonen erfolgen kann.

Bei grundsätzlich positivem Ergebnis Entwässerungskonzept oder annehmbarer Einschränkungen der zusätzlichen Bebaubarkeit werden die weiteren städtebaulichen Zielstellungen (Geschossigkeit, Dachform, Anzahl Wohneinheiten etc.) mit den Eigentümern erarbeitet.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Städtebaulicher Entwurf A
- 3 Städtebaulicher Entwurf B
- 4 Städtebaulicher Entwurf B – Variante a
- 5 Städtebaulicher Entwurf B – Variante b
- 6 Übersichtsplan Rückmeldung der Anlieger
- 7 Stellungnahmen der Anlieger