

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
10.01 Verwaltungsvorstand  
20.13 Grundstücksmanagement  
70.09 Hochwasserschutz

Datum:  
01.03.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	10.03.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen und Bauen	11.03.2021	Kenntnisnahme

## Nachverdichtung in dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg – Zwischenbericht Entwässerung

### 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 am Rande des Nr. 20 „An der Waterfohr“.

#### B Planungsanlass / Zielsetzung

Die Grundstücke zwischen den Straßen Waterfohr, Prüllageweg, Grüner Weg sind für heutige Verhältnisse groß mit oft 800 bis 950 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan Nr. 13 schließt in großen Teilen die Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Gartenzonen aus. Mit dem allgemeinen Wandel in den Lebensformen und einem zunehmenden Wechsel der Eigentumsverhältnisse kommen erste Wünsche nach zusätzlichen Baumöglichkeiten im Sinne einer Nachverdichtung in rückwärtigen Gartenzonen auf. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist gesellschaftspolitisch gewollt, um dem Flächenverbrauch in die freie Landschaft entgegenzuwirken.

Modellhaft möchte die Stadt Coesfeld stellvertretend für vergleichbare potentielle Nachverdichtungsbereiche prüfen,

1. welche nachverdichtenden Bauungsstrukturen unter den Eigentümer:innen mehrheitsfähig sind,
2. ob tragfähige Erschließungskonzepte umsetzbar sind, die den Erschließungsaufwand möglichst geringhalten,
3. und wie mit der Nachverdichtung und der damit zusätzlichen Versiegelung die Oberflächenentwässerung gewährleistet bleiben kann.

Im Auftrag der Stadt wurden zwei unterschiedlichen Erschließungsmodelle für eine Nachverdichtung entwickelt:

- über einen Stichweg mindestens zwei Bauplätze in der Gartenzone erreichen

- bzw. im großen Innenblock zwischen Prüllageweg und Grüner Weg eine neue Erschließungsstraße legen.

Die Grundstückseigentümer:innen haben sich in einem breit angelegten Beteiligungs- und Abstimmungsprozess untereinander auf die Stichwegvariante verständigt. Es wird weiter eine nur eingeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoss präferiert, sowie eine Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude. Der Bebauungsplan Nr. 13 müsste dafür geändert werden.

### **C Planverfahren / weiteres Vorgehen: erste Erkenntnisse aus Überprüfung Entwässerungssituation**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 09.12.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, das Projekt „Nachverdichtung Waterfohr“ aufgrund des mehrheitlichen Nachverdichtungswillens weiterzubearbeiten (Vorlage 376/2020). Die Maßgabe hierfür ist die Klärung der offensichtlichen Entwässerungsproblematik, was auch in der Bürgerinformationsveranstaltung im August 2020 thematisiert wurde. Das Abwasserwerk gab daraufhin extern ein Entwässerungskonzept in Auftrag. Hierzu liegt nun ein Zwischenergebnis vor.

Die Entwässerung der Grundstücke am Prüllageweg und Grüner Weg erfolgt über ein öffentliches Mischwasserkanalnetz. Die vorhandenen Mischwasserkanäle wurden bis zu Beginn der 90er-Jahre 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.

Da für den Bebauungsplan Nr. 13 „Waterfohr“ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 anzuwenden ist, sind für die Grundflächenzahl Garagen, Carports, Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen, 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, auf der abzuleitendes Oberflächenwasser anstehen kann) weit über die 20 % im WS oder 40 % im WA bewegen.

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

Heute geplante Kanalnetze in Wohngebieten bzw. bestehende Kanalnetze die geändert werden, müssen für Regenereignisse, die statistisch einmal in drei 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. Dieses führt zwangsläufig zu einer Verschlechterung des Entwässerungskomforts.

Zwei Alternativen wären weiter zu verfolgen:

- a) Um Schäden an Grundstücken zu vermeiden, für die die Stadt Coesfeld haftbar gemacht werden könnte, ist der Entwässerungskomfort entsprechend der Technik sicherzustellen. Mittels Kanalnetzmodell wurde simuliert, wie durch bauliche Kanalnetz Anpassung die Überflutungsgefahr im Plangebiet verringert werden kann. Als wirksam erwies sich die Herstellung eines Bypass-Kanals auf einer Länge von 100 m innerhalb der Straße Grüner Weg und zusätzlich die Errichtung eines Notüberlaufs in die Kanalisation im Konrad-Adenauer-Ring. Nach überschlägiger Ermittlung belaufen sich die Kosten auf rund 500.000 Euro. Diese würden auf die Abwassergebühren umgelegt. Zu berücksichtigen hierbei ist, dass in den Jahren vermutlich nur wenige Grundstücke bebaut werden. Bei anderen Grundstücken eröffnet sich vermutlich erst mit einem Eigentümerwechsel die Möglichkeit.
- b) Eine Alternative zur baulichen Kanalnetzerweiterung stellt die dezentrale Niederschlagsentwässerung dar. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird in diesem Fall über Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück in das Grundwasser eingeleitet. Die Errichtung und Unterhaltung der Versickerungsanlagen würden durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

Die Versickerungsfähigkeit muss bei b) im Rahmen eines Baugrundgutachtens geprüft werden. Hierzu erfolgen auf den Grundstücken der Bauwilligen Bodensondierungen, Versickerungsversuche und Grundwassermessungen. Im Gutachten wird geprüft, ob eine Versickerung des zusätzlichen Niederschlagswassers allgemeinwohlverträglich ist.

Sofern keine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist, wären durch das Abwasserwerk noch die Auswirkungen der Nachverdichtung bei maximaler Rückhaltung des Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu prüfen. Hierbei müssten die Dachflächen als Retentions Gründächer ausgeführt und für die befestigten Flächen wasserdurchlässiges Pflaster verwendet werden.

Sowohl die Versickerung als auch die Retentionsgründächer fördern die Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes.

## **D Empfehlung der Verwaltung**

Das Projekt „Nachverdichtung Waterfohr“ wird seitens der Verwaltung mit dem Ziel bearbeitet, 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.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, das Projekt weiterzuführen. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet soll durch ein Baugrundgutachten geprüft werden. Das Entwässerungskonzept ist auf der Basis der Ergebnisse des Baugrundgutachtens fortzuschreiben.

## **Anlagen:**

- 1 Städtebauliches Konzept Stichwegvariante

## **Anlagen:**

Städtebaulicher Entwurf