

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

Datum:  
22.11.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	01.12.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen		Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld		Entscheidung

## **Mikrohaus-Siedlung an der Marienburg - Grundsatzbeschluss Weiterverfolgung Projekt**

### **Beschlussvorschlag (Umweltausschuss):**

1. Das Bebauungskonzept der Mikrohaus / EFH-Mischsiedlung Stand Oktober 2021 soll im Grundsatz weiterverfolgt werden.
2. Folgende Belange sollen ergänzend behandelt werden:
  - a) ...
  - b) ....

### **Beschlussvorschlag (Planungsausschuss / Rat):**

1. Das Bebauungskonzept der Mikrohaus / EFH-Mischsiedlung Stand Oktober 2021 soll im Grundsatz weiterverfolgt werden.
2. Folgende Belange sollen ergänzend behandelt werden:
  - a. ...
  - b. ...
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Initiativgruppe die unter dem Kapitel „Bewertung der Verwaltung“ im Sachverhalt benannten Detailfragen weiter zu klären.

## Sachverhalt:

### Einleitung:

Am 26.09.2019 hat der Rat den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Überplanung eines geeigneten städtischen Grundstücks für die Errichtung einer „Tiny House Siedlung“ in der Stadt Coesfeld einstimmig in der alternativen Fassung beschlossen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bedarf und die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer „Tiny-House-Siedlung“ in Coesfeld zu ermitteln. Mit möglichen Interessenten soll Kontakt aufgenommen werden.
2. Bei sich abzeichnendem Bedarf soll die Politik erneut beteiligt werden, ob ein verfügbares und geeignetes städtisches oder privates Grundstück ohne oder mit erforderlichem neuen Planungsrecht für eine Tiny-House-Siedlung entwickelt werden soll.

Auf die [Beschlussvorlage 222/2019](#) zum 26.09.2019 wird verwiesen.

Parallel hatte sich eine „Tiny House“-Initiative in Coesfeld gegründet und war auf die Verwaltung zugekommen. Einzelne Anfragende mit Tiny House-Interesse hat die Verwaltung seither an die Initiative weitergeleitet. Aus der anfänglichen Gruppe hat sich nun eine kleinere Gruppe gefestigt, die aktiv an einer Umsetzung interessiert ist. Da bisher die Grundstücksfrage nicht geklärt war, ist die Initiative nicht aktiv an die Öffentlichkeit gegangen, um ggf. weitere konkret Interessierte in die Gruppe zu integrieren.

Die Verwaltung hatte sich bei unterschiedlichen Kommunen innerhalb und außerhalb NRW nach umgesetzten Tiny House-Siedlungen erkundigt. U.a. sind Dülmen und Warendorf mit der Thematik beschäftigt, aber keine Kommune ist bisher an den Punkt gekommen, konkret ein Gebiet mit entsprechendem Planungsrecht aufzubauen.

Mit o.g. Beschluss hatte die Verwaltung die stadteigenen Grundstücke dahingehend geprüft, ob sie für eine Tiny House-Siedlung entwickelbar wären. Hier sind allein die seit 2020 seitens der Zentralrendantur aufzugebenden Friedhofsflächen an der Marienburg zu benennen. Vorrangiges Ziel war hier bisher aber, ein Bebauungskonzept analog des Bebauungsplans Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“ zu entwickeln (hierzu werden alternative Ansätze in 2022 vorgestellt). Andere potentielle Grundstücksflächen befinden sich in privater Hand. Im Rahmen des Neubaugebietes Kalksbecker Heide will der private Erschließungsträger sein abgestimmtes Konzept im laufenden Verfahren nicht mehr ändern. Private Baulandflächen in Lette (Lette-Nord, Wulferhooksweg) stehen ebenso nicht zur Verfügung oder sind nicht abschließend definiert. Potentielle Baugebiete wie am Bernings Esch stehen noch am Anfang der Entwicklung.

Insofern war die Initiative selbst aktiv geworden und hatte eine Liegenschaft am Rande von Goxel in die enge Wahl gezogen. Die abseits des Siedlungsbereiches gelegene Fläche wäre ggf. planungsrechtlich umsetzbar gewesen, überzeugte aber nicht hinsichtlich der Parameter Erschließung und Einbindung in die Nachbarschaft Goxel. Auch wollten einige Interessenten aus der Initiative nicht an diesen weit außerhalb der Kernstadt gelegenen Standort.

### Verfügbarkeit Grundstück an der Marienburg/Baakenesch:

Während der Abstimmung der Fläche Goxel wurde die nun avisierte Fläche nördlich des Baugebietes Baakenesch als Alternative gefunden (Anlage 1), damit hat der Standort Goxel an Priorität verloren. Die rd. 16.500 m<sup>2</sup> große Fläche ist in Eigentum des Bischöflichen Stuhls (Bistum) und ist seit langem im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB“ ausgewiesen. Damit steht sie für eine Flächennutzungsplanänderung von landwirtschaftlichem Freiraum in Wohnbaufläche grundsätzlich zur Verfügung. Im Rahmen der Abstimmung aller Potentialflächen für die „Fortschreibung des Regionalplans 2020/21“ wurden seitens des Bistums diese bestehenden Flächen nördlich der Siedlungen Baakenesch erneut bestätigt und werden sogar noch um die Fläche COE-002 ASB-P 15 ha ergänzt (Anlage 1 – Ausschnitt Regionalplan laut Ratsbeschluss 28.10.2021). Damit wird deutlich, dass die Wohnbauentwicklung Coesfelds hier einen Schwerpunkt der nächsten Jahre haben könnte.

Mit dem derzeitigen Nutzer der Obstanbauflächen, Haus Hall, hat das Bistum die mögliche Entwicklung und Aufgabe des Obstanbaus in diesem Teilabschnitt erörtert. Haus Hall selbst ist auch an der Errichtung von Gebäuden in dem geplanten Areal für betreute Bewohner:innen interessiert und Mitarbeiter:innen sind Mitglieder der Initiative. Die weiter nördlich gelegenen Plantagenflächen stehen aber für eine Entwicklung in nächster Zeit nicht zur Verfügung, da die Plantage ein Kernbestandteil der heutigen Arbeit von Haus Hall ist.

Somit steht nur eine schmale, langgezogene Fläche zur Verfügung, die angesichts des städtebaulichen Konzeptes eine Herausforderung darstellt.

Das Bistum ist grundsätzlich bereit, die Flächen auf Erbpachtbasis zu vergeben.

#### Städtebauliche Struktur und Erschließung:

Die Initiative hat in mehrmaligen Gesprächen mit der Verwaltung, Vertretern des Bistums und Haus Hall und einem potentiellen Erschließungsträger die Intentionen weiter präzisiert. Die derzeitigen Initiator:innen verfolgen mehrheitlich vorrangig das Ziel, statt großer Einfamilienhäuser mit über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche kleinere freistehende Wohneinheiten mit rd. 40 - 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf real abgegrenzten Grundstückspartellen zu errichten (Kauf oder Erbpacht). Ein klassisches Konzept einer Tiny House-Siedlung (Aufstellung von beweglichen Tiny Houses auf Rädern) wird nicht weiter verfolgt. Vorgesehen sind nun sogenannte „Mikrohäuser“.

Das von der Initiative erarbeitete städtebauliche Konzept (siehe Anlage 2 – Präsentation „Wohnen mit der Natur“) sieht eine rd. 350 m lange und nur 3 m breite Erschließungsstraße vor. Diese wird geschwungen innerhalb einer 6 m breiten öffentlichen Straßenparzelle geführt. Die Randbereiche sollen so hergestellt werden, dass sie zwar mit PKW gelegentlich überfahren werden können, aber begrünt sein sollen. Entlang der Straße sind nördlich die 21 Mikrohäuser und südlich, zur Bestandsbebauung Baakenesch, 17 klassische Einfamilienhäuser vorgesehen, allerdings auf sehr kleinen Grundstücken. Die Grundstückgröße der Mikrohäuser beträgt z.B. 220 m<sup>2</sup> (12 m tief/ 18 m breit), die der Einfamilienhäuser eher 400-500 m<sup>2</sup>. Die uneinheitliche Größe bedingt sich aus dem geschwungenen Korridorverlauf, innerhalb dessen die schmale Erschließungsstraße mäandert.

Alle weiteren wesentlichen städtebaulichen Merkmale sowie Erläuterungen zum verkehrlichen Erschließungskonzept und Nachhaltigkeitsbelangen sind in der Präsentation beschrieben.

Die Verwaltung sieht eine Erschließung des kleinen Baugebietes mit rd. 38 Wohneinheiten über die Zufahrtsstraße Baakenesch (Tempo 30-Zone) für verträglich und verkehrstechnisch abwickelbar an. Die 21 Mikrohäuser werden überwiegend von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt. Ziel wäre, eine KFZ-arme Siedlung mit starkem Radverkehrsanteil zu entwickeln.

Ergänzende Information: Von der Verwaltung wurde – unabhängig von diesem Projekt - eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, die die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Verkehrserschließung der jetzt im Regionalplan 2020/21 ausgewiesenen Potentialflächen beleuchten soll (Erschließung über Borkener und Loburger Straße). Davon losgelöst wird dieses kleine Baugebiet gesehen, das eigenständig an das vorhandene Erschließungsnetz angebunden werden kann.

#### Bewertung der Verwaltung:

Die Verwaltung hat nach Prüfung des Konzeptes folgende Fragestellungen an die Initiative übermittelt, die in der weiteren Diskussion zu erörtern sind:

- Der explizit ökologische Ansatz wird begrüßt, muss aber auch durchgehalten werden. Die im Konzept beschriebenen Maßnahmen müssen umgesetzt werden, um die besondere Qualität sicherzustellen.
- Dazu ist es erforderlich, dass die Initiativgruppe – gemeinsam mit dem künftigen Erschließungsträger – gezielt Bauherren anspricht und für das Projekt zu gewinnen die sich der Zielsetzung ausdrücklich verpflichtet fühlen.
- Die von den Bauherren erwarteten Maßnahmen zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen, aber auch zum Einsatz erneuerbarer Energien sind präzise auszuarbeiten.

- Die Umsetzung soll nicht durch den Bebauungsplan gesichert werden. Eine Kontrolle und Durchsetzung der Festsetzungen soll nicht über das Ordnungsrecht erfolgen. Eine Kontrolle ist alleine dadurch erheblich erschwert, dass die Bauvorhaben, da in einem B-Plan liegend, genehmigungsfrei nach BauO NRW sind. Bauherr und Architekt tragen in diesen Bereichen (Freistellung) die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der Vorschriften und Ziele. Die Bauaufsicht erhält gar keine Kenntnis von dem Vorhaben, könnte nicht im Genehmigungsverfahren auf die Konformität mit dem Plan hinwirken sondern müsste nachträglich im Wege ordnungsrechtlicher Verfahren bereits realisierte Fehlentwicklungen rückgängig machen.
- Daher sind verbindliche vertragliche Regelungen anzustreben,
  - a) im Erschließungsvertrag, dem in diesem Fall auch der Eigentümer als künftiger Erbbaurechtsgeber beitreten müsste,  
und
  - b) in den Erbbaurechtsverträgen selber oder in einem ergänzenden privaten Vertrag, den die Käufer mit dem Erschließungsträger abschließen und zur Voraussetzung für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages gemacht wird (letzteres Vorzugsvariante, Klärung, wie Verpflichtungen abzusichern sind).
- Die Initiativgruppe selber oder ein vom Erschließungsträger zu beauftragendes Büro muss sich um die Kontrolle und Qualitätssicherung schon in der Bauphase kümmern. Die Initiativgruppe benennt feste Ansprechpartner für die Verwaltung und als Kommunikator Richtung Bauherren, Eigentümer und Erschließungsträger für das Gelingen und Verbindlichkeit.
- Weiter zu qualifizieren ist:
  - a) die sehr sparsame Erschließung, die wir in der Konzeption befürworten, deren Machbarkeit in Hinblick auf ausreichenden Verkehrsraum, Dauerhaftigkeit der begrünten Ausweichflächen und Möglichkeit einer einfachen Verlegung der Kanäle und Leitungen nachzuweisen ist,
  - b) die "Notausfahrt" zur Lindenallee wird konzeptionell akzeptiert, ist im B-Planverfahren zu diskutieren.
  - c) Überdenken der Anzahl der Stellplätze PKW > auf 1 St/WE oder weniger
  - d) Parken und Halten im Straßenraum ist auszuschließen.
  - e) Klärung mit dem Abwasserwerk bzgl. der Versickerungsfähigkeit des Bodens im östlichen Planbereich (im westlichen Teil Versickerung voraussichtlich möglich) oder Notwendigkeit einer technischen Lösung sowie mit der Behandlung von Starkregen.

#### Weiteres Vorgehen / Zeitplan:

Da die Fragestellung der Grundstücksverfügbarkeit grundsätzlich gelöst ist, soll zeitnah das weitere Vorgehen gemäß oben Liste abgestimmt werden:

1. Der Rat soll nun als Grundlage hierfür entscheiden, ob das zur Verfügung stehende Grundstück mit dem aufgezeigten städtebaulichen Konzept bauleitplanerisch weiter verfolgt werden soll.
2. Dazu soll in einem ersten Schritt die Initiativgruppe mit ihrem Erschließungsträger das Konzept im Ausschuss für Planen und Bauen am 02.12.2021 vorstellen. Danach kann der Rat am 16.12. einen Grundsatzbeschluss fassen.
3. Anschließend soll entschieden werden, mit welchen Nachhaltigkeitskriterien das Baugebiet konkret weiter vertiefend zu entwickeln ist. Diese sind dann im Februar 2022 im Umweltausschuss und Ausschuss für Planen und Bauen zu beraten.

**Anlagen:**

Anl. 1\_Übersichtskarten

Anl. 2\_Präsentation Bebauungskonzept