

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
70.07 Umweltschutz

Datum:
16.05.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	02.06.2022	Kenntnisnahme
Umweltausschuss	08.06.2022	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen und Bauen	09.06.2022	Kenntnisnahme
Rat der Stadt Coesfeld	23.06.2022	Kenntnisnahme

Arbeitsgruppe zum Thema Nachverdichtung - Weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Nachverdichtung

Die Themen Innenentwicklung und Nachverdichtung haben insbesondere seit Beginn des Jahrtausends immer mehr an Bedeutung gewonnen – maßgeblich beeinflusst durch den fortschreitenden demographischen Wandel, den enormen Flächenverbrauch durch die Siedlungsentwicklung und den Klimawandel. Die Stadt Coesfeld hat zu diesem Aspekt im Rahmen des Baulandbeschlusses 2006 (Vorlage 028/2006) erstmals Leitlinien beschlossen.

Der Begriff Nachverdichtung bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen und die Erhöhung der Kubatur im Bereich bereits bestehender Bebauung. Dadurch wird der Wohnraum je verbauter Fläche höher, was einer Zersiedelung entgegenwirkt. Es ist ein Ansatz den Innenbereich von Siedlungen besser zu nutzen und damit einer weiteren Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungszusammenhangs (Außenbereich) zu vermeiden. So werden die Wege zur Arbeit, zu bestehenden Infrastrukturen und kulturellen Angeboten kurzgehalten. Die nachträgliche Verdichtung bestehender Stadtquartiere bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Sie dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Man kann gewissermaßen von einem Gegenkonzept zum Bauen in Stadtrandgebieten sprechen. Nachverdichtung ist ein wichtiger Baustein der angestrebten Innentwicklung.

Zu unterscheiden sind verschiedene Formen / Möglichkeiten der Nachverdichtung:

- a) Schließen von Baulücken im Bestand
- b) Vervollständigung offener Bebauung zu geschlossener Bebauung (z.B. Blockrandbebauung)
- c) Anbauten an bestehende Gebäude
- d) Ausbauten von Dächern (z.B. Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses)
- e) Erhöhung der Kubatur innerhalb bestehender Bebauung (d.h. mehr umbauter Raum)
 - a. Aufstockung eines vorhandenen Gebäudes (z.B. Mehrfamilienhaus)

- b. Abriss vorhandener Bauten und Bau größerer Bauten (z.B. größere Grundfläche, zusätzliche Stockwerke)
 - i. Nachnutzung altes Einfamilienhaus in heterogener Lage mit Mehrfamilienhaus über 3 Ebenen in § 34er-Gebiet
 - ii. Nachnutzung altes Einfamilienhaus in Bebauungsplangebieten ohne Festsetzung einer maximalen Wohneinheitenzahl
- f) Bauen in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) z.B. im Garten langer Grundstücke
 - a. selbstgenutztes Einfamilienhaus im elterlichen Garten
 - b. selbstgenutztes 1- bis 2-Familienhaus Fremder im rückwärtigen Garten nach bewusster Grundstücksteilung mit Wegerecht
 - c. Mehrfamilienhaus im Hinterlandbereich
- g) Hofbebauung bzw. die Erweiterung von Bestandsbauten durch Hinterhäuser
- h) Nutzung von industriellen, gewerblichen und militärischen Brachflächen meist mit vorangehendem Flächenrecycling

Nachverdichtung hat viele Vorteile. Es handelt sich auch im Sinne der Nachhaltigkeit um eine zukunftsweisende Form des Bauens, da die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung genutzt werden kann (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.). Durch die bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur (z. B. Kanalisation, ÖPNV) können ihre Fixkosten auf eine größere Zahl von Bewohner:innen umgelegt werden. Die neuen Gebäude müssen nicht erst aufwändig erschlossen werden. Dies spart Kosten für die öffentliche Hand, aber auch für die bisherigen und neuen Bewohner:innen. Zudem ist bereits eine institutionelle Infrastruktur vorhanden (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw.). Nachverdichtung kann zu einer Stadt der kurzen Wege führen, wenn die Nachverdichtung auch zu stärkerer Nutzungsmischung beiträgt. Die Wohnqualität in gewachsenen Quartieren und der Lage wird von den Nutzer:innen oft als besser als die eines Neubaugebietes empfunden. Darüber hinaus sind die Kosten für den Grundstückserwerb meist geringer und die Verkleinerung der Haushaltsgrößen entspricht der Verkleinerung der Grundstücksgröße. Aus Perspektive der Eigentümer:innen wird insbesondere in vorhandenen Immobilien zusätzliche Nutzfläche wirtschaftlich erstellt durch Nutzung von bereits vorhandenen Erschließungen und Tragwerken. Je nach Form der Nachverdichtung kann die Einbeziehung z.B. von bestehenden Brandwänden Baumaterial, -zeit und -kosten sparen sowie den Bestand energetisch und optisch aufwerten. Aus städtebaulicher Sicht dient Nachverdichtung der gestalterischen Verbesserung des Ortsbildes durch eine beruhigtere und einheitlichere Fassadenfront, und damit eine mögliche städtebauliche Aufwertung von Quartieren. Nachverdichtung unterstützt die angestrebte Innenentwicklung. Mit Nachverdichtung erreicht man eine kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen, die in der Regel umweltfreundlich zurückgelegt werden können.

Im Rahmen der Klimaanpassung ist diese Ersteinschätzung und auch das im bundespolitischen Leitlinien immer wieder genannte Ziel „Innen-/Nachverdichtung vor Freirauminanspruchnahme in die Landschaft hinein“ ggf. differenzierter und in bestimmten Situationen auch kritisch zu sehen, wenn z.B. notwendige Grün-/Freiräume aufgegeben bzw. bereits bebaute Bereiche zu stark verdichtet oder technische Infrastrukturen überlastet werden. Dies ist auch bei einigen Nachverdichtungsprojekten in Coesfeld der Fall.

Neben all den aufgeführten Vorteilen stoßen Nachverdichtungsprojekte zudem vielfach auf Widerstand in der Stadtgesellschaft, in der Politik und in den betroffenen Quartieren. Wenn auch der Zersiedelung durch Nachverdichtung Einhalt geboten wird, ist sie doch durch Flächenversiegelung mit Reduzierung bisher „grüner“ Bereiche verbunden, falls die Nachverdichtung nicht auf einer bereits versiegelten Brachfläche stattfindet. Besonders in Städten können Vegetation und Freiräume verlorengehen bzw. können nicht zurückgewonnen werden, können letzte Wanderwege für Kleintiere versperrt, die Luftzirkulation (Luftschneisen) eingeschränkt und insgesamt die Stadtökologie und das Stadtklima womöglich ungünstig beeinflusst (Bildung von Wärmeinseln, erhöhte Feinstaubkonzentration) werden. Vor dem

Hintergrund des Klimawandels gewinnt die Diskussion über das »richtige« Maß und den angemessenen Umgang mit der baulichen Dichte zusätzliche Bedeutung. Dabei stellt sich die Frage, welche Auswirkungen städtebauliche Nachverdichtung auf das Mikroklima hat und wie die Stadtquartiere in Zukunft klimagerechter gestaltet werden können. Neubauten und der damit verbundene Zuzug führen aus Sicht der alteingesessenen Anwohner:innen je nach Art des Bauvorhabens zur Abwertung der Lebensqualität durch weniger Grün, Gentrifizierung oder – im Fall von Sozialbauten – zu Ghettoisierung, wachsender Bevölkerungsdichte bzw. wachsender Verkehrsdichte. Darüber hinaus sind die Planungs- und Genehmigungsprozesse häufig kompliziert und insgesamt langwierig.

Nachverdichtung erfordert daher ein sehr sorgfältiges Abwägen der verschiedenen Aspekte. Letztlich geht es darum, wie ein erkennbarer Bedarf an Wohn- und Gewerberaum insgesamt „verträglicher“ dargestellt werden kann. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Effekte einer „Nachverdichtung“ sich zeitlich nicht gut einschätzen lassen, da die Grundstücke ja bereits in Privateigentum sind und so z.B. Bauverpflichtungen nicht durchgesetzt werden können.

Arbeitsgruppe Nachverdichtung

Bei Bauprojekten zur sogenannten Nachverdichtung kommt es auch in Coesfeld insbesondere in bestehenden Wohngebieten immer wieder zu Missfallen und offener Ablehnung (z.B. Lange Stiege, Akazienweg, Borkener Straße) – insbesondere weil die Anlieger:innen geplante Mehrfamilienhäuser in ihrer Nachbarschaft für zu überdimensioniert halten, obwohl bauplanungsrechtlich zulässig und daher zu genehmigen (z.B. Lange Stiege). Andererseits ist es für Eigentümer unverständlich, wenn vorhandene Siedlungspotentiale nicht von ihnen genutzt werden können, weil z.B. ein Bebauungsplan dagegensteht (z.B. Waterfohr)

Die Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, Pro Coesfeld, SPD und Aktiv für Coesfeld / Familienpartei haben daher Anfang 2020 beantragt eine Arbeitsgruppe zu gründen, die sich mit dem Thema Nachverdichtung befasst. Der Arbeitsgruppe sollten Vertreter:innen aller Parteien, der Verwaltung und Fachleute angehören. Für einen kleinen arbeitsfähigen Kreis konnte jede Fraktion Mitglieder als Teilnehmer:innen benennen. Die interfraktionelle Arbeitsgruppe kann sich intensiv mit dem Thema beschäftigen und auf einer Arbeitsebene umfassend diskutieren, wofür im damaligen Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen – jetzt Umweltausschuss bzw. dem Ausschuss für Planen und Bauen – aufgrund voller Tagesordnungen keine Zeit ist.

Aufgrund der Corona-Pandemie kam es zu zeitlichen Verzögerungen. Im August 2020 fand das erste Treffen der Arbeitsgruppe statt. Jede Fraktion konnte zwei bzw. drei Personen als Teilnehmer:innen auswählen. Themen der ersten Sitzung waren:

- Einführung in das Thema Nachverdichtung Wohnen,
- Wohnungsbedarf und Nachverdichtung in Coesfeld,
- Vorstellung einer groben gesamtstädtischen Bestandsanalyse und
- vorläufige Bewertung der Gebiete im beplanten und unbeplanten Innenbereich sowie
- erste Schlussfolgerungen.
- Rechtsanwalt Thomas Tyczewski von der Kanzlei Wolter Hoppenberg referierte zudem zum Bauplanungsrecht und den Auslegungen des § 34 BauGB. Eine Verhinderungsplanung ist rechtlich nicht möglich: die Bauaufsicht hat zulässige Vorhaben zu genehmigen, selbst wenn bereits im Vorfeld Beschwerden von Nachbarn vorliegen. Bei Nichterteilung kann der Geschädigte gegenüber der Kommune Schadensersatzansprüche geltend machen.

Die Sitzung wurde allgemein als erkenntnisreich wahrgenommen. Im Nachgang wurden den Teilnehmenden ein umfangreiches Protokoll zur Verfügung gestellt. Die Inhalte sollten in die Fraktionen weitergegeben werden.

Entwicklungen seit September 2020

Nach der Kommunalwahl 2020 ergab sich eine neue Zusammensetzung des Stadtrats mit einigen neuen Personen. Danach hat sich der Rat abweichend von der Empfehlung der Verwaltung gegen

zwei Nachverdichtungsprojekte ausgesprochen (Bebauungsplan Nr. 61a „Ehemaliger Spielplatz Hengtekamp“ und Bebauungsplan Nr. 17a II „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“). Die Stadtverwaltung hatte dazu z.T. mit Anwohnerbeteiligung die Bebauungsplanentwürfe und die Begründungen erarbeitet.

Zudem werden zunehmend Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplans von Grundstückseigentümer:innen gestellt (z.B. BP 157, 166, 167, 168, 169), um eine Nachverdichtung (insbesondere rückwärtige Bebauung und Mehrfamilienhäuser) in ihrer Nachbarschaft zu verhindern. Prinzipiell dürfen Grundstückseigentümer:innen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens aber keine Baumöglichkeiten genommen werden, die ihnen bislang zustanden. Dies ist nur in wenigen, begründeten städtebaulichen Planverfahren zulässig, wenn das öffentliche Interesse dies zwingend erfordert.

Trotz häufiger Beschwerden und Klagen: Nachverdichtung ist ein sinnvolles städtebauliches Vorgehen. Bei dem Leitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ handelt es sich zudem um eine Vorgabe der Raumordnung. Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat bis 2030 eine Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zum Ziel, bis 2050 soll die Flächenanspruchnahme in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Europäischen Kommission auf Nettonull reduziert werden. Dazu sollen Maßnahmen und vorhandene sowie neue Instrumente zur Stärkung der Innenentwicklung verstärkt genutzt werden, eine Flächenkreislaufwirtschaft ist zu implementieren. Auch der Rat der Stadt Coesfeld hat sich 2006 für die Nachverdichtung ausgesprochen („Baulandbeschluss“).

Der zukünftige Wohnungsbedarf erfordert weiterhin Nachverdichtung. Das Pestel-Institut hat die Gesamtbevölkerung der Stadt Coesfeld in vier Szenarien für 2035 vorausgerechnet: zwischen 33.960 und 37.810 Einwohner. Trotz absoluten Bevölkerungsrückgangs wird mittelfristig ein Zuwachs an Haushalten erwartet, da im Zuge demografischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen immer mehr Menschen alleine leben. Zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs (einschließlich des Defizitabbaus bis 2025) wäre ein Wohnungsbau von ca. 180 Wohnungen je Jahr erforderlich, v.a. Mehrfamilienhäuser mit barrierearmen bzw. -freie Wohnungen, mit kleinen Wohnungen und mit besonderen Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten aufgrund der stark wachsende Zahl hochaltriger Menschen. Zudem wächst der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche (u.a. immer mehr Single-Haushalte, steigender Flächenanspruch, alleinstehende ältere Menschen in EFH) stetig. Durch die Nachverdichtung kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne dass dies im Gegensatz zu Neubaugebieten auf den Flächenverbrauch „Allgemeiner Siedlungsbereich“ angerechnet wird (Ressourcen- und Flächeneffizienz). Die Potentialflächen Coesfelds für eine Siedlungsentwicklung im Außenbereich sind durch den Regionalplan hingegen begrenzt.

Der Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr hat eine Analyse- und Bewertungskarte zum Thema Nachverdichtung Wohnen in Coesfeld und Lette erstellt. Diese Karte beruht auf Ortsbesichtigungen, dem Geoinformationssystem und der Auswertung von Bebauungsplänen. Änderungen der letzten Zeit wurden zwischenzeitlich korrigiert.

Nachteilig wirkt sich nun die in Coesfeld bereits seit mehreren Jahrzehnten betriebene kompakte Siedlungsentwicklung aus, denn es besteht kaum noch Nachverdichtungspotential auf z.B. aufgegebenen Gewerbeflächen oder Brachflächen, die die Stadt oder ein Vorhabenträger ganzheitlich entwickelt. Dies war in den Jahren ab 2000 ein wichtiges Potential für Siedlungsentwicklung (Wohnen: Baugebiet Coesfelder Weberei, Baugebiet van Delden, Baugebiet am Theater, Baugebiet Marienburg, Autohaus Knubel, Sportplatz Hengte, Westfalia Wohnpark, Markenweg; Gewerbe: Bahnhofsareal (jetzt Klostermann et al), ehemalige Kaserne). Das Nachverdichtungspotential liegt absehbar wesentlich in vielen kleinteiligen Privatflächen. Dennoch können Gebiete ausgemacht werden, die bereits seit einiger Zeit einem Wandel unterliegen oder noch Potenzial für Nachverdichtungsprojekte bieten.

Manche Gebiete sind aufgrund besonderer Aspekte aber auch nicht für eine Nachverdichtung geeignet (z.B. Wasserschutzgebiete, Denkmalschutz, Grünbewuchs, Artenschutz, Gebot der Rücksichtnahme, Lärm, fehlende Kanalkapazitäten und kein versickerungsfähiger Boden).

Ziele

Auch wenn es in der Vergangenheit mitunter zu umstrittenen Entscheidungen bezüglich der Nachverdichtung gekommen ist, ist die Nachverdichtung zwingend erforderlich. Mithilfe einer empirischen Beleuchtung des Wohnungsmarkts Coesfeld soll diese Notwendigkeit deutlich werden. Danach steht die Beurteilung der baurechtlichen Randbedingungen des § 34 BauGB auf der Agenda. Zudem sollen den Fraktionen im Nachgang einer Vorstellung der Steuerungsmöglichkeiten über Bebauungspläne die Möglichkeiten aber auch Grenzen der Bauleitplanung bewusst sein (z.B. nicht gesamtes Gemeindegebiet überplanbar, Baurechte beachten, in der Regel uneinheitliches Meinungsbild Eigentümer:innen). Nach einem Überblick über die Nachverdichtungspotentiale in Coesfeld (kritische unbeplante Gebiete mit uneinheitlicher Struktur und unkritische Bereiche dank Bebauungsplänen oder unbeplante Gebiete mit einheitlicher Struktur) sollen die Fraktionen auf Grundlage der Analysekarte beurteilen können und entscheiden, welche Gebiete aufgrund ihrer relativ einheitlichen Struktur gesteuert werden sollten und welche bewusst nicht. Es ist grob zwischen drei Gebieten zu unterscheiden:

- a) schützenswerte Ein- und Zweifamilienhausgebiete,
- b) Gebiete, in denen bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden sind und wo weiter verdichtet werden kann sowie
- c) die Planung von Geschosswohnungsbau in Neubaugebieten mit Bebauungsplan.

In besonders für Nachverdichtung geeigneten Gebieten sollte dann ein Beteiligungsprozess mit den Eigentümer:innen eingeleitet und ggf. ein Bebauungsplan erarbeitet werden, um ein Angebot zu schaffen. Bei der Reihenfolge der Bearbeitung sollte nach der Problemrelevanz und Dringlichkeit entschieden werden. Ganz entscheidend ist die Abschätzung der Dringlichkeit der Steuerung im Verhältnis zum möglichen Erfolg und zum erwartenden Aufwand.

Erklärtes Ziel der Arbeitsgruppe ist die interfraktionelle Entwicklung von Leitlinien bzw. ein Nachverdichtungskonzept als Richtschnur für künftige Ratsentscheidungen (z.B. für oder gegen die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans).

Bei aller erstrebenswerter Vereinheitlichung der Beurteilung von Vorhaben der Nachverdichtung können die Leitlinien aber nur als Grundlage und Richtschnur für Verwaltungshandeln und politische Entscheidungen angesehen werden. Die individuellen Besonderheiten jedes Plangebiets sind immer zu berücksichtigen, zudem sind die bestehenden Baurechte zu beachten. Die unabhängige Planungshoheit des Rates wird durch die Leitlinien in keiner Weise berührt. Ein Konzept bzw. Leitlinien würden den Entscheidungsvorgang bei Vorhaben der Nachverdichtung transparent und nachvollziehbar machen, was die Argumentation gegenüber Anliegern erleichtern würde. Die Leitlinien sollen gewährleisten, dass Bauvorhaben der Innenentwicklung nicht in jedem Einzelfall unterschiedlich behandelt, sondern mit einer gewissen Strategie und einheitlichen Herangehensweise verfolgt werden. Sich bei der zukünftigen Stadtentwicklung ausschließlich an dem Bürgerwillen – wie zurzeit – zu orientieren, ist rechtlich kritisch zu beurteilen. Stattdessen sollen die städtebaulichen Interessen der Stadt verfolgt werden – auch gegen den Willen mancher Bürger:innen. In dem Konzept soll auch deutlich werden, dass Planungen, die ausschließlich auf Bauherren- und Eigentümerinteressen ausgerichtet sind und nachbarliche Interessen in erheblichem Umfang tangieren, Anlass sind, den Rat zu informieren und darüber entscheiden zu lassen, ob Steuerungsmöglichkeiten vorhanden sind und aufgegriffen werden oder nicht.

Die Arbeitsgruppe verfolgt zudem das Ziel, die Informationsgrundlagen zur Praxis der städtebaulichen Nachverdichtung zu verbessern. In Coesfeld ist die Vorstellung von dem klassischen Einfamilienhaus mit großem Garten noch sehr in den Köpfen verankert, gegenüber flächensparenden Bauen (z.B. mindestens II-geschossig, Doppelhaus, Reihenhaus) und Mehrfamilienhäusern besteht eine gewisse Skepsis. Hier sollte Aufklärungsarbeit geleistet werden, um eine Akzeptanz hinsichtlich der Nachverdichtung bei den Einwohner:innen zu erreichen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, die 2020 eingerichtete AG Nachverdichtung mit Vertreter:innen aus dem Rat um das Thema Klima zu erweitern, da beide Themenfelder Effekte aufeinander entfalten

können. So ist Nachverdichtung aus der Sicht der Innenentwicklung und auch aus der Sicht des Klimaschutzes wünschenswert. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, dass sich die Arbeitsgruppe Nachverdichtung auch mit dem Thema Klima beschäftigt, um derartige Wechselwirkungen ausreichend zu berücksichtigen und die Themenbereiche vollständig erfassen zu können.

Dennoch sollen beide Themenfelder in getrennten Sitzungen voneinander betrachtet werden, sodass es nicht zu einer Überfrachtung von Informationen kommt. Ein wesentliches Erfordernis dieser AG ist, dass die Ergebnisse verstetigt werden und somit auch für nachfolgende gewählte Vertreter:innen oder Sachbearbeiter:innen zugänglich und verständlich sind. Aus diesem Grund sollen die zentralen Ergebnisse und Erkenntnisse verschriftlicht und zentral abgeleitet werden.

Seitens der Verwaltung ist geplant, die AG Nachverdichtung + Klima in Anlehnung an die Zusammensetzung der vergangenen Periode zu aktualisieren, sofern die gewählten Vertreter:innen nicht mehr zur Verfügung stehen. Da das Thema den Umweltausschuss sowie den Ausschuss für Planen und Bauen gleichermaßen berührt, sollen Vertreter:innen aus beiden Ausschüssen in die AG hineinbestimmt werden. Damit soll ein sinnvoller Anschluss an den bisherigen Prozess der AG ermöglicht werden. Die Stadtverwaltung bittet die Fraktionen daher darum, bis Ende der Juli 2022 der Verwaltung/FB 60 die Vertreter:innen für die AG Nachverdichtung/Klima mitzuteilen.

Nach der Sommerpause wird die Arbeitsgruppe Nachverdichtung voraussichtlich dreimal zusammenkommen. In einer Sitzung wird der Wohnungsmarkt in Coesfeld empirisch beleuchtet und das Thema Nachverdichtung behandelt (u.a. Definition, politisches Ziel, Erfahrungen in Coesfeld, Ergebnisse Umfragen). In der nächsten Sitzung soll der Schwerpunkt auf dem Bauen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, den Nachverdichtungspotentialen in Coesfeld und der geplanten Wohnbauentwicklung liegen. Eine weitere Sitzung widmet sich den Spezialthemen im Zusammenhang mit der Nachverdichtung (z.B. Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung, Entwässerung).

Denkbar wäre die Einladung von Herrn Hackling (Leiter vom Abwasserwerk) als Experte auf dem Gebiet der Entwässerung. In dem Pilotprojekt Nachverdichtung Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg hat sich in umfangreichen Untersuchungen gezeigt, dass eine von den meisten Eigentümer:innen gewünschte Nachverdichtung aufgrund ausgeschöpfter Kanalkapazitäten bei Starkregenereignissen und einer fehlenden Versickerungsfähigkeit äußerst schwierig gestalten kann. Eine Möglichkeit wäre die Ertüchtigung des Kanalnetzes für etwa 600.000 Euro, alternativ wäre eine eingebaute Drosselung der Wassereinleitung. Zunächst ist aber die Rechtslage zu klären.

Im Nachgang an die Sitzungen der Arbeitsgruppe Nachverdichtung wird angestrebt, Leitlinien bzw. ein Nachverdichtungskonzept entwickeln. Diese werden dann im Umweltausschuss, Ausschuss für Planen und Bauen sowie im Rat vorgestellt. Bestenfalls sollte über einem Selbstbindungsbeschluss auch eine Verbindlichkeit erzeugt werden. Denkbar ist auch eine gemeinsame Abschlussveranstaltung der Arbeitsgruppen Nachverdichtung und Klima (z.B. „Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung“), zu der dann auch die Presse eingeladen werden könnte.

Die in der Arbeitsgemeinschaft Nachverdichtung besprochenen Inhalte sollen von den Teilnehmenden in die Fraktionen transportiert werden, um Bürgeranfragen zu dem Thema Nachverdichtung in Zukunft besser beantworten zu können. Zur Verstetigung der in den Arbeitsgruppen besprochenen Inhalte für zukünftige Ratsmitglieder kann die Nutzung von Session überlegt werden (nicht-öffentlich).