

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement

30.11 Straßenverkehrliche Maßnahmen

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

12.08.2022

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss

24.08.2022

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

25.08.2022

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

01.09.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

08.09.2022

Entscheidung

## **Mikrohaus-Siedlung - Grundsatzbeschluss**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Der Bebauungsplan ist auf der Basis des jetzt vorliegenden Konzepts zu erarbeiten. Ob für den Baakenesch weitere Maßnahmen erforderlich sind, ist im Verfahren zu prüfen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird nochmals angeregt, eine stärkere Größenvariation bei den Mikrohausgrundstücken und auch Grundstücksgrößen unter 200 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, im Bebauungsplanentwurf Mindest- und Höchstmaße für die Grundstücke festzulegen.

### **Beschlussvorschlag 4:**

Es wird beschlossen, Regelungen in die Vorverträge bzw. Erbpachtverträge aufzunehmen, die eine feste Wohnnutzung als Erstwohnsitz vorschreiben, die Drittnutzung (Untermiete) untersagen.

### **Beschlussvorschlag 5:**

Es wird beschlossen, dass die Grundstücke nur zur Eigennutzung erworben werden sollen und zu prüfen, bei der Grundstücksvergabe Bewerbern Vorrang einzuräumen, die im Gegenzug ihr Einfamilienhaus in Coesfeld verkaufen oder an Kinder weitergeben. Hierzu bedürfte es verbindlicher und langfristiger vertraglicher Regelungen, eine Absichtserklärung ist nicht ausreichend.

### **Beschlussvorschlag 6:**

Es wird beschlossen, dass die Stadt Coesfeld den Grünstreifen zwischen Baakenesch und Mikrohaussiedlung dem Bistum Münster für eine mögliche zukünftigen Fuß- und Radwegeverbindung vom Gebiet Bernings Esch in Richtung Innenstadt übernimmt – sofern man sich auf einen vertretbaren Preis einigt.

### **Beschlussvorschlag 6 (alternativ):**

Es wird beschlossen, dass der Grünstreifen zwischen Baakenesch und Mikrohaussiedlung in die Städtebauliche Konzept der Mikrohaussiedlung zu integrieren ist. Eine Flächenerwerb durch die Stadt Coesfeld soll nicht erfolgen.

### **Beschlussvorschlag 7:**

Es wird beschlossen, dass die Verwaltung einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger VR-Bank und dem Bistum Münster schließen soll.

## **Sachverhalt:**

### Hintergrund der erneuten Beschlussfassung:

Am 26.09.2019 hat der Rat mit leichten Änderungen auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Überplanung eines geeigneten städtischen oder privaten Grundstücks für die Errichtung einer „Tiny House Siedlung“ in der Stadt Coesfeld einstimmig beschlossen ([Beschlussvorlage 222/2019](#)). Nicht die Stadtverwaltung selber sollte das Gebiet suchen und entwickeln, sondern die Gruppe der Interessierten unterstützen und an der Begleitung mitwirken. Parallel hatte sich eine „Tiny House“-Initiative in Coesfeld gegründet. Aus der anfänglichen Gruppe hat sich dann eine kleinere Gruppe gefestigt, die aktiv an einer Umsetzung interessiert ist. Nach anfänglichem Fokus auf ein Grundstück in Goxel soll nun ein Grundstück nördlich vom Wohnquartier Baakenesch entwickelt werden. Der Eigentümer ist hierzu bereit und war in die Entwicklungsgespräche eingebunden.

Im Dezember 2021 hat dann mit [Beschlussvorlage 388/2021](#) eine Präsentation des Projektes durch die Initiative in den Ratsgremien stattgefunden. Im „Grundsatzbeschluss Weiterverfolgung des Projektes“ lauteten die einstimmigen Beschlüsse im

### 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) ...

### 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. Es sollen keine Ferienwohnungen entstehen und Dauerwohnen festgeschrieben werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Initiativgruppe die unter dem Kapitel „Bewertung der Verwaltung“ im Sachverhalt benannten Detailfragen weiter zu klären.

### Dies waren stichpunktartig:

- Sicherstellung der angestrebten ökologischen Qualität
- Gezielte Gewinnung von Bauherren, die sich der Zielsetzung ausdrücklich verpflichtet fühlen.
- Maßnahmen zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen und zum Einsatz erneuerbarer Energien sind präzise auszuarbeiten.
- Sicherung der Umsetzung nicht durch den Bebauungsplan

- Kontrolle und Durchsetzung der Festsetzungen nicht über das Ordnungsrecht , daher sind verbindliche vertragliche Regelungen anzustreben,
- Kontrolle und Qualitätssicherung schon in der Bauphase durch die Initiativegruppe selber oder ein vom Erschließungsträger zu beauftragendes Büro
- Nachweis der Machbarkeit der sehr sparsame Erschließung
- "Notausfahrt" zur Lindenalleeist im B-Planverfahren zu diskutieren.
- Überdenken der Anzahl der Stellplätze PKW > auf 1 St/WE oder weniger
- Parken und Halten im Straßenraum ist auszuschließen.
- Versickerungsfähigkeit des Bodens im östlichen Planbereich
- Behandlung von Starkregen

Die Auswertung der neuesten und etwa 25 Jahren alten Baugebiete Coesfelds ergab, dass der Planentwurf der Initiative nicht flächensparender als das klassische Einfamilienhausgebiet ist, sondern der Flächenverbrauch in etwa gleichbleibend ist. Wird das Mikrohaus von einem Paar bewohnt, ist er vergleichbar zu Familien im Einfamilienhaus. Bei einem Single ist der Flächenverbrauch 50 % höher. Zurückzuführen ist das auf die recht großen Grundstücksgrößen von bis zu 292 m<sup>2</sup> – mitunter nur für eine Person. Die Verwaltung und die Initiative haben sich daher darauf verständigt, 75 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche für Mikrohäuser zu ermöglichen, damit diese auch für Paare, ggfls. auch mit Kindern und nicht nur für Einzelbewohner interessant sind.

Die Verwaltung hatte auf dieser Grundlage nach intensiver Prüfung des Konzeptes folgende Maßgaben an die Initiative übermittelt, die nun zum Teil in die Konzeption eingeflossen sind.

- Stärkere Größenvariation bei Mikrohausgrundstücken und auch Grundstücksgrößen unter 200 m<sup>2</sup> (ca. 180 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup>)
- Ausbau der 350 m langen Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich / Wohnweg
- Sammelstellplätze oder Stellplätze vor jedem Haus?
- Regelungen in Vorverträgen bzw. Erbpachtverträgen: feste Wohnnutzung als Erstwohnsitz (Ferienunterkünften entgegenwirken) sowie Drittnutzung (Untermiete) und Tiny House auf Rädern ist untersagt
- für Effekt auf Wohnungsmarkt für junge Familien sollte bei der Grundstücksvergabe nach Möglichkeit Bewerbern Vorrang eingeräumt werden, die im Gegenzug ihr Einfamilienhaus in Coesfeld verbindlich verkaufen/vermieten (Flächenreduktion im Alter, Nachnutzung durch junge Familie, enormer Druck auf Wohnungsmarkt)
  - Ohne verbindliche vertragliche Regelungen (Absichtserklärung nicht ausreichend) und Beschränkung auf Coesfelder Einfamilienhäuser vermutlich keinerlei Effekt (auch Interessenten von außerhalb)
  - Effekt stark abhängig von Bewerberlage und Vergabe
  - langfristige Einhaltung elementar (nicht z.B. Haus 1 Jahr vermieten und dann wegen Eigenbedarfs für Tochter kündigen, aber Bevorzugung Mikrohaus)
  - Kontrolle und Sanktionierung bei Nicht-Einhaltung schwierig – Strafzahlung gegenüber Bevorzugung bei Grundstücksvergabe unerheblich
- Mindest- und Höchstmaß Grundstücke elementar, ansonsten Gefahr weniger großer Grundstücke (Kauf von mehreren Grundstücken und Zusammenlegung), dadurch geringerer Effekt auf Coesfelder Wohnungsmarkt und nicht flächensparend.

Eine Gegenüberstellung der Anforderungen / Maßgaben von Seiten der Stadtverwaltung Coesfeld in Verbindung mit den Ansätzen der Mikrohausinitiative ist der Anlage 5 zu entnehmen.

#### Abwägung und Finalisierung des Konzeptes

In mehreren Gesprächen zwischen der Verwaltung, Vertretern der Initiative, des Bistums, Haus Hall und der VR-Bank als Erschließungsträger wurden die Planungen in vergangenen Monaten

vor dem Hintergrund des 3. Ratsbeschlusses weiter präzisiert. Dabei hat die Verwaltung die Grundsatzfragen nach nachhaltiger, klimagerechter und zukunftsweisender Siedlungsentwicklung und Gebäudeausrichtung mit der Initiative erörtert, die über das zuerst im Rat vorgestellte und beschlossene Konzept in bestimmten Belangen hinausgehen, beispielsweise der möglicherweise höhere Pro-Kopf-Flächenverbrauch als in klassischen Einfamilienhausgebieten. Auch wurden intensiv Belange der Erschließung diskutiert, ob die Erschließung durch Sammelparkplätze im Auftakt des Wohngebietes statt Einzelgrundstückerschließung nicht zukunftsweisender wäre oder alternative Mobilitätskonzepte umsetzbar wären oder wie sichergestellt werden kann, dass die angedachte Siedlungsqualität auch tatsächlich ein- und durchgehalten werden kann.

Mit dem letzten Gespräch am 13.07.2022 wurde dann ein zwischen allen Beteiligten einvernehmliches Ergebnis erzielt unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Umsetzungsmöglichkeiten. Die in vielen Detailpunkten überarbeitete Planung ist nun erneut in die Ratsgremien zu geben, um den Start für das Bebauungsplanverfahren setzen zu können. Dazu hinten mehr unter dem Kapitel Durchführung.

#### Grundstück nördlich vom Baakenesch:

Die rd. 16.500 m<sup>2</sup> große Fläche (Anlage 1) ist im 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. Die Wohnbauentwicklung Coesfelds könnte grundsätzlich in dem Bereich „Bernings Esch“ einen Schwerpunkt der nächsten Jahre haben.

Mit dem derzeitigen Nutzer der Obstanbauflächen, der Stiftung 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 für eine Entwicklung in nächster Zeit noch nicht zur Verfügung, da die Plantage ein Kernbestandteil der heutigen Arbeit von Haus Hall ist.

Das Bistum ist grundsätzlich bereit, die Flächen im Wege des Erbbaurechts zu vergeben.

Als Erschließungsträger für die Initiative fungiert die Sommerkamp GmbH (Kupferstraße 29, 48653 Coesfeld). Im Hintergrund steht die VR-Bank Westmünsterland, die ein großes Interesse daran hat, die erste Mikrohaussiedlung in der Region zu entwickeln.

#### Städtebauliches Konzept - gemäß den mit der Stadt abgesteckten Vorgaben der Mikrohaus-Initiative

Die Initiative verfolgte im Kern das Ziel, statt typischen Tiny-Häusern eher kleine freistehende Wohneinheiten mit rd. 40 - 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (sogenannte „Mikrohäuser“) auf real abgegrenzten Grundstückspartellen zu errichten (Erbpacht). Das Konzept einer Tiny-House-Siedlung mit Aufstellung von (beweglichen) Tiny Houses um 15-20 m<sup>2</sup> wurde nicht weiterverfolgt. In einer Informationsveranstaltung der Mikrohaus-Initiative im März 2022 sprach sich die Mehrheit der Interessenten für eine Wohnfläche von mindestens 65 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von mindestens 250 m<sup>2</sup> aus.

Das von der Initiative erarbeitete städtebauliche Konzept (siehe Anlage 2 und 3) sieht eine rd. 350 m lange und nur 3 m breite einspurige Erschließungsstrasse vor. Diese wird geschwungen innerhalb einer 6 m breiten öffentlichen Straßenparzelle geführt. Die Randbereiche sollen entweder als Beetflächen mit Sträuchern oder als notwendige KFZ-Ausweichflächen mit Öko-Pflaster hergestellt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum soll nicht erlaubt sein. Zu Beginn und in der Mitte des Gebiets sind Sammelparkplätze mit insgesamt 14 Stellplätzen für Besucher:innen und – wenn umsetzbar – Carsharing vorgesehen, geplant mit mit E-Ladesäule.

Entlang der Straße sind

- nördlich 20 Mikrohäuser und südlich, zur Bestandsbebauung Baakenesch, weitere 12 Mikrohäuser,
- ergänzend 8 klassische, aber kleinere Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken vorgesehen.

Die Grundstückgröße der Mikrohäuser beträgt im Durchschnitt 250 m<sup>2</sup> (216 bis 283 m<sup>2</sup>), die der Einfamilienhäuser eher 344 bis 455 m<sup>2</sup>. Die uneinheitliche Größe der Grundstücke und die leicht gewellte Häuserflucht entlang der Straße bedingt sich aus dem geschwungenen Korridorverlauf, innerhalb dessen die schmale Erschließungsstraße mäandert.

Für die 32 Mikrohäuser soll eine Einzelhaus-, Doppelhaus- und zum Teil Hausgruppenbebauung möglich sein. Die bebaubare Grundfläche soll auf maximal 75 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus begrenzt werden, damit lassen sich ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisieren. Die Mikrohäuser sind mit Flachdach (bis 10°) und einer maximalen Gebäudehöhe von 4 m nach dem – über derzeitigen Standard liegend – KFW-40-Standard zu bauen. Mindestens 50% der Dachfläche muss mit Photovoltaik ausgestattet werden. Terrassen und Zufahrten mit mehr als 10m<sup>2</sup> müssen Regenwasser-durchlässig sein (Ökopflaster, Holzdielenterrasse etc.). Es ist maximal ein ebenerdiger Stellplatz mit einer Größe von 7,0 m x 3,0m pro Grundstück zulässig, Garagen und Carport sind unzulässig. Zur Unterbringung von Lastenrädern, Gartenmöbeln etc. ist ein Nebengebäude von max. 10m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem Grundstück erlaubt. Aus gestalterischen Gründen sind das Wohnhaus und Nebengebäude mit derselben Fassade zu errichten. Alle Dachflächen dieser Nebenanlagen sollen begrünt werden, mit Ausnahme Bereichen für sonstiger technische Anlagen.

Auf den acht Einfamilienhausgrundstücken ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung möglich. Bei einer bebaubaren Grundfläche lassen sich bei einer I-geschossigen Bauweise mit Satteldach (bis 30° Neigung, Traufhöhe max. 4,5 m, Firsthöhe max. 8,0 m) ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche realisieren. Alternativ soll ein Flachdach mit Staffelgeschoss (Gebäudehöhe max. 6,5 m) möglich sein, dort ließe sich auch eine Dachbegrünung realisieren. Die Gebäude sind ebenfalls im KFW-40-Standard Holzbauweise zu errichten. Terrassen und Zufahrten von mehr als 10 m<sup>2</sup> müssen Regenwasser-durchlässig sein. Es ist maximal ein Stellplatz pro Grundstück zulässig (7,0 m x 3,0 m), keine Garage oder Carport. Ein Nebengebäude von maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ist auf dem Grundstück erlaubt. Aus gestalterischen Gründen sind das Wohnhaus und Nebengebäude mit derselben Fassade zu errichten. Mit der Süd-Ausrichtung der Satteldächer bieten sich ideale Voraussetzungen für Photovoltaik-Anlagen (mindestens 35% der Wohnhausdachfläche).

### Erschließung

Zum jetzigen Zeitpunkt kann die geplante Mikrohaussiedlung nur über den Baakenesch erschlossen werden. Bei der Lindenallee im Osten des Gebiets handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Allee, d.h. die Bäume und ihre Wurzelbereiche sind zu schützen. Im Süden schließt der Baakenesch an die Kreisstraße K 46 – Borkener Straße an. Die Entfernung von der Borkener Straße bis zum Anschluss an die geplante Mikrohaussiedlung beträgt ca. 200 m.

Straßenverkehrsrechtlich ist der Baakenesch als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Nach den Festlegungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist der Baakenesch somit als Wohnweg einzustufen. Nach der Lage im heutigen Verkehrsnetz kann die Straße innerhalb der zukünftigen Mikrohaussiedlung also ebenfalls nur als Wohnweg klassifiziert und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Nach der Systematik im Verkehrssystem sollen niedriger eingestufte Straßen über höher eingestufte Straßen erschlossen werden.

Vom letzten Grundstück der Mikrohaussiedlung bis zur Borkener Straße sind es ca. 550 m. Weder in der VwV-StVO, noch in den übrigen Vorschriften ist eine maximale Länge für verkehrsberuhigte Bereiche angegeben. Wo es keine Vorschriften gibt, können Studien zur Unfalldichte bei verschiedenen Streckenlängen weiterhelfen. Bei einer Länge von 200 bis 300 m konnten vergleichsweise wenige Unfälle in verkehrsberuhigten Wohn- und Geschäftsstraßen festgestellt werden (Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft). Rein aus fachlichen Erwägungen ist eine Erschließung der Mikrohaussiedlung über den Baakenesch in seiner jetzigen Form des Ausbaus als verkehrsberuhigter Bereich nicht optimal.

Denkbar wäre alternativ eine Umstufung des in Nord-Süd-Richtung führenden Teils des Baakenesch in eine Anliegerstraße, die dann als Tempo 30-Zone ausgewiesen wird und entsprechend umzubauen wäre. Dies würde aber eine Verschlechterung für die direkten Anlieger:innen bedeuten. Vor allem vor dem Hintergrund, dass auch heute zurückliegende Grundstücke im Gebiet Baakenesch mehr als 500 m von der Borkener Straße entfernt liegen, wäre eine solche Lösung den Anlieger:innen kaum zu vermitteln.

Da davon auszugehen ist, dass der KFZ Bestand / WE in der Mikrohaussiedlung aufgrund des ökologischen Ansatzes geringer sein wird als in einem normalen gemischten Baugebiet (EFH + MFH), ist die Erschließung in der geplanten Form vertretbar.

Die Anregung, aus städtebaulichen Gründen und mit Blick darauf, dass bei einem unmittelbar am Haus stehenden Fahrzeug dessen Benutzung wahrscheinlicher ist, auf Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu verzichten und stattdessen ausschließlich ein oder zwei Sammelparkplätze zu Beginn und ggf. in der Mitte des Gebiets vorzusehen, wurde durch die Initiative und den Erschließungsträger nicht aufgenommen, da dies in der Umsetzung für wenig praktikabel angesehen wird. Auch wurde argumentiert, dass sich ein Stellplatz am Grundstück innerhalb der Abstandsflächen und damit ohne zusätzlichen Flächenverbrauch realisieren lässt, während er in einem separaten Stellplatzbereich ca. 25 m<sup>2</sup> zusätzlicher Fläche erfordere. Durch maximal einen Stellplatz auf allen Grundstücken wird zumindest eine KFZ-arme Siedlung entwickelt.

Die Verwaltung sieht eine Erschließung des kleinen Baugebietes mit 40 Wohneinheiten über die Zufahrtsstraße Baakenesch für verträglich und verkehrstechnisch abwickelbar an.

Ein Carsharing-Anbieter zeigt Interesse an der Siedlung, mit den zukünftigen Bewohnern ein alternatives Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

Langfristig könnte das Gebiet nach Norden an ein im Rahmen der im Regionalplan ausgewiesenen Potentialflächen „Bernings Esch“ noch zu entwickelndes Erschließungsnetz angebunden werden. Eine solche Anbindung ist bereits jetzt über den Sammelparkplatz mitgedacht. Die Fußweg- und Radverkehrsanbindung soll aber weiter Richtung Südosten verbleiben.

Zur Lindenallee soll lediglich eine temporäre „Baustellenausfahrt“ vorgesehen werden. Diese ist für Sattelschlepper zur Anlieferung der vorproduzierten Mikrohäuser angedacht. Sofern die für Herbst 2022 geplante Wurzelschachtung keine Bedenken ergibt, ist eine Durchfahrt ganz im Süden des Gebiets mit Wurzelbrücken denkbar. Eine Wendeanlage für Sattelschlepper im Gebiet wäre bei der kleinen Größe der Siedlung überdimensioniert. Müllfahrzeuge, Feuerwehrfahrzeuge, Möbelwagen etc. können im Gebiet wenden.

Zwischen der Siedlung Baakenesch und der geplanten Mikrohaussiedlung liegt ein heute im Privateigentum stehender, aber allgemein genutzter 4 m breiter Grünstreifen im Sinne eines Gartenweges (hellgrün in Anlage 2). Für das Bistum Münster erfüllt der Streifen mit Realisierung des Gebiets keinen Zweck mehr, weshalb die ca. 1.300 m<sup>2</sup> veräußert werden sollen. Die im Untergrund verlaufene Druckrohrleitung des Abwasserwerks könnte verlegt werden. In der ASP I wurde der Wallhecke keine besondere Wertigkeit zugesprochen, allein die sechs als erhaltenswert eingestuft Bäume im Westen sollen erhalten werden, wodurch die Erweiterung des Mikrohausgebiets in Richtung Süden und die Einbeziehung der 4 m in private Grundstücke grundsätzlich denkbar wäre.

In der Verkehrs-Voruntersuchung für das Gebiet „Bernings Esch“ wird der Streifen als zukünftig wichtige Fuß- und Radfahrverbindung in Richtung Innenstadt eingestuft. Es wird daher empfohlen, dass die Fläche durch die Stadt zum Verkehrswert angekauft wird.

Alle weiteren öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Stadt kostenfrei übergeben.

Die abwassertechnische Erschließung ist nach Einschätzung des AWW möglich, auch die Frage Starkregen lösbar.

## Durchführung

Auf Wunsch des Bistums Münster (Erbpachtgeber) soll eine Sicherheit in der Vermarktung durch Vorverträge noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erzielt werden.

Damit die besonderen, ökologischen Bauvorgaben auch von den zukünftigen Pächtern umgesetzt werden, soll ein externes Fachbüro in den ersten drei Jahren die Bauvorlagen und die vertragsgerechte Umsetzung der Bauvorhaben prüfen. Die Finanzierung wird von den Initiatoren übernommen und über die Erschließungskosten umgelegt.

Auf Anraten der Verwaltung soll mit einem Kriterienkatalog eine Bewerberrangliste erstellt werden, die u.a. berücksichtigt, ob durch den Bezug des Mikrohauses familientauglicher Wohnraum in Coesfeld zur Eigentumbildung freigesetzt wird (Verkauf, Weitergabe an Kinder zur Eigennutzung). Der Vergabekatalog wird derzeit noch erarbeitet.

### Bewertung der Verwaltung

Der explizit ökologische Ansatz wird begrüßt, muss aber auch durchgehalten werden. Die im Konzept beschriebenen Maßnahmen müssen umgesetzt werden, um die besondere Qualität sicherzustellen. Viele der angedachten Aspekte lassen sich nicht in einem Bebauungsplan festsetzen. Hierzu bedarf es verbindlicher vertraglicher Regelungen a) im Erschließungsvertrag und/oder b) in einem die Erbaurechtsverträge ergänzenden privaten Vertrag, den die Käufer mit dem Erschließungsträger abschließen und der zur Voraussetzung für den Abschluss eines Erbaurechtsvertrags gemacht wird. Das Gelingen der Siedlung ist stark abhängig von den Bauherren. Sie müssen sich der Zielsetzung ausdrücklich verpflichtet fühlen. Die Gründung einer Baugenossenschaft wurde durch die Initiative und den Erschließungsträger als zu komplex ausgeschlossen.

Die Schwierigkeit besteht in der Genehmigungsfreiheit nach BauO NRW für manche Vorhaben. Bauherr und Architekt tragen die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der Vorschriften und Ziele, die Bauaufsicht hat lediglich Kenntnis von dem Vorhaben und kann nicht im Genehmigungsverfahren auf die Konformität mit dem Bebauungsplan hinwirken. Im Nachgang im Wege ordnungsrechtlicher Verfahren bereits realisierte Fehlentwicklungen rückgängig zu machen, soll vermieden werden.

Mit der vorgesehenen Kontrolle, Qualitätssicherung und Beratung der Bauherren in den ersten drei Jahren der Bauzeit durch ein externes Büro ist nach Ansicht der Verwaltung und der Initiative eine gute Lösung gefunden worden, die Durchsetzung der Festsetzungen und der Zielvorstellung effektiv zu prüfen. Hierzu bedarf es einer Regelung im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger, dass eine vierteljährliche Kontrolle mit Betretungsrecht während der Bauzeit (Hinweis auf Bebauungsplan) und 3 Jahre nach Fertigstellung erfolgen soll. Bei einem Verstoß wird eine Vertragsstrafe erhoben. Die Gebühr für die Kontrolle ist von den Erbaurechtsnehmern im Rahmen der Erschließungskosten zu zahlen, bei Einhaltung der Vorgaben erfolgt die Erstattung des Anteils der Vertragsstrafe. Eine solche Regelung und Kontrolle ist entscheidend für das Gelingen der Mikrohaussiedlung.

Im Weiteren ist die städtebauliche Konzeption mit den Beschlüssen im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (trotz Verfahren gem. § 13b BauGB) vorzustellen. Zudem sollten relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere Naturschutzbehörde) beteiligt werden. Im Nachgang ist das Konzept durch ggf. neue Erkenntnisse anzupassen und ein Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten.

Vertreter der Initiative stehen für Nachfragen im Umweltausschuss und Ausschuss für Planen und Bauen zur Verfügung.

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf Mikrohaussiedlung

Anlage 3: Präsentation Mikrohaus-Initiative

Anlage 4: Perspektive

Anlage 5: Stellungnahme Verkehrsplanung

Anlage 6: Gegenüberstellung Anforderungen Stadtverwaltung und Mikrohaus-Initiative