

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

Datum:  
05.10.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	19.10.2022	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planen und Bauen	20.10.2022	Kenntnisnahme

## Nachverdichtung in dem Bereich Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg - Zwischenbericht Rechtsgutachten Niederschlagswasser und Nachverdichtung

### 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

Das Projekt wird mit dem Ziel bearbeitet, dass die Fläche des Kleinsiedlungsgebiets (planungsrechtlich nicht mehr zeitgemäß) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und künftig zur Nachverdichtung genutzt werden kann, wie es von mehreren Anlieger:innen gewünscht wird. 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. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wirkt dem Flächenverbrauch in die freie Landschaft entgegen.

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 dem rechtlichen Gutachten zum Thema Niederschlagswasser und Nachverdichtung

Um die problematische Oberflächenentwässerung zu klären, gab das Abwasserwerk extern ein Entwässerungskonzept in Auftrag. 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.

Aufgrund der hohen Kosten einer baulichen Kanalnetzerweiterung (rund 500.000 Euro, nur wenige konkrete Bauwünsche) waren Alternativen zu prüfen.

Wegen des Vorrangs der Versickerung (Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts) wurde als eine Lösungsmöglichkeit zunächst die dezentrale Niederschlagsentwässerung auf ihre Umsetzbarkeit in diesem Gebiet geprüft. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser würde dann über Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück in das Grundwasser eingeleitet. Für die Errichtung und Unterhaltung wären die Grundstückseigentümer:innen zuständig. Ein Baugrundgutachten gab Aufschluss zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet. Da mit Ausnahme des westlichen Untersuchungsbereichs im übrigen Gebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig ist, ist diese Lösung nicht allgemeinwohlverträglich und daher keine Option.

Als Alternative war die Auswirkungen der Nachverdichtung bei maximaler Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (z.B. Retentions-Gründächer oder Retentionszisternen) zu prüfen. Das Abwasserwerk gab eine Untersuchung zur Retention auf Privatgrundstücken / Umgang mit Niederschlagswasser in Auftrag. In der Studie werden u.a. verschiedene Maßnahmen zur Niederschlagsretention auf Dächern und außerhalb von Wohngebäuden, zur Niederschlagsversickerung auf Grundstücken und ein Kostenrahmen vorgestellt. Zudem wurde von einem externen Ingenieurbüro berechnet, wie viel Wasser auf den Grundstücken im Plangebiet zurückgehalten werden muss.

Neben den technischen Fragen zur Retention auf Privatgrundstücken wurde immer deutlicher, dass auch rechtliche Fragen zur Niederschlagsproblematik vor dem Hintergrund der Nachverdichtung zu klären sind. Als Pilotprojekt für Coesfeld wird die Niederschlagsproblematik in diesem Plangebiet umfassend geprüft, um die Ergebnisse auf weitere Nachverdichtungsgebiete übertragen zu können. Bei zunehmenden Starkregenereignissen und weitgehend ausgelasteten Kanälen im Stadtgebiet Coesfeld ist die Thematik von hoher Relevanz, auch was die rechtliche Seite angeht. Vorab war die Kommunal- und Abwasserberatung NW bereits zu einer kritischen Wertung bezüglich technisch möglicher Rückhaltemaßnahmen gekommen.

Es wurde daher bei einer ausgewiesenen Fachkanzlei für Planungsrecht und Erschließungsrecht ein Rechtsgutachten zu den planungs- und entwässerungsrechtlichen Möglichkeiten in Auftrag gegeben. Ziel des Gutachtens war es zu prüfen, ob nicht doch – entgegen der kritischen Einschätzung der KUA – ein Weg gefunden werden kann, der eine zügige Schaffung weiterer Baurechte rechtlich möglich macht. Der Auftrag bezog sich wegen der grundsätzlichen Fragestellung nicht nur auf das zur Vermeidung einer Überlastung des Kanalsystems anhand von Fallbeispielen. Der erste Entwurf liegt seit kurzem vor, er stellt die Komplexität der Thematik heraus.

Leider kommt auch das Rechtsgutachten nicht zu einer Lösung, die sich zeitnah realisieren lässt. Allerdings ist nunmehr der Weg aufgezeigt, wie künftig mit der <Problematik zu verfahren ist. Das erfordert allerdings einen höheren personellen, finanziellen und zeitlichen Aufwand. Im Rahmen dieser Vorlage soll lediglich ein Zwischenergebnis zur Information gegeben werden:

Bei dem Fallbeispiel Waterfohr, Prüllageweg und Grüner Weg würde die Änderung von einem bisher festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet (GRZ 0,2) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (GRZ 0,4) und die neue Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke eine Neuberechnung des Kanalnetzes erforderlich machen, da sich durch die Bebauungsplanänderung die versiegelbaren Flächen erhöhen. Die Entwässerung der Grundstücke am Prüllageweg und Grüner Weg erfolgt über ein öffentliches Mischwasserkanalnetz.

Zunächst ist der bislang von der Stadt Coesfeld festgelegte Umfang der Abwasserbeseitigungspflicht im Niederschlagswasserbereich zu überprüfen, zu aktualisieren und, wo notwendig, ggf. neu festzulegen. Ist der Kanal gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 LWG NRW und den anerkannten Regeln der Technik ausreichend dimensioniert und ggf. mit

hinreichenden Ergänzungsschutzmaßnahmen versehen, deren Errichtung und Betrieb im Regime der Kommune stehen, hat die Kommune ihre Abwasserbeseitigungspflicht erfüllt. Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist intern vom Abwasserwerk in vollem Umfang für das gesamte Stadtgebiet zu prüfen.

Weiter ist zu prüfen, welche Nutzungsdauer der vorhandene Mischwasserkanal noch hat und ob und zu welchen Kosten ein Trennsystem möglich wäre, ob die Niederschlagsentwässerung den anerkannten Regeln der Technik entspricht, ob also neben einer zweijährigen Regenbemessung auch Fragen des Überstaus und der Überflutungshäufigkeit berücksichtigt werden müssen.

Zudem ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept als Teil des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) zu erarbeiten. Auch dies muss vorlaufend stadtweit oder zumindest bezogen auf ganze Ortsteile erfolgen. Für Überplanungen zur Schaffung von Bauland in Hinterliegerbereichen ist im Rahmen der Planung ein Entwässerungskonzept zu erstellen, in das die Wertungen des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes und der -satzung aufgenommen werden. Nach der Konzeption muss das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden können, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.

Empfohlen wird im Rechtsgutachten darüber hinaus über eine Niederschlagswasserbeseitigungssatzung entwässerungsrechtliche Regelungen zur Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung für die gesamte Stadt Coesfeld oder bestimmte Stadtteile zu treffen. Auf Basis des § 44 Abs. 2 LWG NRW als gesetzliche Ermächtigungsgrundlage kann die Kommune in einer Satzung die näheren Modalitäten des Anschlusses an die gemeindliche Kanalisation ausgestalten und dabei dem Grundstückseigentümer vorgeben, in welcher Weise er das Niederschlagswasser sammeln, zurückhalten und einleiten soll, im Fall versickerungsfähiger Böden auch selbst beseitigen soll.

Voraussetzung ist, dass die Gemeinde den Umfang ihrer eigenen Niederschlagswasserbeseitigungspflicht ausschöpft und dem Privaten lediglich dort Entwässerungsmaßnahmen aufgibt, wo dies den Maßgaben des § 44 Abs. 1 LWG NRW entspricht (Versickern, Verrieseln, Einleitung in ein Gewässer oder in den Regenwasserkanal). In den Grenzen des § 44 Abs. 1 Satz 2 LWG NRW ist auch die Einbeziehung von Mischwasserkanälen möglich. Bei Vorliegen der Voraussetzungen einer umfassenden Betrachtung der eigenen Beseitigungs- und Anpassungspflicht kann die Kommune so zu einer Retentionspflicht auf dem Grundstück und zu einer gedrosselten Einleitung gelangen.

Zu messen sind die getroffenen Regelungen allerdings am Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Ungleichbehandlungen müssen sachlich gerechtfertigt sein und sind durch geringere Beiträge und Gebühren auszugleichen. Die Grundstückseigentümer:innen sind hinsichtlich der Niederschlagswassergebühr bei privaten Rückhaltungssystemen finanziell zu entlasten. Bisher ist in der Gebührensatzung hingegen keine Gebührenermäßigung für eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz vorgesehen.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Waterfohr“ sollte neben den zum Zwecke der Nachverdichtung gewünschten Änderungen der Art der baulichen Nutzung und der Erweiterung der GRZ auch Festsetzungen für die Niederschlagsentwässerung auf den Hinterliegergrundstücken erfolgen, um insbesondere Schäden durch Starkregenereignisse vorzubeugen. Dazu kann eine Pflicht zur Installation einer Zisterne mit Wasserspeicher, Drossel und Überlauf festgesetzt werden. Eine konkrete Verpflichtung zur Verwendung des dort gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Auch ein Retentionsbecken mit Drossel kann festgesetzt werden. Je nach Ausgestaltung des Entwässerungskonzeptes im Bebauungsplan kommen auch alternative Festsetzungen in Betracht. Voraussetzung ist, dass im planungszugehörigen Entwässerungskonzept die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen festgestellt wird und dies unter Zugrundelegung des im Abwasserbeseitigungskonzept dokumentierten Umfangs der gemeindlichen Abwasserbeseitigungspflicht geschieht.

Um die Bauleitplanung entsprechend zu lenken, wäre die Ergänzung des Klimaschutz- und -anpassungskonzeptes aus dem Jahr 2018 sinnvoll. Die bereits beschriebenen Maßnahmen könnten um weitere Maßnahmen aus dem Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Niederschlagswasser ergänzt werden. Auch die Anforderungen an Maßnahmen zur Versickerung bzw. Sammlung des Wassers in Zisternen oder in Retentionsbecken mit anschließender gedrosselter Einleitung in das Kanalisationsnetz könnten in das Konzept aufgenommen werden.

Sinnvoll sind zudem Starkregengefahrenkarten, die darstellen, welche Teile des Gemeindegebietes im Falle von Starkregenereignissen besonders gefährdet sind. Solche Karten könnten bei der Auswahl geeigneter Festsetzungen in der Bauleitplanung helfen.

Nach derzeitiger satzungsrechtlicher Ausgestaltung der Entwässerungssatzung kann den Grundstückseigentümer:innen die Herstellung der angedachten Rückhaltevorrichtungen und Drosselungen noch nicht aufgegeben werden, weil nicht hinreichend sicher ist, dass die Stadt Coesfeld ihrer Abwasserbeseitigungspflicht in den im Rechtsgutachten thematisierten Fallbeispielen im erforderlichen Umfang nachkommt.

Auch für die Änderung eines Bebauungsplans (z.B. „Waterfohr“) müssen städtebauliche Gründe die angedachten Festsetzungen rechtfertigen. Solche städtebaulichen Gründe müssen sich hier aus dem Entwässerungskonzept entnehmen lassen, das einer Planänderung zugrunde zu legen ist. In diesem Entwässerungskonzept muss der Umfang der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt bestimmt werden. Gehört hierzu auch die Einbeziehung eines 30jährigen Bemessungsregens (seltenes Starkregenereignis), muss die Stadt zunächst prüfen, ob sie verpflichtet ist, an der bestehenden Kanalisation etwas zu ändern. Ist das wirtschaftlich unzumutbar oder faktisch unverhältnismäßig, kann sie über eine Niederschlagswasserbeseitigungssatzung Pflichten für die Grundstückseigentümer:innen begründen und dies im Entwässerungskonzept zugrunde legen.

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung ermöglicht in bestimmten, noch festzulegenden Grenzen auch eine Berücksichtigung noch vorhandener Mischwasserkanäle. Hier ist aber grundsätzlich die Pflicht der Kommune vorrangig, zunächst ihrer eigenen Pflicht zur vorrangigen Schaffung eines Trennsystems nachzukommen, bevor dem Grundstückseigentümer durch Satzung Maßnahmen zur Drosselung der Einleitung aufgegeben werden. Über die Satzung können sodann abhängig vom hydrogeologischen Befund verschiedene Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung generell und abstrakt festgelegt werden.

## **D Weiteres Vorgehen**

Im Nachgang zu dieser Berichtsvorlage sind die Ergebnisse des mit 64 Seiten recht langen und komplexen Rechtsgutachtens im Detail durch den Fachbereich 60 und das Abwasserwerk auszuwerten. Im Anschluss sind weitere umfangreiche Prüfungen durch das Abwasserwerk, die Erarbeitung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes und einer -satzung, sowie die Überarbeitung der städtischen Abwassersatzung erforderlich. Diese Arbeiten werden einige Zeit in Anspruch nehmen – es ist von mindestens 2 Jahren auszugehen. Sie stehen zudem bisher nicht auf dem Arbeitsprogramm des Abwasserwerkes der nächsten Jahre.

Leider kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Aussage über die Zukunft des geplanten Nachverdichtungsprojekts im Bereich Waterfohr, Prüllageweg, Grüner Weg getroffen werden. Eine zeitnahe Schaffung weiterer Baurechte ist aber – leider – ausgeschlossen. Eine zeitliche Aussage ist erst nach Abschluss der o.g. Aufgaben möglich – je nach Ausgang wäre ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 13 „Waterfohr“ einzuleiten.