

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

30.04 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

60.03 Verkehrsplanung

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

25.01.2024

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

07.02.2024

22.02.2024

Vorberatung

Entscheidung

Kuchenstraße 9: energetische Sanierung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die 5 Parkplätze vor den Häusern 5 bis 9 ersatzlos aufzuheben und die 2 Behindertenstellplätze vor dem Haus Nr. 11 solange bestehen zu lassen, bis diese an eine bessere Stelle im nahen Umfeld innerhalb der Innenstadt verlagert werden können.

Sachverhalt:

Vorbemerkung

Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Thematik hatte die Verwaltung ursprünglich geplant, ein grundsätzliches Prüfschema zur Bewertung von Anfragen auf Überbauung von städtischen Grundstücken (Gehwegen) im Rahmen der energetischen Sanierung beschließen zu lassen. Aufgrund der Komplexität der Fragestellungen und der Vielzahl der zu berücksichtigenden Gesichtspunkte war es allerdings nicht möglich, ein solches Prüfschema zu definieren. Zu nennen sind hier z.B. die Abhängigkeit von der Bedeutung der Straße für den Fußverkehr, die fehlenden verbindlichen Vorschriften zur Mindestbreite eines Gehweges und die immer wieder unterschiedlichen örtlichen Begebenheiten. Auch zukünftig muss daher jeder Fall einzeln betrachtet und bewertet werden.

Betrachtung des Einzelfalls Kuchenstraße 9

Der Eigentümer der Immobilie Kuchenstraße 9 hat eine energetische Sanierung des Gebäudes angekündigt. Das vorgesehene Wärmedämmverbundsystem hätte aufgrund der Überbauung des Gehweges Auswirkungen auf den öffentlichen Raum. Nach der BauO NRW sind energetische Sanierungen im Rahmen der angedachten Aufbaustärke der Fassadenerweiterung grundsätzlich genehmigungsfrei:

„Die nachträgliche Überbauung von Grundstücksgrenzen durch Maßnahmen der Außenwand- und Dachdämmung bei bestehenden Gebäuden wird durch § 4 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW 2018 zugelassen. Diese Regelung korrespondiert mit § 23 a NachbG NRW, der eine Duldungspflicht hinsichtlich bestimmter Wärmedämmmaßnahmen beinhaltet. Danach hat der Grundstückseigentümer die Überbauung seines Grundstücks aufgrund von Maßnahmen der Wärmedämmung an bestehenden Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen zu dulden, und zwar

- wenn diese über die Bauteileanforderung in der EnEV nicht hinausgeht,
- eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise nicht vorgenommen werden kann und
- die Überbauung die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung ist gem. § 23 a NachbG NRW dann anzunehmen, wenn die Überbauung der Grundstücksgrenze 0,25 m überschreitet.

Bauordnungsrechtlich sind Außenwandverkleidungen sowie Maßnahmen der Wärmedämmung verfahrensfrei (genehmigungsfrei), örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW (z.B. Gestaltungssatzung) sind zu beachten.“

Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan 150-2 „Innenstadt-Bereich Letter Straße im Stadtteil Coesfeld“ eine Baulinie im Bereich der vorhandenen Gebäudefassaden fest. Hier wäre also eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, die allerdings grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann.

Daher ist also zunächst zu prüfen, ob die Benutzung des Grundstückes (hier: die Verkehrsfläche und im speziellen der Gehweg) wesentlich beeinträchtigt wird. Dann müsste die Gemeinde als Grundstückseigentümerin unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfreiheit und der grundsätzlichen Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Genehmigung verweigern.

Die Kuchenstraße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Hier sehen die einschlägigen Regelwerke eine Separation zwischen Fahrbahn und Gehwegen vor. Wenn es Gehwege gibt, müssen diese genutzt werden. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, FGSV), die den aktuellen Stand der Technik abbilden, beträgt die Regelbreite eines Gehweges 2,5m. Diese ergibt sich aus den folgenden Anforderungen:

- Zwei Fußgänger sollen sich begegnen können. Dies erfordert neben der zum Gehen benötigten Breite der beiden Fußgänger einen Begegnungsabstand.
- Zur Fahrbahn, zu parkenden Fahrzeugen und zu Hauswänden sind jeweils Abstände einzuhalten.

Der Gehweg im Bereich des Hauses Nr. 9 hat eine Breite zwischen Gebäude und Parkplätzen von 1,19 m. Die Breite der Nebenanlage insgesamt einschließlich des 1,84 m breiten Parkplatzes beträgt 3,03 m (die Breiten des Gehweges und der Parkplätze vor den Häusern Kuchenstraße 5 bis 11 können dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan entnommen werden). Die Parkplätze werden über eine Parkscheinregelung bewirtschaftet und sind sehr häufig belegt. Bereits heute weist der Gehweg demnach eine Breite auf, die nicht annähernd dem Stand der Technik entspricht.

Eine absolute Mindestbreite wird in den Richtlinien nicht genannt. Um diese zu ermitteln, kann der für einen Rollstuhlfahrer notwendige Verkehrsraum herangezogen werden. Denn auch in einer Engstelle muss eine ordnungsgemäße Benutzung durch einen Rollstuhlfahrer sichergestellt sein. Wird ein Rollstuhlfahrer als Bemessungsgröße herangezogen, beträgt die Mindestbreite eines Gehweges zwischen einem Gebäude und einem Parkplatz nach den RAST 06 1,80 m und nach den Hinweisen für barrierefreie Verkehrsanlagen (H BVA, FGSV) bzw. DIN 18040 1,60 m.

Reduziert man den zum parkenden Fahrzeug vorgesehenen Distanzstreifen ergibt sich eine absolute Mindestbreite von 1,3 m (Mindestplatzbedarf von Menschen in Rollstühlen: Breite in Durchgängen: $\geq 0,90$ m zuzüglich Sicherheitsabstand von jeweils 20 cm zur Hauswand und zum parkenden Fahrzeug). Aufgrund des reduzierten Distanzstreifens kann diese Breite nur für eine kurze Engstelle gelten. Außerdem wird in diesem Fall auf einen Schutzraum verzichtet, der eine Kollision mit einer plötzlich aufgeschlagenen Tür verhindern soll.

Demnach besitzt der Gehweg bereits heute eine Breite, die eine ordnungsgemäße Nutzung des Gehweges nicht zulässt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Breite des Gehweges häufig durch parkende Fahrzeuge, die die Parkmarkierungen nicht einhalten, weiter eingeschränkt wird (siehe

Anlage 02: Beispielbild). Eine weitere Reduzierung der Gehwegbreite würde die Nutzung des Gehweges selbst durch einen Fußgänger unmöglich machen.

Der Überbauung des Grundstückes im Rahmen der energetischen Sanierung und der damit verbundenen weiteren Einschränkung der Gehwegbreite müsste also ohne weitere Maßnahmen die Genehmigung verwehrt werden. Dies bedeutet aber einen deutlichen Eingriff in die Rechte des Eigentümers. Daher ist zu prüfen, ob die ordnungsgemäße Nutzung des Gehweges durch andere Maßnahmensichergestellt werden kann.

Als eine Option könnten die Fußgänger auf den gegenüberliegenden Gehweg geleitet werden. Z.B. im Köbbinghof wurde in der Vergangenheit bereits eine Fassadendämmung mit Überbauung des Gehweges genehmigt. In diesem Fall wurde die Breite des Gehweges durch die Überbauung von 1,5 m auf 1.25 m reduziert. Im Gegenzug wurde der Eigentümer verpflichtet, Querungsmöglichkeiten zu schaffen, so dass der Fußgänger die Straßenseite wechseln kann um den dort breiteren Gehweg zu nutzen. Allerdings weist der gegenüberliegende Gehweg in der Kuchenstraße auch nur eine Breite von ca. 1 m auf. Dies lässt eine vergleichbare Regelung in der Kuchenstraße nicht zu.

Damit verbleibt die Option, die 2 Parkplätze vor dem Haus Nr. 9 und in der Folge auch die 3 Stellplätze vor den Häusern 5 bis 7 aufzuheben, um eine ordnungsgemäße und sichere Nutzung des Verkehrsraumes z.B. durch Fußgänger und Rollstuhlfahrer zu gewährleisten. Das Gebäude Kuchenstraße 11 wurde bereits energetisch saniert. Der Gehweg hat in diesem Bereich zwischen Gebäude und Parkplätzen noch eine Breite von 95 cm. Für eine ordnungsgemäße Nutzung reicht diese Breite ebenfalls nicht aus. Zu Problemen kommt es hier nur selten, weil die Behindertenstellplätze sehr selten belegt sind. Dies hängt vermutlich mit der Lage in der Kuchenstraße als Sackgasse und den damit verbunden schlechten Wendemöglichkeiten und mit der Lage am Fahrbahnrand hinter den Bordsteinen (Ausstieg auf die Fahrbahn) zusammen. Somit steht häufig eine breitere Fläche für Fußgänger zur Verfügung steht.

Die Verwaltung schlägt also vor, die 5 Parkplätze vor den Häusern 5 bis 9 aufzuheben und die 2 Behindertenstellplätze vor dem Haus Nr. 11 solange bestehen zu lassen, bis diese an eine bessere Stelle im nahen Umfeld innerhalb der Innenstadt verlagert werden können. Aufgrund des wesentlichen Eingriffs in die Rechte des Grundstückseigentümers sieht die Verwaltung bei einer Ablehnung der energetischen Sanierungsmaßnahme bei gleichzeitigem der Parkplätze die Gefahr, dass diese Ablehnung vor Gericht keinen Bestand hätte.

Anlagen:

01 Lageplan