

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

30.04 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

60.03 Verkehrsplanung

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

27.03.2024

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

11.04.2024

25.04.2024

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 1

Erstmalig beraten wurde das Thema auf Grundlage der Sitzungsvorlage 23/2024 in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 07.02.2024. Auszug aus der Sitzungsniederschrift:

„Es besteht Einigkeit unter den Mitgliedern, den Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Sitzung zu vertagen.“

Die Verwaltung möge prüfen, ob die 5 Parkplätze an anderer Stelle geschaffen werden können und ob bei diesem Bauvorhaben auch eine andere Möglichkeit der Dämmung, die weniger Parkplatfläche in Anspruch nehme, bestehe.“

Vorbemerkung 2 (übernommen aus der Ursprungsvorlage 23/2024)

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 (übernommen aus der Ursprungsvorlage 23/2024)

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 RAS 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 Maßnahmen sichergestellt 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.

Zur Frage, ob bei diesem Bauvorhaben auch eine andere Möglichkeit der Dämmung, die weniger Parkplatzfläche in Anspruch nehmen, bestehe

Zu dieser Fragestellung hat das planende Architekturbüro im Verfahren in zwei Mails eine Stellungnahme verfasst:

- Auszug aus einer Mail vom 27.10.2023:

„Als nächsten Punkt möchten wir kurz die Bedeutung der Energetischen Sanierung erläutern. Hier zu möchten wir auf folgendem Absatz aus dem Sanierungsleitfaden der Stadt Coesfeld verweisen:

„Der Klimaschutz ist eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Auf internationaler Ebene hat sich die Bundesrepublik Deutschland mit der Unterzeichnung des Pariser Abkommens über Maßnahmen zum Schutz des Klimas verständigt. Dafür soll die globale Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius gehalten werden. Die Europäische Union strebt im Rahmen des Green Deal an, der erste klimaneutrale Kontinent zu werden. Diese Ziele können nur gemeinschaftlich gelingen. Ein wichtiger Baustein zu mehr Klimaschutz ist das Sanieren von Gebäuden, um Ressourcen zu schonen, CO₂-Emissionen zu mindern und Energie einzusparen. Eine Dämmung von Dach und Fassade, moderne Fenster oder Heizungsanlagen– es gibt viele Wege, um den Energieverbrauch langfristig und wirksam zu senken.“

(https://www.coesfeld.de/fileadmin/Dateien/70/Klimaschutz/Sanierungsleitfaden_M%C3%BCnsterland.pdf)

Des Weiteren möchte ich auf die Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Coesfeld verweisen:

Folgende quantitative Klimaziele sind im Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept enthalten:

Die Stadt Coesfeld unterstützt die Akteur:innen aller Sektoren

- *in der Reduktion der Treibhausgasemissionen auf dem Stadtgebiet um 30% bis 2030 und um 80% bis 2050 gegenüber 2016 sowie*
- *in der Senkung des gesamten Endenergiebedarfs der Stadt um 20% bis 2030 und 40% bis 2050 gegenüber 2016 (vgl. S. 120).*

Ein zentraler Gedanke des Konzeptes ist zudem die Bedeutung einer motivierten Zivilgesellschaft und der lokalen Wirtschaft als wichtige Akteure für die Erreichung der gesteckten Ziele. Die Verantwortung für das Gelingen der Klimaschutzaktivitäten liegt in der Hand aller Bürger:innen, Unternehmen und städtischen Einrichtungen.

(Quelle: (<https://www.coesfeld.de/klimaschutz/integriertes-klimaschutz-und-klimaanpassungskonzept/>))

Wir sind der Meinung, dass die zuvor genannten Ziele nur erreicht werden können, wenn jeder Immobilieneigentümer auch die Möglichkeit hat energetische Maßnahmen umzusetzen und Befreiungen und Ausnahmen genehmigt werden. Mit über einem Viertel tragen die Haushalte zu den Treibhausgas-Emissionen der Stadt Coesfeld bei.

Das Ziel der Sanierung des Mehrfamilienhauses (Kuchenstr. 9, Baujahr 1957) ist das Erreichen des Effizienzhauses 55 und würde mit der Einsparung von ca. 27t CO₂e Treibhausgas-Emissionen pro Jahr und der Reduzierung des Jahres-Primärenergiebedarfes von aktuell ca. 266 kWh/(m²a) auf mind. 24 kWh/(m²a) zu den vorher genannten Klimaschutzzielen beitragen. Des Weiteren können Sanierungen im größeren Umfang auch eine Signalwirkung für die Eigentümer der angrenzenden Bestandsimmobilien sein.“

- Auszug aus einer Mail vom 22.03.2024

„Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld tagte am 07.02.2024 zur oben genannten Thematik. Es wurde beschlossen, dass geprüft werden soll, ob auch eine andere Möglichkeit der Dämmung, die weniger Parkplatzflächen in Anspruch nehme, bestehe.

Vorab möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass die aktuelle Gehwegbreite bereits bei 1,19m liegt. Verkehrsrechtlich ist eine Mindestbreite von 1,30m vorzusehen, welche auch nur in Ausnahmen und für kurze Engstellen genehmigt wird. Folglich haben wir bereits jetzt schon eine zu geringe Gehwegbreite. Durch das Entfernen der Parkpätze würde abzgl. der neuen Dämmung (20cm Dämmung + 2cm Außenputz) eine Gehwegbreite von 2,81cm entstehen, was der Regelbreite von 2,50m voll entsprechen würde.

Nachfolgend finden Sie unsere Einschätzung zur „anderen Möglichkeiten der Dämmung“.

Für das Erreichen eines Effizienzhauses 55 haben wir für die Außendämmung eine 20cm dicke Polystyrol Hartschaum-Platte (EPS) mit der Wärmeleitstufe WLS 032 vorgesehen. Mit der WLS 032 wurde bereits eine hochdämmende Platte ausgewählt (Standarddämmungen liegen bei WLS 035).

Dämmplatten mit noch besseren Dämmwerten gibt es schon, sind in der Größenordnung ökonomisch aber nicht zu empfehlen. Unter anderem gibt es die sogenannte Resol-Hartschaumplatte mit der Wärmeleitstufe 022. Um die gleiche Dämmwirkung für eine 20cm EPS-Platte zu erhalten bräuchte man eine 14cm Resol-Platte. Hier hätte man lediglich 6cm weniger Dämmung gewonnen. Hinzukommt, dass die Resol-Platte ein Vielfaches teurer ist. Zum einen würde die geforderte Gehwegbreite weiterhin nicht erreicht und zum anderen würden sich die Sanierungskosten für den Eigentümer nicht amortisieren.

Eine weitere Möglichkeit der Dämmung ist die Innendämmung. Hierbei werden Dämmplatten vor die Innenwand gestellt. Diese Art der Dämmung sollte aber nur in Ausnahmefällen angewendet werden, z.B. bei denkmalgeschützten Außenfassaden. Bei der Innendämmung kann es zu einer Vielzahl von Problemen kommen. Ein Problem ist die Schimmelbildung durch Tauwasser. Da sich das Außenmauerwerk komplett im kalten Bereich befindet, kann es auf der Innenseite zum Tauwasserausfall kommen, welcher zur Schimmelbildung führen kann. Durch schlechtes Lüften, wird dieser Prozess deutlich beschleunigt. Ein weiterer Punkt ist die Verringerung der Wohnfläche. Für die Mieter wäre es ein deutlicher Verlust an Wohnqualität. Für den Eigentümer sind es deutliche Einnahmeverluste, die eine Sanierung unwirtschaftlich machen würden. Um die gleiche Dämmwirkung für eine 20cm EPS-Platte zu erhalten bräuchte man eine 26cm Kalziumsilikatplatte WLS 042 (mineralische Innendämmplatte). Auch hier wären die Dämmplatten ein Vielfaches teurer. Durch die vorher genannten Probleme würde eine Sanierung für den Eigentümer nicht zweckmäßig sein.

Um auf die Wichtigkeit von Sanierungen im Wohnungssektort in Bezug auf die Klimaschutzziele hinzuweisen, verweise ich nochmal auf unsere Stellungnahme vom 27.10.2023 an die Stadt Coesfeld (s. Anhang).

Abschließend können wir festhalten, dass bei einer Sanierung der Kuchenstr. 9 nur eine Außendämmung infrage kommen sollte. Da Resol-Hartschaumplatten die Problematik der Gehwegbreite nicht lösen würde, empfehlen wir weiterhin die 20cm breite EPS-Dämmung mit 2cm Außenputz und die Entfernung der vorhandenen Parkplätze.“

Zum Prüfauftrag, ob die 5 Parkplätze an anderer Stelle geschaffen werden können

Das Entfernen der Stellplätze in der Kuchenstraße fällt aus Sicht der Verwaltung nicht unter die Maßnahme E1b: „Zug um Zug Rückbau von Parkmöglichkeiten in innerstädtischen Straßenräumen aufbauend auf einem Monitoring der innerstädtischen Parkauslastung“, die im Masterplan Mobilität festgeschrieben ist. Die Parkplätze müssen schon alleine aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs entfernt werden. Gerade den schwächsten Verkehrsteilnehmern wird keine Möglichkeit geboten, sich sicher im Verkehr zu bewegen. In der Folge werden gerade Rollstuhlfahrer, aber auch Fußgänger gezwungen, auf die Fahrbahn auszuweichen. Ein Ermessensspielraum ist für die Verwaltung daher nicht gegeben. Insofern sieht die Verwaltung sich nicht in der Pflicht nachzuweisen, dass die im Masterplan definierten Voraussetzungen zum Entfernen von Stellplätzen vorliegen. Um dem Prüfauftrag nachzukommen, hat sich die Verwaltung die Situation dennoch angeschaut.

Nach den Festsetzungen des Masterplans müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein, bevor Stellplätze im Straßenraum aufgehoben werden können. Zum einen müssen ausreichende Parkplatzkapazitäten in zumutbarer Entfernung nachgewiesen werden, zum anderen darf die Entfernung der Stellplätze kein Selbstzweck sein, sondern muss zum Erreichen der im Masterplan definierten Ziele dienen. Im Masterplan wird eine Vielzahl von Zielen im Hinblick auf die Förderung und Priorisierung des Fußverkehrs definiert. An dieser Stelle sei ein Ziel herausgegriffen, welches die Situation am prägnantesten beschreibt:

„VS1. Die Sicherheit ist für alle Verkehrsteilnehmende zu gewährleisten. Dabei genießen die schwachen Verkehrsteilnehmenden einen besonderen Schutz.“

Damit ist klar, dass mit dem Entfernen der Stellplätze ein Ziel des Masterplans verfolgt wird.

Die heute vorhandenen Stellplätze sind der Nutzergruppe der Kunden und Besucher der Innenstadt zuzuordnen. Bewirtschaftet werden die Stellplätze über eine Parkscheinregelung. In einer Entfernung von ca. 350 m liegt die Cronestraße. Seit Einführung der Parkscheinregelung für die Stellplätze an der Cronestraße stehen diese regelmäßig leer. Um die Zumutbarkeit der Entfernung zu beurteilen, kann die Stellplatzverordnung NRW herangezogen werden. Dort heißt es im § 5:

„Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 Metern, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 Metern.“

Somit ist die vorliegende Entfernung als zumutbar anzusehen. Beide im Masterplan definierten Voraussetzungen werden erfüllt, die Maßnahme kann demnach umgesetzt werden.

Anlagen:

01 Lageplan

02 Situationsfoto