

**Eigentümerversammlung zur Nachverdichtung
im Bereich Völkers Röttchen, Hölkers Kamp,
Feldweg, Holtwicker Straße**

vom: 07.05.2015, 18 Uhr, Großer Sitzungssaal, Rathaus

Teilnehmer/innen gemäß Anwesenheitsliste:

Thomas Backes (Stadt Coesfeld)

08.05.2015

Protokoll

Die Stadtverwaltung hat zu diesem Termin mit Schreiben vom 01.04.2015 eingeladen. Hintergrund sind verschiedene Anfragen, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ein Wohnhaus zu errichten.

Herr Backes erläuterte zunächst anhand einer PowerPoint-Präsentation die baurechtliche Situation und den Anlass für dieses Gespräch. Er wies auf den Baulandbeschluss des Rates aus 2006 hin und erläuterte die sich aus der demografischen Entwicklung ergebende künftige Situation hinsichtlich Angebot und Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Zum Baurecht führte er aus, dass in dem Bereich eine Bebauung nur im vorderen Bereich der Grundstücke möglich ist. Der Umfang richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Das Vorhaben muss sich in den Bestand einfügen. Das heißt, maßgeblich ist das, was vor Ort vorhanden ist. Eine rückwärtige Bebauung ist mangels Vorbildwirkung nicht möglich. Die Gewerbehalle Steinberg ist nicht prägend für eine Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich. Baurecht für eine rückwärtige Bebauung oder eine Erweiterung von Wohngebäuden über die faktische rückwärtige Baugrenze hinaus (Begrenzung des blauen Feldes im anliegenden Luftbild) könnte nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Herr Backes wies darauf hin, dass die Stadt hier zunächst keine eigenen Planungsüberlegungen hat. Aufgabe der Stadt ist die Moderation eines Gespräches. Ziel des Gespräches ist es, herauszufinden, ob Interesse oder Bedarf an der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht oder ob dies nicht der Fall ist.

In der anschließenden Diskussion wurden von den Eigentümer/innen folgende Punkte angesprochen:

- 1. Wenn eine Hinterlandbebauung ermöglicht wird, gilt dann automatisch der Maßstab der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung?**

Herr Backes erklärte, dass der Umfang bei einer rückwärtigen Bebauung über den Bebauungsplan geregelt wird. Der Umfang wird also auch unmittelbar mit den betroffenen Eigentümer/innen besprochen. Abschließend entscheidet natürlich der Rat. Er erläuterte, dass die Verwaltung im rückwärtigen Bereich nur eine eingeschossige Bebauung mit Dach für sinnvoll hält.

2. Sollte eine Stichstraße gebaut werden, müssen dann alle Eigentümer/innen bezahlen?

Herr Backes erläuterte den Unterschied zwischen Privaterschließung über die eigenen Grundstücke, die regelmäßig keine Kosten für andere Eigentümer/innen auslöst und dem Bau einer öffentlichen Erschließungsstraße. Bei einer öffentlichen Erschließungsstraße müssen die Kosten von denjenigen getragen werden, die mit ihren Grundstücken an diese Straße angrenzen. In der Regel erhalten diese Grundstücke dann auch zusätzliche Baurechte. Daher ist die Kostenübernahme gerechtfertigt. Ob eine Privaterschließung oder eine öffentliche Straße notwendig sind, müsste in weiteren Schritten geklärt werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dies würde auch mit den betroffenen Eigentümer/innen besprochen.

3. Wie sieht eine neue Straße aus?

Dies kann nur anhand einer konkreten Planung beantwortet werden.

Bei einer Privaterschließung über das eigene Grundstück ist nur wichtig, dass die Straße ausreichend breit ist, um das rückwärtige Grundstück mit dem Fahrzeug zu erreichen.

Bei einer öffentlichen Straße muss von den Grenzen der Fahrbahn ein gewisser Abstand mit der Bebauung gehalten werden. Die sonst üblichen drei oder fünf Meter sind aber bei einer Hinterlanderschließung nicht zwingend.

Im weiteren Gesprächsverlauf wurden folgende Ansichten geäußert:

- Die aufgezeigte demografische Entwicklung ist nicht unbedingt ein Treiber für eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich. Die Durchmischung ist auch in den letzten Jahren schon durch die Entwicklung entstanden, dass Einfamilienhäuser durch Mehrgeschosswohnungsbau ersetzt worden sind.
- 1000 m² große Grundstücke, die eine zusätzliche rückwärtige Bebauung ermöglichen, sind eher die Ausnahme. Auf kleineren Grundstücken wird eine zusätzliche Bebauung nicht für sinnvoll gehalten.
- Durch die inzwischen realisierten Geschosswohnungen ist bereits ein erheblicher Parkdruck entstanden, da auf den Grundstücken nicht genügend Parkplätze vorhanden sind. Das spricht gegen eine weitere Hinterlandbebauung mit zusätzlichem Verkehr. Entlang des Feldweges ist wegen der relativ geringen Grundstückstiefen ohne eine Neuordnung der Grundstücke eine Hinterlandbebauung kaum denkbar.
- Die eingetretene Entwicklung „weg vom Einfamilienhaus“ wird von vielen Anwesenden nicht für gut befunden. Sie sollte sich zumindest in dieser Form (zweigeschossig mit Staffelgeschoss) nicht im gesamten Gebiet fortsetzen. Herr Backes erläuterte, dass das vorhandene Baurecht nach § 34 eine solche Entwicklung an den meisten Stellen zulasse, detaillierte Auskünfte könnten allerdings mangels Vorprüfung der Situation zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich gegeben werden.
- Seitens der Eigentümer/innen wurde eingewandt, dass durch den zunehmenden Geschosswohnungsbau bereits eine erhebliche Nachverdichtung entstanden sei. Es sei insofern der anfangs in der Präsentation angestellte Vergleich „bebaute Flächen zu unbebauter Fläche“ nicht alleine maßgebend. Wichtig wäre auch, einmal die Relation von Geschossfläche zu Grundstücksfläche herzustellen. Dann sei das Gebiet schon relativ stark ausgenutzt.
- Durch die baurechtliche Zulässigkeit von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden sind die Grundstücke zumindest in der vorderen Reihe für den Einfamilienhausbau nicht mehr wirklich attraktiv. Die Zulässigkeit mehrgeschossiger Bauten führt zu überhöhten Preisen, die die Errichtung von Einfamilienhäusern kaum mehr möglich machen.

Allgemein wird die weitere Beurteilung nach § 34 BauGB als nicht ideal angesehen. Eine gewisse Beschränkung der Bebauung durch einen Bebauungsplan wäre sinnvoll. Es wurde gefragt, inwieweit dies überhaupt möglich wäre. Herr Backes erläuterte, dass ein Bebauungsplanverfahren sicher eine längere Zeit in Anspruch nehmen würde. Zwei Jahre

seien hier realistisch. Er wies darauf hin, dass die Stadt einen Bebauungsplan nur dann aufstelle, wenn ein dringender Bedarf gegeben sei. Alternatives Motiv für den Bebauungsplan sei die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten. Inwieweit über einen Bebauungsplan eine Regulierung noch möglich sei, sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich zu beantworten. Jetzt gegebene Baurechte nach § 34 BauGB seien bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen und mit den übrigen privaten Belangen abzuwägen. Eine gewisse Beschränkung sei umso eher möglich, je mehr sich die Eigentümer hierüber in der Zielrichtung einig sind.

Auf Rückfrage wurde deutlich, dass zwei Anwesende sich eine Hinterlandbebauung in jedem Fall vorstellen können und wünschen. Dies haben sie auch in der Vergangenheit bereits einmal beantragt. Der Antrag wurde aber wegen mangelnder baurechtlicher Möglichkeiten abgelehnt. Einige weitere Anwesende fänden eine rückwärtige Bebauung diskussionswürdig. Die Mehrheit der Anwesenden hat hierzu keine Meinung oder eine eher ablehnenden Meinung.

Auf die gezielte Abfrage eines Meinungsbildes wurde angesichts des zusätzlichen Informationsbedarfs verzichtet. Die Anwesenden hielten es für besser, diese Meinungsbildung erst nach einem zweiten Gespräch vorzunehmen.

Fazit des Gesprächs:

Von den Eigentümer/innen wurde vorgeschlagen, sich noch einmal in dieser Runde zu treffen. Die Stadt solle dann berichten, welche Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen eines Bebauungsplanes möglich seien. Die Stadt solle außerdem darstellen, in welchen Bereichen sie sich mit welchem Umfang eine Hinterlandbebauung vorstellen könne. Nach Einschätzung der Anwesenden sei diese allenfalls in dem südlichen Bereich mit den größeren Grundstücken möglich. Im nördlichen Bereich höchstens mit großen Einschränkungen.

Es wird vereinbart, dass die Stadt nochmals zu einem Gespräch einlädt. Dieses wird voraussichtlich gegen Ende der Sommerferien terminiert werden können.

gez.
Thomas Backes

Anlage

Luftbild mit Bebauungssituation