

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

Datum:
31.05.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Planen und Bauen	17.06.2021

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II "Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße": Zwischenstand vor der geplanten Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung bereitet eine Beschlussvorlage für die Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“ vor.
2. Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet WA1 (vorhandene Einzelhäuser am Lübbesmeierweg) und WA2 a-f (vorhanden Doppelhäuser) sollen weiterverfolgt werden.
3. Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“ wird mit der Option ___ für den Bereich WA3 a-f fortgeführt.

Option A: Nachverdichtung wie vorgeschlagen bei 1 WE je Einzelhaus (s. Anlage 2 und 3)

- a. max. II / 50° Satteldach / max. ca. 9,5 m Gebäudehöhe (inkl. Aufschüttung)
- b. max. II / begrüntes Flachdach / max. ca. 6,5 m Gebäudehöhe (inkl. Aufschüttung)

Option B: „Nachverdichtung light“ bei 1 WE je Einzelhaus

- a. max. I / begrüntest Flachdach, max. ca. 3,5 m Gebäudehöhe
- b. max. I / flach geneigtes Dach, max. ca. 4 m Gebäudehöhe

Option C: keine Nachverdichtung in zweiter Reihe

Für den rückwärtigen Gartenbereich werden keine Baufelder / Baugrenzen für Hauptgebäude festgesetzt, wie bisher sind lediglich Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten zugelassen

Sachverhalt:

Die rückwärtige Gartenzone der tiefen Grundstücke an der Adolf-Meyer-Straße sollen einer möglichen Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden. Dies entspricht einer Nachfrage aus der Eigentümerschaft (Antrag aus 2019, s. Anlage Vorlage 011/2020)) und stellt auch ein öffentliches Interesse dar. Die Innenverdichtung ist zu forcieren statt der Baulandnachfrage durch Ausweitung des Ortsrandes nachzukommen. Gemäß Baulandbeschluss von 2006 hat sich durch Ratsbeschluss die Stadt Coesfeld dazu bekannt, zuerst mögliche Bebauungspotenziale im Innenbereich der Stadt zu nutzen.

Auch im Rahmen des 2018 erarbeiteten Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld wurde erneut herausgearbeitet, dass der Außenraum zu schützen sei, indem bauliche Nachverdichtungspotentiale zuerst genutzt werden. Wenn sich wie hier an der Adolf-Meyer-Straße die Eigentümer mehrheitlich bereit erklären, diese Entwicklung auf ihren Grundstücken zu ermöglichen, ist dies auch gemäß den Klimaschutz- und Stadtentwicklungszielen der Bundes- und Landesplanung positiv zu bewerten.

Insbesondere im Sinne der behutsamen Nachverdichtung und gleichzeitig dem Klimaschutz werden nicht nur die Festsetzungen der Neubaumöglichkeiten in zweiter Reihe, sondern auch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 für die Bestandsbebauung auf den Prüfstand gestellt und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

Verfahrensstand

Für das Plangrundstück ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Am Wasserturm“ geltendes Planungsrecht. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II Kleinsiedlungsgebiet (u.a. II / GRZ 0,2 / GFZ 0,3 / 50° Dachneigung) in offener Bauweise fest. Auch ohne die Nachverdichtungsoption müsste der Bebauungsplan überarbeitet werden, da die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet mit notwendiger Kleintierhaltung für den Eigenverbrauch nicht mehr der realen heutigen Nutzung entspricht.

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan Nr. 17a aufgrund des räumlichen und inhaltlichen Zusammenhangs aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens stellte sich heraus, dass aus Gründen der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit der Priorität, eine Kindertagesstätte zu errichten, der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche gesplittet wurde. Dementsprechend sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17a zwei Bebauungspläne entstanden: Teilbereich I (Bereich der geplanten Kindertagesstätte; bereits rechtskräftig) und Teilbereich II (Bereich Adolf-Meyer-Straße, im Verfahren).

Der Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II „Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“ soll zur der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorbereitet werden. Obwohl es sich um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann, war eine intensive Beteiligung der Eigentümer:innen zu den Planungszielen anzustreben und aus jetziger Erkenntnis notwendig.

Im Jahr 2020 hat ein erstes Gespräch mit den Eigentümer:innen im Plangebiet stattgefunden, um die Wünsche und Anregungen aus der Eigentümerschaft abzuholen. Hier war der Wunsch, in zweiter Reihe eine Bebauung zu ermöglichen noch da, auch wenn sich lediglich ein Eigentümer konkret zeitnah eine Neubebauung in zweiter Reihe vorstellt.

Im letzten Gespräch am 11.05.2021 wurde der vorläufige Stand des Offenlageentwurfs der Eigentümerschaft vorgestellt (s. Anlage 4). Auch mit den nördlich angrenzenden Eigentümer:innen der Aulkestraße hat am 26.05.2021 ein Gespräch stattgefunden (Ein Protokoll wird derzeit erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse des Gesprächs finden Sie weiter unten. Weitere Details des Gesprächs werden in der Sitzung erläutert).

Als maßgeblich für die Entwurfsplanung hat sich die intensiv geprüfte Entwässerungssituation im Bereich der Adolf-Meyer-Straße insbesondere im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe und der dadurch zusätzlichen Versiegelung herausgestellt, mit dem Ergebnis, dass im Bereich der rückwärtigen Grundstücke bei einer Bebauung die Grundstücke zwingend aufgeschüttet werden müssen, um das anfallende Regenwasser auf dem natürlichen Wege in Richtung Erschließungsstraße „Adolf-Meyer-Straße“ ableiten zu können und nicht über Rigolen-Systeme oder technische Pumpwerke, die verstopfen oder ausfallen könnten.

Eigentümerschaft im Plangebiet

Aufgrund der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans bleibt jedem Eigentümer und jeder Eigentümerin selber überlassen, das Angebot einer rückwärtigen Neubebauung zu realisieren. Seitens der Eigentümerschaft sind die vorgeschlagenen Festsetzungen des Bebauungsplans und auch die Nachverdichtung selbst in den letzten Veranstaltungen auf den Prüfstand gestellt worden.

Eigentümerschaft A-Meyer-Straße:

Nach der Vorstellung in der Eigentümerschaft und anschließenden Rückmeldung per Mail / Brief stellt sich für den Bereich des Plangebietes (Eigentümer:innen der Grundstücke Adolf-Meyer-Straße / Lübbesmeyerweg) folgendes Bild dar:

- Derzeit hat lediglich 1 Eigentümer konkrete Bauabsichten.
- Entgegen des ursprünglichen Antrags sprechen sich nunmehr mehrere Eigentümer:innen gegen eine Nachverdichtung in zweiter Reihe aus (insgesamt 14 Grundstücke, s. Anlage 4):
 - o 7 gegen eine Nachverdichtung in zweiter Reihe
 - o 2 Eigentümerinnen sind für eine I-geschossige Bebauung in zweiter Reihe
 - o 1 Eigentümer für eine Nachverdichtung
 - o 4 Eigentümer:innen gaben keine Rückmeldung

Eigentümerschaft Aulkestraße:

Für die Eigentümer:innen der Grundstücke der Aulkestraße, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzen, ergibt sich folgendes Bild (Ein Bericht der am 26.05.2021 durchgeführten Eigentümer:innenversammlung findet mündlich in der Sitzung statt. Ein Protokoll war bis zum Vorlagenschluss noch nicht erstellt):

- Bereits im Vorfeld haben sich die Eigentümer:innen der Aulkestraße gegen eine Nachverdichtung ausgesprochen (s. Vorlage 176/2020 Anlage 5 und s. Anlage 6).
- 1 Eigentümer äußerte sich telefonisch vor der Eigentümer:innenversammlung und hatte keine Einwände gegen eine Nachverdichtung in zweiter Reihe.
- Die anwesenden Eigentümer der Aulkestraße sprechen sich gegen eine Nachverdichtung in zweiter Reihe unmittelbar südlich ihrer Grundstücke aus und schlagen vor, die westlichsten 3 Baufelder für mögliche Neubauten in zweiter Reihe nicht festzusetzen.

Intensiv wurde das Thema Entwässerung erläutert. Durch die Aufschüttung wird eine Entwässerung der Grundstücke Richtung Adolf-Meyer-Straße angestrebt – somit stellt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen eine Verbesserung für die Grundstücke der Aulkestraße dar. Da aber dadurch die neuen Gebäude der Gartenbebauung Adolf-Meyer-Straße bis knapp 1 m höher liegen und dann Firsthöhen von 9,5 m möglich sein sollen, wird seitens der Eigentümer:innen der Aulkestraße negativ bewertet. Zudem würden bis zum westlichsten Grundstück der Adolf-Meyer-Straße ansteigende Böschungsmauern entlang des Gartenweges der Grundstücke der Aulkestraße das Erscheinungsbild beeinträchtigen.

Im Termin wurde aber unabhängig des Bebauungsplans vorrangig auf die Entwässerungssituation der Aulkestraße selbst sowie stehendes Wasser auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke der Aulkestraße hingewiesen. Die Verbesserung der Kanalsituation der Aulkestraße ist bereits eine Maßnahme, die das Abwasserwerke geprüft hat. Hierzu soll ein neuer Kanal über die vorhandene Spielplatzfläche Richtung Lübbesmeyerweg zu einer Verbesserung führen. Zu zweitem Thema wird mit den Eigentümer:innen ein Termin vereinbart, um die Entwässerungssituation des öffentlichen Parkplatzes an der Ecke Adolf-Meyer-Straße / Hohes Feld zu prüfen, da seitens der Eigentümer:innen berichtet wurde, dass das Regenwasser nicht in den vorhandenen Abflüssen abfließen könne, sondern auf die tieferliegenden Grundstücke der Aulkestraße laufe.

Entscheidung / weiteres Vorgehen

Hinsichtlich der Nachverdichtung selbst und aufgrund der Rückmeldung in der Eigentümerschaft bestehen folgende Optionen für die Bebauung in zweiter Reihe (Neubau, Bereich WA3 a-f), um den Bebauungsplan für die geplante Offenlage vorzubereiten (s. Beschlussvorschlag 1 und 2):

- Option A: Nachverdichtung wie vorgeschlagen (s. Anlage 2 und 3)
 - max. II / 50° Satteldach / max. ca. 9,5 m Gebäudehöhe (inkl. Aufschüttung)
 - max. II / begrüntes Flachdach / max. ca. 6,5 m Gebäudehöhe (inkl. Aufschüttung)
- Option B: „Nachverdichtung light“
 - max. I / begrüntest Flachdach, max. ca. 3,5 m Gebäudehöhe
 - max. I / flach geneigtes Dach, max. ca. 4 m Gebäudehöhe
- Option C: keine Nachverdichtung in zweiter Reihe
 - Für den rückwärtigen Gartenbereich werden keine Baufelder / Baugrenzen für Hauptgebäude festgesetzt, wie bisher sind lediglich Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten zugelassen.

Auf den Nachverdichtungsgrundstücke sollen nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen und je Gebäude nur 1 Wohneinheit zulässig sein, um einen geringst möglichen Störungsgrad sicherzustellen.

Für die bestehenden Häuser im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 (Einzelhäuser Lübbesmeyerweg) und WA2 a-f (Doppelhäuser Adolf-Meyer-Straße) sollen die Ausbaumöglichkeiten wie vorgeschlagen vorgenommen werden. Insbesondere im Sinne der behutsamen Nachverdichtung und gleichzeitig dem Klimaschutz werden (nicht nur die Festsetzungen der Neubaumöglichkeiten in zweiter Reihe), sondern auch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 für die Bestandsbebauung auf den Prüfstand gestellt und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

Unabhängig der Optionen A-B soll der Bebauungsplan mindestens für den Bereich der Bestandsbebauung weitergeführt werden, um die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 17a Teilbereich II auf einen aktuellen Stand zu bringen. Dies betrifft beispielsweise die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet statt Kleinsiedlungsgebiet.

Die in der Eigentümer:innenversammlung genannten Anregungen der Zulässigkeit von Holzfassaden, Dachaufbauten, Pultdächer bei rückwärtigen Neubauten und Kleinwindkraftanlagen von werden derzeit geprüft.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan, Zwischenstand Entwurf (Stand Vorstellung Eigentümer:innen)
3. Textliche Festsetzungen
4. Protokoll Eigentümer:innen im Plangebiet
5. Eigentümer:innenabfrage Nachverdichtung (nicht öffentlich)
6. Schreiben Anwohner Aulkestraße