

Federführung:

70 - Bauen und Umwelt

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.03 Verkehrsplanung

70.01 Verkehrsanlagen

70.04 Kinderspielplätze

Datum:

06.10.2022

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Planen und Bauen

20.10.2022

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

27.10.2022

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

03.11.2022

Entscheidung

Erschließungsvertrag Kalksbecker Heide

Beschlussvorschlag:

Mit der Tenhündfeld Schlüsselfertiges Bauen GmbH, Hamalandstraße 89, 48683 Ahaus—Wessum, AG Coesfeld (HRB 4214), vertreten durch Frau Anne Tenhündfeld, wird ein Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ geschlossen. Die Eckpunkte ergeben sich aus der Sachverhaltsdarstellung.

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“ gefasst. Die Tenhündfeld Schlüsselfertiges Bauen GmbH, Hamalandstraße 89, 48683 Ahaus—Wessum, AG Coesfeld (HRB 4214), hat die Grundstücksflächen im Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 147 erworben.

Die im Rahmen der Erschließung des Gebietes erforderlichen öffentliche Erschließungsanlagen (Anlage 2) sind vom Erschließungsträger auf eigene Kosten zu erstellen und der Stadt nach Fertigstellung einschließlich der zugehörigen Grundstücksflächen zu übergeben. Eine Kostenerstattung erfolgt nicht.

Zu den Erschließungsanlagen gehören die Anbindungen an die Straßen „Kalksbecker Weg“ und „Kleine Heide“, die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, straßenbegleitenden Parkflächen, die Straßenbeleuchtung, die Straßenbeschilderung, die Begrünung, die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen einschließlich der Grundstücksanschlüsse und des Hausanschlussschachtes sowie das Regen-/Hochwasserrückhaltebecken.

Die Art, der Umfang und die Ausführung der Erschließung sind im Erschließungsvertrag im Detail zu beschreiben.

Im städtebaulichen Vertrag der zwischen der Stadt Coesfeld und dem Erschließungsträger am 17.06.2019 abgeschlossen wurde, wird unter §5 Abs. 6 ein Verkaufspreis für 60% der Grundstücke auf einen Mittelwert von 220 € pro m² festgesetzt. Der Erschließungsträger kann an

diesem Betrag nicht festhalten. Im Erschließungsvertrag soll der Verkaufswert auf 320 €/m² festgeschrieben werden. Der Erschließungsträger begründet die Erhöhung um 100 €/m² mit den durch das B-Planverfahren entstandenen Zusatzaufwendungen wie den Löschwasserbehälter, die erhöhte Zahl der Baumstandorte im Straßenraum, den zusätzlichen Anprallschutz für die Lärmschutzwand sowie Bau und Betrieb der Baustellenzufahrt und den innerhalb von 3 Jahren deutlich gestiegenen Kosten für die Herstellung der Kanalisation, des Regenrückhaltebeckens, des Durchlassbauwerks unterhalb der B525, der Lärmschutzwand. Weiterhin steigen auch die Kosten für den Straßenendausbau.

Bei den Baunebenkosten hat der Erschließungsträger erforderliche Zusatzvergütungen bei Grundstückseinkäufen und die erheblich erhöhten Finanzierungskosten angeführt.

Folgende Ausführungsdetails sind zu vereinbaren:

Die neue Erschließungsstraße ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ auszubauen.

Zur Berechnung der Straßenbeleuchtung wird die Stadt Coesfeld eine lichttechnische Berechnung erarbeiten lassen. Die Standorte und die Kabelführung sind gemäß der Vorgabe der Stadt Coesfeld vom Erschließungsträger herzustellen. Im Bereich der Erschließungsstraße sind 44 Baumscheiben in entsprechender Größe sowie verbindlich 43 öffentliche Parkflächen einzurichten.

Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikation, Strom-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht behindert und ein Aufbruch von fertig gestellten Anlagen möglichst ausgeschlossen wird.

- Im Bereich des Baugebietes hat der Erschließungsträger einen Spielplatz auf ca. 750m² anzulegen. Die Finanzierungsmittel für die Spielplatzgestaltung sind auf 75.000€ zwischen den Vertragsparteien festzulegen.
- Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs erstellt der Erschließungsträger eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96m³.
- Der Erschließungsträger baut zwischen der Bundesstraße 525 und dem Baugebiet eine Lärmschutzeinrichtung. Alle Details (Materialien, Abmessungen) sind zwischen dem Erschließungsträger und dem Landesbetrieb NRW abzustimmen.
- Der Erschließungsträger verpflichtet sich, von der Bundesstraße 525 eine Baustellenzu- / und abfahrt zu erstellen und über 3 Jahre zu betreiben. Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Bau der Baustellenzu- / abfahrt sowie der Lärmschutzeinrichtung, eventuelle Sicherheitsmaßnahmen sowie für den Rückbau und eine erforderliche Straßenunterquerung trägt der Erschließungsträger.
- Im Straßenverlauf des Kalksbecker Weges, in Höhe Hausnummer 159 erstellt die Stadt eine Linksabbiegerspur vom Isfelder Weg kommend. Sämtliche Ausbaudetails (Querungshilfe, Gehweganschluss zur Querungshilfe, Straßenausweitung zur Seite des Baugebietes) erstellt die Stadt. Die Kosten werden komplett von der Stadt getragen.

Der Erschließungsträger ist zugleich Verkäufer der Wohnbaugrundstücke. Er verpflichtet sich gegenüber der Stadt, folgende Hinweise in die Kaufverträge aufzunehmen:

1. Die Käufer der Grundstücke sind im Kaufvertrag darauf hinzuweisen, dass im Erwerb der Grundstücke die Grundstücksanschlussleitungen und die Kontrollschächte in das Eigentum des Käufers übergehen.
2. Die Pflege der 44 Baumpflanzflächen (Unkraut beseitigen, wässern) ist ebenfalls von den Grundstückseigentümern der anliegenden Grundstücke zu übernehmen.

3. Die zukünftigen Eigentümer dieser Grundstücke verpflichten sich, eigenverantwortlich Sorge zu tragen, dass die private Ein-/Ausfahrt entsprechend breiter ausgebildet wird, um notwendige Rangiervorgänge auch bei genutzten öffentlichen Parkplätzen zu ermöglichen bzw. um Beschädigungen an den Grünbeeten/Bäumen auszuschließen.
4. Im Baugebiet befindet sich an mehreren Stellen alter Baumbestand. Der Erschließungsträger stellt sicher, dass dieser Baumbestand dauerhaft geschützt wird. Diese Vorgabe ist auch für die Erwerber der Grundstücke / Nachbargrundstücke, falls der Wurzelbereich die Grundstücksgrenze überschreitet, bindend.
5. Zur Kontrolle der Lärmschutteinrichtung ist das Betreten der am Wall gelegenen Grundstücke erforderlich. Das Betretungsrecht muss in den Kaufverträgen der entsprechenden Grundstücke aufgenommen werden.

Die aktualisierte Terminalschiene des Erschließungsträgers sieht einen Baubeginn der Erschließungsanlagen im März 2023 vor.

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplan (Vorlage 371/2021)

Anlage 2 Erschließungsgebiet

Anlage 3 Ausbauplan Entwässerung