

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

30.04 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs

60.01 Stadtplanung

70.01 Verkehrsanlagen

Datum:

13.09.2023

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Bezirksausschuss

26.09.2023

Vorberatung

Ausschuss für Planen und Bauen

28.09.2023

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

19.10.2023

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

26.10.2023

Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 154 "Wohnquartier Lette-Nord" - Grundsatzbeschluss zu Erschließungskosten

Beschlussvorschlag Verwaltung:

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans Nr. 154 Lette-Nord erfolgt 2023 gemäß den im Sachverhalt beschriebenen Rahmenbedingungen des Fall A mit Übernahme der Ausbaurkosten des Wirtschaftsweges als Erschließungsstraße durch den Vorhabenträger. Die Übernahme der Kosten sind im Städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Ausbaubereich umfasst den Abschnitt zwischen Coesfelder Straße und einschließlich der Zufahrt in die private Hoferschließung.

Beschlussvorschlag Vorhabenträger :

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans Nr. 154 Lette-Nord erfolgt 2023 gemäß den im Sachverhalt beschriebenen Rahmenbedingungen des Fall B und Fall C ohne Übernahme der Ausbaurkosten des Wirtschaftsweges als Erschließungsstraße durch den Vorhabenträger. Sie werden zu 100 % von der Allgemeinheit getragen, wenn nicht ein Vorhabenträger zukünftig den Ausbau und die Finanzierung der Erschließungsstraße übernimmt und allein auf das das weitere Baugebiet umlegt.

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Ein privater Vorhabenträger möchte seit 2021 am nördlichen Ortseingang in Verlängerung der Tankstelle auf dem Grundstück eines abgängigen landwirtschaftlichen Gebäudes ein kleines Wohnbaugebiet errichten – siehe Beschlussvorlage 337/2021 mit

1. dem Aufstellungsbeschluss als Verfahren nach § 13b BauGB,
2. dem Beschluss, den Bebauungsplanentwurf Nr. 154 „Wohnquartier Lette-Nord“ auf Grundlage des zur Vorlage beiliegenden städtebaulichen Entwurfs zu erarbeiten und

3. dem Beschluss, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit dem Erschließungsträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Die Erschließung des Baugebiets „Wohnquartier Lette-Nord“ für den KFZ-Verkehr soll über den rd. 6 m breiten Wirtschaftsweg, der aktuell im Außenbereich nördlich der Tankstelle Uckelmann anschließt, und davon nach 30 m abzweigend über eine private Hoferschließung erfolgen (Anlage 1 Städtebaulicher Entwurf). Im ländlichen Wegekonzept der Stadt Coesfeld ist der Wirtschaftsweg der Kategorie 5 zugeordnet und hat damit nahezu keine Verkehrsbedeutung und ist nicht zur regelmäßigen Nutzung schwerer Nutzfahrzeuge im Unterbau angelegt. Ergänzend dient über ca. 78 m Länge ab der Coesfelder Straße der Wirtschaftsweg auch der Erschließung der Grundstücke des Tankstellen- und KFZ-Reparaturbetriebes. Dieser ist neben der südlichen Einfahrt von der Coesfelder Straße aus mit zwei Zufahrten an den Wirtschaftsweg angebunden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrages im Jahr 2022, in dem die durch den Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen definiert werden, traten – sich regelmäßig in solchen Verfahren stellende – Klärungspunkte zum zu übernehmenden finanziellen Erschließungsaufwand auf. Der Vorhabenträger will sich im Städtebaulichen Vertrag nicht zur Übernahme anfallender Kosten zum Umbau am Einmündungsbereich und zum weiteren Ausbau des Wirtschaftsweges als Erschließungsstraße verpflichten, die Verhandlungen gerieten ins Stocken.

Vertreter des Bezirksausschusses haben im Frühjahr 2023 um Klärung der Sachlage gebeten, um das Verfahren weiter zu bringen. Zum einen wurde aufgrund der Problemstellungen, die im Folgenden noch beschrieben werden, eine Erschließungsvariante von der Coesfelder Straße aus zu überlegen – dies wurde von den beteiligten Vertretern der Unteren Verkehrsbehörde und der Polizei, aber auch vom Vorhabenträger selbst abgelehnt. Bleibt es bei der seit Projektbeginn vorgesehenen Erschließungsstruktur, ist für ein Weiterkommen des Projekts ein Grundsatzbeschluss zur Übernahm der Kosten durch den Rat zu fassen, der von der bisherigen Verfahrensweise abweicht, wie mit Vorhabenträgern Baugebiete entwickelt werden. Dies wird von den Vertretern des Bezirksausschusses vorgeschlagen. Die Verwaltung hält in ihrem Beschlussvorschlag an den bisherigen Maßgaben fest.

Zuvor waren ergänzend noch Verkehrsbelange im Einmündungsbereich klären, die gelöst werden konnten:

Verkehrssicherheitsbelange am Einmündungsbereich Wirtschaftsweg / Einfahrt Tankstelle

Insbesondere der östliche Anbindungspunkt mit direkter Überfahung des Eckpunktes Coesfelder Straße/Wirtschaftsweg auf das Gelände der Tankstelle birgt durch seine Lage ein mögliches Konfliktpotenzial zwischen dem Fuß- und Radverkehr und dem Kfz-Verkehr. Aufgrund der zzt. nicht vorhandenen sensiblen Wohnnutzungen am Wirtschaftsweg konnte dies Problem bisher trotz der sehr breiten Trompetenausbildung des Einmündungsbereiches und der schrägen Anbindung des Weges in die Coesfelder Straße außer Betracht gelassen werden (keine Auffälligkeit bei Verkehrsbehörde und Polizei). Mit Inbetriebnahme des – wenn auch kleinen – Wohngebietes Lette-Nord stellt sich eine neu zu bewertende Situation dar, ob verkehrlenkende oder Umbaumaßnahmen am Einmündungsbereich oder auch an der Zufahrt zur Tankstelle fachlich erforderlich wären.

In einem gemeinsamen Ortstermin 20.06.2023 mit Vertretern der relevanten Akteure FB 60 Stadt Coesfeld, FB 70 Stadt Coesfeld, Untere Verkehrsbehörde Stadt Coesfeld, Baulastträger K 46 Kreis Coesfeld, Kreispolizeibehörde und den Betroffenen (Erschließungsträger, Architektur-/Planungsbüro, Tankstellenbetrieb) wurde am 20.06.2023 die Frage geklärt, inwiefern bzw. ob der oben genannte Einmündungsbereich für querende Fußgänger:innen und Radfahrer:innen verkehrssicher gestaltet werden kann bzw. muss.

Das einstimmige Ergebnis lautet, dass der große Kreuzungsbereich Coesfelder Straße / Wirtschaftsweg in seiner aktuellen Ausprägung bestehen bleiben kann, ebenso die Zufahrt Uckelmann. Ein Umbau der Kreuzung hinsichtlich einer Verkleinerung des Radius ist nicht erforderlich, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Zur

Gewährleistung der Verkehrssicherheit muss der Geh- und Radbereich auf der Fahrbahn jedoch deutlicher gekennzeichnet werden (rote Fahrbahnmarkierung, Piktogramme, gestrichelte Begrenzungslinie, ...). Der Gehweg entlang der Coesfelder Straße soll auf 2,50 m verbreitert werden.

Die Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind unabhängig vom geplanten Wohngebiet auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zu sehen, da auch heute schon viele Schulkinder und andere Fußgänger:innen wie Radfahrer:innen den Kreuzungsbereich überqueren. Darüber hinaus ist auch ein Ausbau des Wirtschaftsweges bis an die geplante Einfahrt in das neue Wohngebiet nicht erforderlich, um den bestehenden und den neu ankommenden Verkehr sicher abzuwickeln.

Nun zum eigentlichen Klärungsbelang:

Bedeutung der beitragspflichtigen Erschließungskosten im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet

Im Rahmen der Regionalplanänderung 2024 hat die Stadt Coesfeld im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 154 Potentialflächen für die Erweiterung der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) mit der Bezirksregierung abgestimmt und damit auch Entwicklungsabsichten auf den Flächen westlich des Wirtschaftsweges erklärt. Hier könnte in einigen Jahren ein weiteres Wohngebiet entstehen. Dies ist rechtlich aber noch nicht abgesichert, da sich der Regionalplan in Aufstellung befindet (siehe Anlage 2). Neben einer prioritär zu entwickelnden Wohnbaufläche nördlich des EDEKA-Marktes in Verbindung mit einem möglichen Discounter und Drogeriemarkt stehen auch Flächen am östlichen und südlichen Ortsrand zur Disposition. Eine Erschließung der nördlichen Neubaupotentiale sollen ebenfalls strukturell sinnvoll über den Wirtschaftsweg – der dann zur Innenbereichsstraße werden würde – erfolgen und nicht über weiter im Außenbereich liegende Wirtschaftswege. Daher ist diese Entwicklungsoption zwingend in die Betrachtung um das jetzige kleinere Baugebiet einzubeziehen.

Im Nachfolgenden werden zwei Lösungsansätze nach intensiven Beratungen mit der Erschließungsbeitragsstelle des FB 70 aufgezeigt, die im Fall A die Interessen der Stadt, mithin der Allgemeinheit, widerspiegeln und im Fall B die des Vorhabenträgers – unterstützt von Vertretern des Bezirksausschusses, um das Baugebiet zu befördern.

Fall A – Ausbau durch Erschließungsträger:

Wird der Wirtschaftsweg über ca. 30 m bis zur Einmündung in das neue Wohngebiet Lette Nord im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 154 vom Vorhabenträger in 10 m Breite als Erschließungsstraße ausgebaut (grob geschätzte Kosten einschl. Umbau des Einmündungsbereiches mit 6 m Fahrbahn und beidseitigem Gehwegen rd. 100 T€), fallen für die Alt- wie die Neuanlieger zunächst keine anzurechnenden Erschließungsbeiträge an. Das Vorhaben ist Auslöser des notwendigen Ausbaus des Wirtschaftsweges zu einer zukünftig innerörtlichen Erschließungsstraße – zumindest im ersten Abschnitt bis zum Abzweig des privaten Hofweges. Die Ausbaurkosten liegen beim Vorhabenträger, der sie ggf. auf die Grundstückskosten in seinem Neubaugebiet einpreisen kann. So wird i.d.R. seitens der Stadt mit Vorhabenträgern abschließend verhandelt. Ein Abweichen von dieser Praxis würde einen Präzedenzfall darstellen!

Der Wirtschaftswegeverlauf vom Anschlusspunkt der privaten Hoferschließung bis zum Endpunkt des Bebauungsplans Nr. 154 ortsauswärts verbleibt weiter unausgebaut – bis ein anschließendes Baugebiet erschlossen werden soll und hier die Ausbaurkosten der Erschließung neu veranschlagt werden im Rahmen der Gebietserschließung nach BauGB. Daher wäre dieser Abschnitt auch nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplan 154 einzubeziehen und der Geltungsbereich ggü. dem Aufstellungsbeschluss von 2021 zu verkleinern (siehe Anlage 3).

Das Grundstückmanagement sichert nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger vertraglich, dass seitlich zum 6 m breiten Wirtschaftsweg ein 4 m breiter Optionsbereich der Stadt für den weiteren Straßenausbau zu Verfügung gestellt wird (siehe Anlage 1).

Fall B – Ausbau zum späteren Zeitpunkt bei weiterer Baugebieterschließung

Im Fall B wird erörtert, wenn der Vorhabenträger die Kosten des bisher angestrebten Ausbaus des Wirtschaftsweges zu einer Erschließungsstraße bis vom Einmündungsbereich der privaten Hoferschließung laut Bebauungsplans Nr. 154 nicht übernehmen will.

Ein Vorschlag lautet, und hier setzen die Vertreter des Bezirksausschusses an, den Ausbau weder durch den Vorhabenträger noch zeitnah durch die Stadt zu realisieren, sondern ihn erst dann auszuführen, wenn tatsächlich ein weiteres Baugebiet gemäß Abgrenzung im Regionalplan in einigen Jahren ansteht. Mit diesem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt ist dann festgelegt, dass

- a) beidseitige Alt-Anlieger des Bebauungsplangebietes 154 (auch die Hinterlieger) und der Tankstellengrundstücke entlang der neu ausgebauten Straße über die Länge des Bebauungsplangebietes 154 beitragspflichtig werden und
- b) ab dem Ende des Bebauungsplangebietes 154 der Ausbau dem zukünftigen Wohngebiet zugeschlagen wird (hier über den Grundstückspreis einschl. Erschließungsanteil nach BauGB).

Diese Lösung ist nur umsetzbar, wenn die Stadt auch definitiv Erschließungsträger des nächsten Baugebietes wird. Der Rat dürfte einen solchen Beschluss rechtlich aber nicht fassen, wenn die Regionalplanänderung noch nicht genehmigt ist und die klare Absicht, das zukünftige weitere Baugebiet zu errichten, noch nicht beschlossen ist.

Ist jedoch ein Vorhabenträger der Entwickler des weiteren Baugebietes, müsste er seitens der Stadt entweder „überredet“ / im Verhandlungswege verpflichtet werden, dass er beitragsrechtlich den kompletten Ausbau bis zur Coesfelder Straße auf die Nutzer des zukünftigen Wohngebietes umlegt. Dieser Vorhabenträger wird die Kosten umlegen, d.h. die zukünftigen Grundstückskäufer werden benachteiligt und eindeutig stärker belastet mit einer heute getroffenen Entscheidung als im Fall A. Die Anlieger des Bebauungsplangebietes 154 und des Tankstellenbereichs werden bevorteilt, weil sie dann nicht mehr an den Ausbaurkosten beteiligt werden können. Dies ist durch die Erschließungsbeitragsstelle rechtlich geprüft und überschlägig berechnet worden.

Oder denkbar ist auch, dass der Vorhabenträger lediglich bis zum Ende des „neuen“ Wohngebietes ausbaut, so dass eine „Lücke“ verbleibt. Dies wäre mit dem neuen Erschließungsträger vertraglich zu regeln. Sollte die „Lücke“ dann durch die Stadt ausgebaut werden, würden hierfür Erschließungsbeiträge zu erheben sein. Das auch dies zu einer Benachteiligung zu Lasten der Allgemeinheit führt, ist durch die Erschließungsbeitragsstelle überschlägig berechnet worden.

Fall C – Übernahme der Ausbaurkosten durch die Stadt

Eine Übernahme des Ausbaus des ersten Abschnitts bis zum privaten Hofweg alternativ durch die Stadt kann wegen der nicht selbstständig zu bildenden (beitragsrechtlichen) Erschließungsanlage nicht empfohlen werden. Es kann keine Beitragsabrechnung an die Anlieger erfolgen. Die Stadt müsste die Kosten zu 100 % der Allgemeinheit aufbürden. Dies gilt für den Fall, dass die Erschließungsstraße zeitnah nach Fertigstellung der Bebauung im Plangebiet Nr. 154 fertiggestellt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass kein weiteres Baugebiet zeitnah errichtet wird oder werden kann und langfristig ein ordentlicher Ausbau der Erschließungsstraße erfolgen soll.

Fazit

Aus der abschließenden Betrachtung

- der anzuwendenden gesetzlichen Regelungen zum Beitrags- und Erschließungsrecht
- und die angewandte Praxis der letzten Jahre bei der Entwicklung von Neubaugebieten durch Vorhabenträger

haben sich seitens der Verwaltung / FB 60 keine neuen Gesichtspunkte ergeben. Die Bedenken haben sich mit intensiver Einbeziehung der zuständigen Beitrags- und Erschließungsrechtsabteilung im FB 70 verdichtet.

Der Rat der Stadt Coesfeld sollte dem Wunsch des Vorhabenträgers, die Ausbaurkosten des Wirtschaftsweg für die Erschließung seines neuen Baugebietes Grundstücks nicht zu tragen, nicht folgen. Die Übernahme der Ausbaurkosten sollte Bestandteil des städtebaulichen Vertrages werden. Oder das Verfahren des Bebauungsplans 154 Lette-Nord wird solange zurückgestellt, bis verbindlich das ob und das wie der weiteren Wohnbauentwicklung beschlossen sind.

Folgt der Rat 2023 dem Wunsch, würden die Kosten für den kompletten Ausbau des Wirtschaftsweges zzt. nur auf einen Investor übertragbar sein, der möglicherweise zukünftig im Nordwesten ein weiteres Wohngebiet entwickelt. Kommt es zu keiner weiteren Wohnbauentwicklung, wird die Stadt einen anzustrebenden Ausbau des Wirtschaftsweges zumindest im vorderen Abschnitt beitragsfrei finanzieren müssen. Die Stadt Coesfeld kann als zukünftiger Erschließungsträger zzt. ohne bestätigten Regionalplan und ohne verbindlichen Entwicklungsbeschluss für ein ergänzendes weitere Wohngebiet keinen Beschluss zur Zurückstellung des Ausbaus fassen, daher kann der „Beschlussvorschlag Vorhabenträger“ nicht seitens der Verwaltung nicht mittragen und nicht empfohlen werden.

Erst nach dieser Grundsatzbeschlussfassung kann an der notwendigen FNP-Änderung und der Umstellung auf ein 2-stufiges Bebauungsplanverfahren weitergearbeitet werden, was aus dem Wegbruch des § 13b BauGB resultiert.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Vorentwurf

Anlage 2: Ausschnitt Entwurf Regionalplan

Anlage 3: Abgrenzung verkleinerter Geltungsbereich und Vorentwurf des Bebauungsplans