

Ausbau/Erneuerung des Burghofs und der Ludgerusstraße

29.08.2023

Protokoll der Informationsveranstaltung vom 22.08.2023 im WBK an der Osterwicker Straße 29

Teilnehmer:

lt. Teilnehmerliste

für die Stadt Coesfeld:

Philipp Hänsel, Erster Beigeordneter

Uwe Dickmanns, Heribert Bernemann, Fachbereich Bauen und Umwelt

Holger Ludorf, Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr

Jan-Wilm Wenning, Abwasserwerk der Stadt Coesfeld

Beginn: 18.30 Uhr

Erläuterungen der Verwaltung:

1.

Philipp Hänsel begrüßte die Anwesenden und führte kurz in das Thema ein.

2.

Anschließend erläuterte Holger Ludorf anhand von Präsentationsfolien die bisherigen Planungsüberlegungen sowie die Aspekte, die der Planung zu berücksichtigen sind. Dazu ging er auf die Themen Versorgungs-/Entsorgungsleitungen, ruhender Verkehr und Müllentsorgung (und hier insbesondere auf zwei Varianten der Müllentsorgung im Sackgassenteil der Ludgerusstraße) ein. Anhand von drei Planungsvarianten zeigte er die Möglichkeiten auf, die beiden Straßen straßenverkehrsrechtlich als verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) oder als Tempo 30-Zone auszuweisen und auszubauen. Als Grundlage führte er die wesentlichen Unterschiede zwischen einem verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) und einer Tempo 30-Zone auf:

- Schrittgeschwindigkeit im verkehrsberuhigten Bereich; 30 km/h als Höchstgeschwindigkeit in der Tempo 30-Zone.
- Klar von der Fahrbahn abgegrenzter Gehweg in der Tempo 30-Zone; Mischverkehrsfläche im verkehrsberuhigten Bereich, die von Kindern auch zum Spielen genutzt werden kann und die von Fußgänger in voller Breite genutzt werden kann.
- Parken im verkehrsberuhigten Bereich nur in gekennzeichneten Flächen, in der Tempo 30-Zone überall dort, wo es durch die StVo nicht verboten ist.

Als weitere wichtige Grundlagen stellte er die aus dem Masterplan Mobilität abgeleiteten Anforderungen an die zukünftige Straßenraumgestaltung und in diesem Zusammenhang die Aspekte Klimafolgenanpassung sowie Aufenthalts- und Bewegungsqualität vor.

Schließlich präsentierte er eine von der Verwaltung erarbeitete Vorzugsvariante mit den folgenden Merkmalen:

- Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich
- Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen soweit möglich
- Entwässerungsmulde im Sackgassenteil der Ludgerusstraße
- Versetzt oder beidseitig angeordnete Grünflächen mit Baum- oder Strauchbepflanzung
- Vereinzelte Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum

Holger Ludorf wies ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Vorzugsvariante nicht um eine fertige und unumstößliche Planung handelt, sondern lediglich um eine erste Planungsskizze als Diskussionsgrundlage für das Gespräch mit den Anliegern. Auch die Festlegung auf einen verkehrsberuhigten Bereich für die Vorzugsvariante sei zwar durch die Verwaltung anhand von fachlichen Aspekten erfolgt, könne auf Wunsch der Anlieger aber auch noch geändert werden. Als Gründe, die für eine Ausweisung für einen verkehrsberuhigten Bereich sprach er die geringe Ausdehnung des Gebietes, die Funktion als Wohnstraße und das Ringstraßensystem, wodurch Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird, an.

[Nähere Informationen können der als Anlage beigefügten Präsentation entnommen werden.](#)

3.

Jan-Wilm-Wenning stellte die Aspekte der Regen- und Schmutzwasserentsorgung vor.

- Innerhalb des Plangebiets betreibt das Abwasserwerk ein Mischwassersystem
- Teilbereiche der Straßenflächen sollen vom Hauptkanal abgekoppelt werden. Das anfallende Regenwasser der abgekoppelten Flächen soll in ein Muldensystem im heutigen Grünstreifen der Ludgerusstraße eigenleitet werden. Die Mulde erhält einen Überlauf in den Brinker Bach. Ziel ist es, das Grundwasser anzureichern, weitere Reserven im Kanalnetz zu schaffen und für den Starkregenfall gezielte Notwasserwege zum Brinker Bach zu ermöglichen
- Der Hauptkanal wird auf einer Länge von rund 80 m innerhalb des Burghofes erneuert.
- Die privaten Grundstücksanschlussleitungen im öffentlichen Raum wurden 2020 per Kamera untersucht. Teilweise wurden Schäden festgestellt, die vor dem Straßenbau zu sanieren sind.
- Für Hinterliegergrundstücke, die theoretisch zukünftig bebaut werden können (insbesondere Anlieger Brinker Bach), sollen vor dem Straßenbau Schmutzwasseranschlüsse vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze erhalten.
- Vor Baubeginn wird das Abwasserwerk mit den betroffenen Grundstückseigentümer:Innen Ortstermine vereinbaren, um die erforderliche Sanierung bzw. die Lage der neuen Anschlussleitungen abzustimmen.
- Gemäß Entwässerungssatzung befindet sich die Anschlussleitung im Eigentum der Grundstückseigentümer:Innen, so dass die Kosten für Reparatur, Erneuerung, etc. durch die Anschlussnehmer:Innen zu tragen sind.
- Ein Trennsystem (getrennter Regen- und Schmutzwasserkanäle) sind aufgrund der Höhensituation nicht umsetzbar.

4.

Uwe Dickmanns erläuterte die beitragsrechtlichen Themen, die Kostensituation und den weiteren Ablauf:

Grundsätzlich unterscheidet man zwei Arten des Beitrags der Grundstückseigentümer zum Straßenausbau:

- Erschließungsbeitrag nach den Baugesetzbuch (einmalig) für die erstmalige endgültige Herstellung einer Straße. Hier zahlen die Grundstückseigentümer 90 % des umlagefähigen Aufwandes (Baukosten, Grunderwerb, Freilegung etc.).
- Straßenbaubeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) (mehrfach möglich). Straßenbaubeiträge fallen an für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Anlagen. Der Anteil der Anlieger am beitragspflichtigen Aufwand beträgt je nach Teileinrichtung 40 % bis 80 %.

Um eine rechtliche Würdigung im Sinne des Beitragsrechts vornehmen zu können, muss man wissen, wie alt die Straße ist, welche rechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt des Straßenausbaus galten und welche Bestimmungen die städtische Satzung zum damaligen Zeitpunkt festsetzte.

Ob an der Anlage (bzw. an Teilen von ihr) durchgeführte Baumaßnahmen, die der erstmaligen Herstellung von solchen Anlagen dienen, zu einer „endgültigen Herstellung“ im Sinne des § 133 Abs. 2 BauGB geführt haben, richtet sich nach den gem. § 132 Nr. 4 BauGB in der Erschließungsbeitragssatzung festzulegenden „Merkmale der endgültigen Herstellung“ einschließlich ggf. des sie ergänzenden Bauprogramms.

Ist eine Teilanlage im Zeitpunkt der Fertigstellung der Gesamtanlage bereits endgültig hergestellt gewesen, unterliegen spätere, an dieser Teilanlage durchgeführte Ausbau- bzw. Änderungsmaßnahmen dem Ausbaubeitragsrecht nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

Der Burghof und die Ludgerustraße befinden sich seit 1920er Jahren im Eigentum der Stadt. Luftbilder aus dem Jahr 1958 belegen, dass beide Straßenparzellen schon damals im Innenbereich von Coesfeld lagen. Auch dies ist ein wichtiger Aspekt für die rechtliche Beurteilung.

Über den Stand der Herstellung lässt sich für beide Straßen Folgendes festhalten:

- Burghof:
Beleuchtung und Entwässerung (Kanäle, Rinnen, Einläufe) sind vorhanden. Gehweg und Fahrbahn sind durch die Entwässerungsrinne und die Bordsteine aus Naturstein gegeneinander abgegrenzt. Die Fahrbahn ist befestigt, die Gehwege dagegen nicht.
Im Fazit sind bis auf die Gehwege sämtliche Teileinrichtungen des Burghofs als erstmalig endgültig hergestellt zu betrachten.
- Ludgerustraße:
Gehwege sind nicht vorhanden. Die Fahrbahn muss nach den satzungsrechtlichen Vorgaben eine Decke neuzeitlicher Bauweise (z.B. Asphalt) besitzen. Der vordere Teil bis zur Einmündung des Burghofs besitzt voraussichtlich mindestens seit den 1960er Jahren eine Asphalt-/Bitumenfahrbahndecke. Der hintere Straßenteil erhielt vor wenigen Jahren eine provisorische Decke, die eindeutig nicht den satzungsrechtlichen Herstellungsmerkmalen entspricht. Entwässerungsrinnen und eine ausreichende Anzahl von Einläufen existieren nicht. Eine Fahrbahn bzw. eine Straße, die zum Großteil seitlich keinerlei Befestigung und Abgrenzung aufweist, nicht durch Rinnen oder Bordsteine eingefasst ist oder jedenfalls baulich gegenüber Gehwegen abgegrenzt ist, stellt ein Provisorium dar, welches nicht die Anforderungen an die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage erfüllt.
Im Fazit ist die Ludgerustraße mit keiner Teilanlage als endgültig hergestellt zu betrachten.

Im Ergebnis ist die ursprünglich angestrebte gemeinsame Abrechnung beider Straßen nicht zulässig:

- Beim Ausbau der Ludgerusstraße sind Erschließungsbeiträge nach dem BauGB zu erheben, die Grundstückseigentümer zahlen 90% des umlagefähigen Aufwandes.

Eine Ermäßigung aufgrund Mehrfacherschließung (sog. Eckgrundstücksermäßigung) kann nicht gewährt werden, da sowohl für die Osterwicker Straße als auch für den Burghof keine Erschließungsbeiträge angefallen sind.

- Beim Ausbau des Burghofs sind Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG zu erheben. Beim Burghof handelt es sich eindeutig um eine Anliegerstraße. In diesem Fall zahlen die Grundstückseigentümer 80 % des umlagefähigen Aufwandes. Davon abweichend sind die Gehwege erstmalig herzustellen. Die Erschließungsbeiträge für die Gehwege sind demnach nach dem BauGB zu erheben, die Grundstückseigentümer zahlen wiederum 90 % des umlagefähigen Aufwandes.

Wird der Burghof nach der Vorzugsvariante als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ohne Gehwege ausgebaut, sind für sämtliche Teileinrichtungen Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG zu erheben. Da die KAG Satzung der Stadt Coesfeld für einen verkehrsberuhigten Bereich keine anrechenbaren Breiten und Anteile der Beitragspflichtigen bestimmt, wäre bei dieser Ausbauvariante eine Sondersatzung analog der Festlegungen bei einer Anliegerstraße zu erlassen.

Eine Ermäßigung aufgrund von Mehrfacherschließung (sogenannte Eckgrundstücksermäßigung) kann nur teilweise gewährt werden. Für die Ludgerusstraße sind keine Straßenbaubeiträge angefallen, eine Ermäßigung ist nicht zu gewähren. An der Osterwicker Straße sind KAG-Beiträge für die Gehwege und die Beleuchtung angefallen. Beim Ausbau als Mischfläche ist eine Ermäßigung hinsichtlich der Teileinrichtung Beleuchtung zu gewähren.

Besonderheit in NRW:

Das Land NRW hat 2022 die Förderrichtlinie Straßenbaubeiträge aktualisiert, welche vorsieht, zunächst bis Ende 2026 beschränkt, die Straßenausbaubeiträge, die auf die Beitragspflichtigen fallen, zu 100 % zu übernehmen. Alle Grundstückseigentümer/Erbbauberechtigten des Burghofs profitieren also davon, dass das Land NRW die Beiträge nach dem KAG übernimmt. Im Falle der Vorzugsvariante sind das die Beiträge für sämtliche Teileinrichtungen der Gesamtanlage. Im Ergebnis sind von den Eigentümern/Erbbauberechtigten in diesem Fall also keine Beiträge zu entrichten.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen werden aktuell auf 475.000 € (Burghof) bzw. 400.000 € (Ludgerusstraße) geschätzt. Uwe Dickmanns wies ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um eine grobe Kostenschätzung handelt und genauere Kosten erst dann ermittelt werden können, wenn die Planung weiter fortgeschritten ist.

Die Ausbauplanung für den Burghof soll noch in diesem Jahr abgeschlossen und durch den Rat beschlossen werden. Mit einem Baubeginn ist dann in 2024 zu rechnen. Der Ausbau der Ludgerusstraße wurde vom Rat im Zuge der Beratungen zum HH 2024 in das Jahr 2026 verschoben. Dies geschah auch vor dem Hintergrund, dass Leitungen der Stadtwerke dann ein Alter von 10 Jahren überschritten haben und Kosten für Leitungsverlegungen, die aufgrund der Ausbauplanung notwendig werden, ohne finanzielle Beteiligung der Stadt alleine durch die Stadtwerke zu tragen sind. Des Weiteren kann so auf Erfahrungen aus dem Bauabschnitt Burghof zurückgegriffen werden, was sich positiv auf Planung, Ausschreibung und Bauleitung auswirkt und somit Kosten einsparen kann.

Heribert Bernemann ergänzte, dass der Sackgassenabschnitt der Ludgerusstraße während der Bauzeit als Lagerfläche genutzt wird. Ein Anlieger wies darauf hin, dass sich die Fläche bereits einmal in einem desolaten Zustand befunden hätte und dass sich dies während der Bauzeit nicht wiederholen dürfte.

Heribert Bernemann erläuterte, dass die ordnungsgemäße Absicherung (durch einen Bauzaun) und Sauberhaltung der Lagerfläche als Vortext mit in die Ausschreibung aufgenommen wird. Ein Verzicht auf die Lagerfläche würde die Baukosten nicht unerheblich erhöhen, weil kleine Baumengen weit verfahren werden müssten.

Austausch/Ergebnisse:

- Der Ausbau beider Straßen als verkehrsberuhigter Bereich wird von den Anliegern unterstützt, die in der Vorzugsvariante dargestellte Planung grundsätzlich befürwortet.
- Der Einbau von versickerungsfähigem Pflaster soll geprüft werden. Die Prüfung sollte auch die Kostensituation, die Auswirkungen auf die Anliegerbeiträge und das Zusammenspiel mit der geplanten Versickerungsmulde berücksichtigen. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob Fördermittel für den Einbau von abwasserbehandelnden Oberflächen abgerufen werden können.
- Die Stadt wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Musterflächen verschiedener Steinformate vor Ort verlegen lassen, um die Anlieger an der Auswahl der Pflasteroberflächen zu beteiligen.
- Geprüft werden soll ebenfalls, ob und in welcher Form die im Burghof als Bordstein eingebauten Natursteine beim Straßenausbau eingesetzt werden können. Vorgeschlagen wurde der Einbau als Bänderstruktur oder als Einfassung der Grünflächen.
- Der vorhandene Grünbestand auf den Privatgrundstücken und hier insbesondere die vorhandenen Bäume sollen bei der Planung stärker berücksichtigt werden. Als Beispiel wurde der Baumstandort auf dem Grundstück Burghof 4 benannt. Eine Konkurrenz zwischen privatem und öffentlichem Grün (auch hier insbesondere Bäume) soll vermieden werden. (In diesem Zusammenhang weist Uwe Dickmanns darauf hin, dass vor dem Straßenausbau die Grundstücksgrenzen hergestellt werden.)
- Es wird angeregt, in der Platzfläche des Burghofs eine Nachbarschaftsbank aufzustellen. Die Verwaltung wird diese Anregung prüfen und ggf. in die Planung aufnehmen.
- Angesprochen wurde die in der Vorzugsvariante dargestellte Mülltonnenaufstellfläche. Der direkte Anlieger spricht sich gegen eine solche Fläche aus, weil er die Mülltonnen ständig vor Augen hätte. Zumindest müsste die Fläche durch Grün abgeschirmt werden. Uwe Dickmanns erläuterte, dass eine Abschirmung nicht möglich wäre, weil das Müllfahrzeuge die Mülltonnen nicht erreichen könnte. Die Mülltonnen würde aber auch nur an den Tagen der Müllabholung auf der Fläche stehen. Holger Ludorf erläuterte noch einmal die Vorteile der Vorzugsvariante in Bezug auf diesen Aspekt. Ein großer Wendehammer für Müllfahrzeuge ist aus Sicht der Stadt für 5 Grundstücke auch wegen der großen Flächenversiegelung nicht verhältnismäßig. Auf dem städtischen Grundstück alleine könnte dieser auch nicht verwirklicht werden. Eine Anliegerin wies darauf hin, dass das Müllfahrzeug heute rückwärts in die Sackgasse fährt. Uwe Dickmanns erläuterte, dass dies bereits heute aufgrund von Vorschriften der Unfallverhütung nicht zulässig sei und nach erfolgten Straßenausbau auch nicht mehr praktiziert würde.
- Der Weg zwischen den Grundstücken Burghof 4 und 6 soll im Rahmen der Gesamtmaßnahme instandgesetzt werden (wassergebundene Oberfläche).
- Die Höhensituation in der Ludgerusstraße in der Zufahrt zur Osterwicker Straße soll noch einmal detailliert untersucht werden. Heute liegt der Gehweg in der Osterwicker Straße sehr hoch und die Zufahrt ist sehr steil. Insgesamt wird die Höhensituation in beiden Straßen und hier insbesondere im Bereich der Zufahrten und Zugänge vor Beginn der Baumaßnahme aufgenommen. Ziel ist es, die Straße höhenmäßig an die Zufahrten/Zugänge anzupassen. Uwe Dickmanns wies darauf hin, dass dies nicht immer möglich sein wird und die Zufahrten/Zugänge teilweise auch auf den privaten Grundstücken angepasst werden müssten.
- Bei den im Plan dargestellten Stellplätzen handelt es sich um Besucherstellplätze. Die Eigentümer sind grundsätzlich verpflichtet, eigene Kraftfahrzeuge auf dem privaten Grundstück unterzubringen.
- Angesprochen wurde die Planung vor dem Grundstück Burghof 9. Uwe Dickmanns und Holger Ludorf erklärten, dass für die Ausbauplanung die in der Baugenehmigung

dargestellte Anordnung der Stellplätze auf dem Privatgrundstück zugrunde gelegt wurde. Diese ist als verbindlich anzusehen.

- Anlieger, die eine Änderung ihrer Zufahrtssituation planen oder zusätzliche Stellplätze anlegen wollen, sollten sich kurzfristig mit der Stadt in Verbindung setzen, um die Planungen aufeinander abstimmen zu können.
- Die Präsentation, die Planung der Vorzugsvariante und das Protokoll der Veranstaltung werden auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. Gleichzeitig werden die Unterlagen an die Teilnehmer per Mail verschickt, die eine Mailadresse hinterlassen haben. Anregungen können dann immer noch abgegeben werden.
- Die Bepflanzung der Grünflächen wird im weiteren Verfahren mit den Anliegern abgestimmt.

gez. Holger Ludorf