
Erläuterung zum Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES VORHABENS	2
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Stadträumliche Lage	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	4
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehendes Planungsrecht	4
4. FESTSTELLUNG DES RECHTMÄßIGEN AUSBAUS	4
4.1 Verkehrliche Erschließung	4
4.2 Gestaltung und bauliche Nutzung	4
4.3 Ausbaustandard	6
5. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	6
6. NATURRÄUMLICHE UND UMWELTBELANGE	7
7. SONSTIGE BELANGE	8
8. BODENORDNUNG	8
9. BAUKOSTEN	8

1. Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabens

Die Herstellung von Erschließungsanlagen, hierunter fallen u. a. die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, setzt gemäß § 125 Abs.1 BauGB einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, dürfen diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie gemäß § 125 Abs. 2 BauGB den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen. Die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB im Einzelnen aufgeführten Planungsleitlinien - u. a. die Belange des motorisierten Verkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Versorgung mit Energie und Wasser - müssen berücksichtigt werden. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Als Alternative zu einem Bebauungsplan dient das Verfahren gemäß § 125 Abs. 2 BauGB der Feststellung des rechtmäßigen Ausbaus der Straße.

Mit dem Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB soll der Straßenausbau einerseits rechtlich gesichert und andererseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Erhebung von Erschließungsbeiträgen geschaffen werden.

Die Ludgerusstraße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 29 „Galgenhügel“ an die Ludgerusstraße. Der Geltungsbereich verläuft entlang des Brinker Baches.



2. Beschreibung des Plangebietes

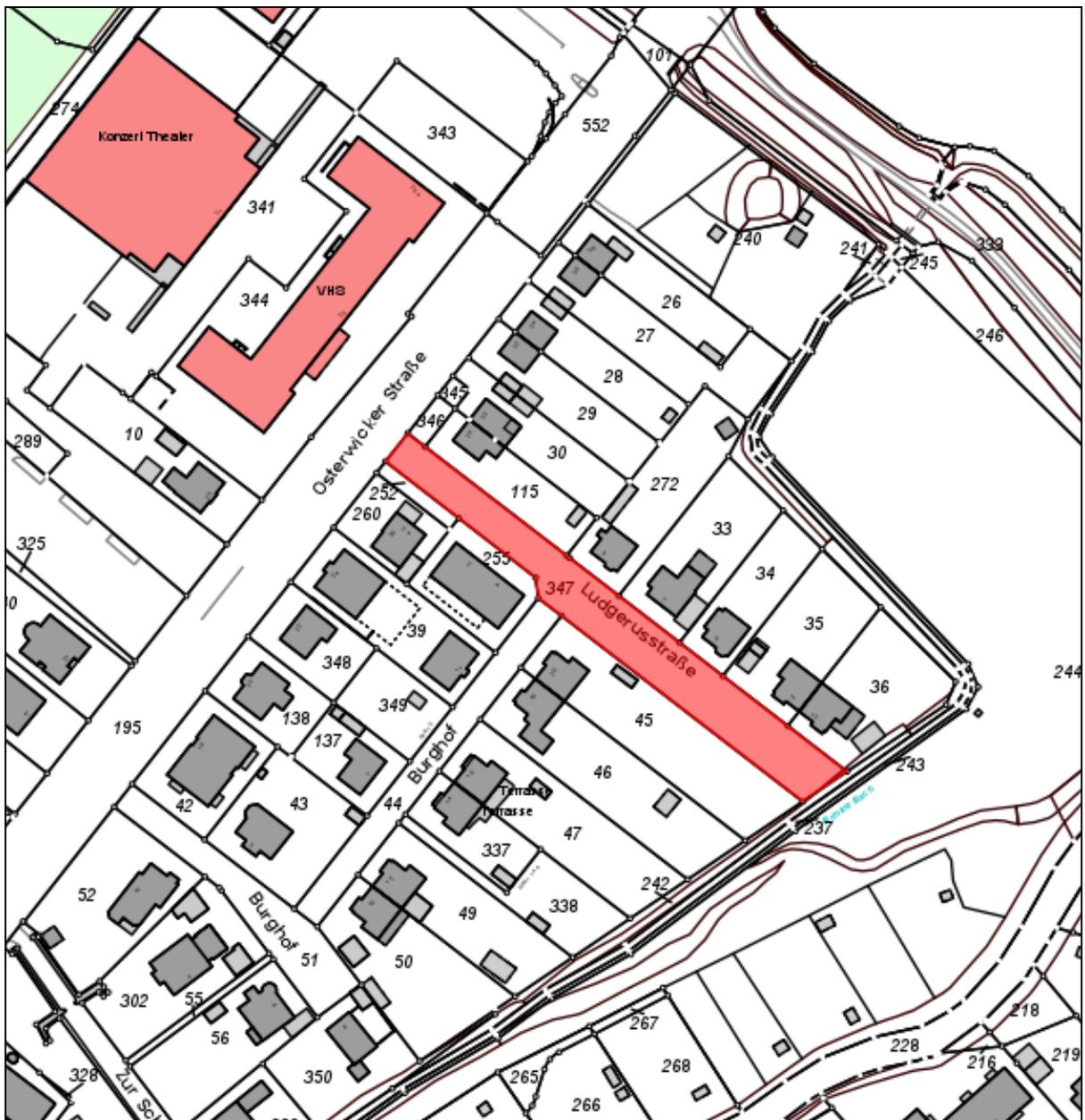
2.1 Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt nördlich der Coesfelder Innenstadt in einer Entfernung von ca. 700 m zum Stadtkern.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Ludgerusstraße als Sackgasse verläuft senkrecht zur Osterwicker Straße. In einem Abstand von ca. 60 m von der Osterwicker Straße mündet der Burghof in die Ludgerusstraße. Die Ludgerusstraße hat eine Länge von ca. 150 m. Sie wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 24, Flurstück 347. Im Westen wird sie begrenzt durch die Osterwicker Straße, im Osten durch den Brinker Bach.

Die genaue Abgrenzung der Straßenfläche ergibt sich aus dem folgenden Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®):



3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die innerhalb des bebauten Bereiches gelegene Ludgerusstraße zur Erschließung von Wohngebäuden befindet sich im Regionalplan Münsterland innerhalb eines Allgemeinen Wohnsiedlungsbereichs (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für die Ludgerusstraße einschließlich der angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen dar.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Die Ludgerusstraße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 29 „Galgenhügel“ an die Ludgerusstraße. Der Geltungsbereich verläuft entlang des Brinker Baches. Im Entwurf des Regionalplanes, der im April 2025 beschlossen werden soll, wurde die Darstellung als ASB-Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen. In der Folge soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und der Bebauungsplan geändert bzw. aufgehoben werden. Damit entfällt die Verbindungsfunktion der Ludgerusstraße in dieses Gebiet.

Planungsrechtlich ist der Bereich der Ludgerusstraße einschließlich der angrenzenden Grundstücke nach § 34 BauGB eingestuft. Faktisch ist das Gebiet wegen seiner überwiegenden Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

4. Feststellung des rechtmäßigen Ausbaus

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Ludgerusstraße dient ganz überwiegend der Erschließung von Wohnbaugrundstücken. Sie ist mit keiner Teilanlage als endgültig hergestellt zu betrachten.

Die Ludgerusstraße befindet sich seit den 1920er Jahren im Eigentum der Stadt. Luftbilder aus dem Jahr 1958 belegen, dass die Straßenparzelle schon damals im Innenbereich von Coesfeld lag. Über den Stand der Herstellung lässt sich Folgendes festhalten: 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 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.

Es bestehen lediglich 3 Einläufe auf 150 m Länge. Das Wasser wird nicht ordnungsgemäß in die vorhandenen Kanäle geleitet. Ein Beleuchtungsmast am Anfang der Straße und einer an der Einmündung zum Burghof stellen bei einer Straßenlänge von ca. 150 m selbst bei einer nicht hochfrequentierten Anliegerstraße angesichts der beidseitigen Bebauung und der Innenstadtlage keine ausreichende Beleuchtung dar. Die Teileinrichtungen Beleuchtung und Entwässerung sind demnach nicht betriebsfertig hergestellt.

Im Fazit ist die Ludgerusstraße mit keiner Teilanlage als endgültig hergestellt zu betrachten. Mit dem Endausbau werden die bestehenden Mängel behoben und es wird für mehr Sicherheit gesorgt.

4.2 Gestaltung und bauliche Nutzung

Die Nutzung der Ludgerusstraße entspricht der einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straße weist im Wesentlichen die charakteristischen Merkmale eines Wohnweges nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auf:

- vorherrschende Bebauung mit Einzelhäusern
- die überwiegende angrenzende Nutzung ist das Wohnen,
- geringe Länge (ca. 150 m)
- Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h
- besondere Nutzungsansprüche: Aufenthalt

Umsetzung der Straßenausbauplanung

Die Parzelle der Ludgerusstraße weist eine Länge von ca. 149 m auf. Der näher zur Osterwicker Straße liegende Abschnitt der Ludgerusstraße (Abschnitt 3) hat eine Regelbreite von ca. 9,85 m, der weiter entfernte Abschnitt (Abschnitt 4) von ca. 14 m.



Die Straßenverkehrsfläche wird nach dem für einen Wohnweg rechtlich vorgegebenen Mischungsprinzip ausgebaut. Verkehrsrechtlich wird dies durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Verkehrszeichen 325) umgesetzt. Die Verkehrsfläche unterteilt sich in die folgenden Elemente:

- Abschnitt 3:
 - Fahrbahn mit einer Regelbreite von ca. 6 m
 - Baum- und Grünbeete mit einer Regelbreite von ca. 3,5 m auf der nordwestlichen Seite
- Abschnitt 4:
 - Fahrbahn mit einer Regelbreite von ca. 4,75 m
 - Entwässerungsmulde mit einer Regelbreite von ca. 9,25 m
 - Baumstandorte entlang der Entwässerungsmulde (Standorte werden nach erfolgter Entwässerungsplanung im Detail eingeplant)
 - Wendehammer für Pkw am südöstlichen Ende

4.3 Ausbaustandard

Der Ausbau erfolgt mit dem folgenden Standard:

Mischflächen - Betonsteinpflaster

8 cm Betonsteinpflaster VIASTON 24/16/8 cm, Farbe: Muschelkalk

4 cm Pflasterbettung als Splittsandgemisch 0/5 mm

15 cm Schottertragschicht aus Hartkalkstein 0/45 mm

38 cm Frostschutzschicht 0/45 aus RCL od. Hartkalkstein 0 / 45 mm und evtl. vorhandenen Schottermaterialien

65 cm Gesamtaufbau

Entwässerung

Die Entwässerung der Verkehrsfläche erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld für Teilflächen über Straßenabläufe und Anschlussleitungen mit Vorflut zur Kanalisation sowie für weitere Teilflächen über Rinnen mit Vorflut zu einer neu herzustellenden Versickerungsmulde entlang der Ludgerusstraße mit Überlauf zum Brinker Bach. Die Abstände der Straßenabläufe variieren aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Im Mittel ergibt sich ein Abstand von ca. 30 m.

Rinnenausbildung der Mischflächen

2 -zeilige Rinne aus Betonsteinpflaster VIASTON 24/16/ 8, Farbe: Muschelkalk

Einfassung der Mischflächen

Die Einfassung der Mischfläche entlang der Grundstücksgrenzen und der Entwässerungsmulde im Abschnitt 4 besteht aus einem Winkelrandstein 8/30/22 cm, Baulänge 40 cm, Farbe grau.

Die Abgrenzung gegenüber den in die Mischflächen ragenden Baumscheiben erfolgt mit einem Rundbordstein 15 x 22, r = 5 cm, Farbe grau.

Straßenbeschilderung

Verkehrszeichen 326-40 Beginn/Ende eines Verkehrsberuhigten Bereiches (doppelseitig) in der Ludgerusstraße

Beleuchtung

Beleuchtungsmast: gerade Masten mit Lichtpunkthöhe 5,00 m, konisch rund geformt

Mastaufsatzleuchten, LED-bestückte Leuchtenköpfe, Abstand ca. 30 m bis 35 m

Begrünung

Anpflanzung von Bäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm),

Unterpflanzung der Baumscheiben, Rasenansaat auf Freiflächen

Die Auswahl der Pflanzen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Anliegern.

5. Technische Ver- und Entsorgung

Die für eine Wohnbebauung erforderlichen, technischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Fernmeldetechnik sowie Kabelanschluss) liegen bereits im Straßenprofil der Ludgerusstraße. Die Anlagen werden im Rahmen der anstehenden Maßnahme im erforderlichen Umfang modernisiert.

Für die Anlagen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld lässt sich Folgendes festhalten:

- 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.
- 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) ist aufgrund der Höhengelage nicht umsetzbar.

Die Planungen der Stadtwerke sehen wie folgt aus:

- Die Wasserleitungen werden komplett erneuert.
- Die Gasleitungen werden dort, wo es der geplante Querschnitt des Straßenausbaus erfordert, punktuell erneuert.
- Die Stromleitungen bleiben unverändert bestehen.

Die Befahrbarkeit der Straßenflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge wurde durch die Eintragung von Fahrkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeuges in die Planunterlagen nachgewiesen.

Zur weiteren Abstimmung und zur Klärung weiterer Details wird mit den Ver- und Entsorgern, deren Leitungen im Baufeld vorhanden sind, vor Baubeginn ein Bauanlaufgespräch geführt, um weitere Details zu klären. Dies erfolgt unter Teilnahme von Vertretern der Stadt Coesfeld und der beauftragten Baufirma.

6. Naturräumliche und Umweltbelange

Die Ludgerusstraße ist aufgrund ihres provisorischen Ausbaus und der regelmäßigen Belastungen seit Jahrzehnten im eigentlichen Fahrspurbereich versiegelt. Der vordere Teil bis zur Einmündung des Burghofs besitzt eine Asphalt-/Bitumenfahrbahndecke. Der hintere Straßenteil erhielt vor wenigen Jahren eine provisorische Decke. Auch die seitlichen Verkehrsflächen sind bereits überwiegend versiegelt, weil sie im KFZ-Begegnungsfall und als Parkstreifen genutzt wurden.

Unter Zugrundelegung der berechtigten Annahme, dass die vorhandenen, mit mehreren Spritzdecken versehenen und stark verfestigten Schotterflächen als versiegelte Flächen zur Berechnung angenommen werden können, ergeben sich für das Verhältnis der versiegelten Fläche zur Gesamtfläche folgende Werte:

- Heutiger Bestand: Verhältnis versiegelte Fläche/Gesamtfläche = 0,65
- Zustand nach Ausbau: versiegelte Fläche/Gesamtfläche = 0,56

Somit ist im Resultat zu erkennen, dass sich der Anteil der versiegelten Flächen durch die geplante Neubaumaßnahme verringert.

Im hinteren Straßenteil befindet sich eine ca. 60 m lange und 6 m breite Grünfläche mit vereinzeltem Strauchbestand. Diese wird zu einer Retentionsmulde umgewandelt und durch Bäume im Randbereich der Mulde aufgewertet.

In diesem Zusammenhang zu erwähnen und von besonderem ökologischem Wert ist die geplante Rückführung von Oberflächenwasser aus Teilflächen der Befestigungen direkt in die Retentionsmulde. Durch den Endausbau wird das auf der Straße anfallende Regenwasser insgesamt nun kontrolliert abgeführt

Zusammenfassend sind somit durch den Endausbau der Ludgerusstraße keine naturräumlichen Belange (Gewässer, Wasser, Grünflächen, Bäume, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima und sonstige Natur und Landschaft betreffende Belange) zusätzlich betroffen.

Die Verkehrsfunktion und die Verkehrsführung werden durch den Ausbau nicht verändert. Somit ergeben sich weder neue Verkehrsströme noch erhöhen sich die Verkehrsmengen. Dadurch werden sich auch die verkehrlichen Auswirkungen, wie z.B. die verkehrsbedingte Lärmsituation, nicht verändern.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind vom Ausbau der Ludgerusstraße nicht betroffen.

8. Bodenordnung

Die Ludgerusstraße wurde bereits mit dem Beginn der Erschließung der angrenzenden Grundstücke parzelliert. Sie befindet sich im städtischen Eigentum. Der Straßenausbau erfolgt innerhalb der Grundstücksgrenzen. Bodenordnende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

9. Baukosten, Erschließungsbeitrag

Die Gesamtkosten der Maßnahme einschließlich Planungskosten und Mehrwertsteuer werden aktuell auf 400.000 € geschätzt.

Baukosten:	ca. 339.100,00 €
Beleuchtung:	ca. 24.100,00 €
Begrünung:	ca. 9.800,00 €
Planungskosten:	<u>ca. 27.000,00 €</u>
	ca. 400.000,00 €

Die Stadt Coesfeld trägt den gesetzlichen Anteil des beitragsfähigen Aufwandes der Maßnahme. Die Höhe des städtischen Anteils richtet sich nach der Satzung der Stadt Coesfeld über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Für die erstmalige Herstellung der Anlage beträgt der städtische Anteil 10 % des beitragsfähigen Herstellungsaufwandes.