

Federführung:  
70-Verwaltung, Umwelt  
Produkt:  
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:  
12.08.2024

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	29.08.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	12.09.2024	Entscheidung

## Ausbaubeschluss und Erschließungsvertrag "Wohngebiet Baakenesch Nord"

### Beschlussvorschlag 1:

Mit der Erschließungsgesellschaft **Baakenesch Nord in Coesfeld GmbH & Co. KG**, Kupferstraße 28, 48653 Coesfeld (AG Coesfeld HRA 6948), diese vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, Firma Erschließungsgesellschaft Baakenesch Nord in Coesfeld Verwaltungs GmbH (AG Coesfeld HRB 13371), diese wiederum vertreten durch deren einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführern Kirsten Mielke und Erwin Hülscher und dem **Bischöflichen Stuhl zu Münster (Marienburg)**, Steinfurter Straße 100, 48149 Münster, vertreten durch die vom Bischöflichen Generalvikariat Münster mit dem Recht der Unterbevollmächtigung von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Leiterin der Gruppe Grundstücksverkehr Annika Preissner schließt die **Stadt Coesfeld** einen Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ ab. Die Eckpunkte ergeben sich aus der Sachverhaltsdarstellung.

### Beschlussvorschlag 2:

Der Infrastrukturbeitrag wird mit 3,00 € pro m<sup>2</sup> Nettobaulandfläche festgesetzt.

### Beschlussvorschlag 3:

Die Straßen und Wege im Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Baakenesch Nord“ werden entsprechend der als Anlage beigefügten Ausbaupläne mit dem unten beschriebenen Ausbaustandard ausgebaut.

Gleichzeitig wird einer Anpassung der Straßenausbauplanung an den tatsächlichen Ausbau zugestimmt, sofern der beschlossene Ausbau aus technischen bzw. tatsächlichen Gründen nicht möglich ist.

### Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 1:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.07.2024 (Vorlage 128/2024) den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“ gefasst. Der Bischöfliche Stuhl zu Münster (Marienburg) ist Eigentümer der Grundstücksflächen im Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 162 (Anlage 1) und bestellt an diesen Flächen Erbbaurechte. Der

Bischöfliche Stuhl zu Münster (Marienburg) hat mit der Erschließungsgesellschaft Baakenesch Nord in Coesfeld GmbH & Co. KG eine Vereinbarung über die Erschließung der Grundstücksflächen geschlossen.

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 öffentlichen Erschließungsanlagen gehören eine dauerhaft verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die bereits vorhandene Straße „Baakenesch“, eine dauerhaft, aber nur ausnahmsweise zukünftig zu nutzende verkehrliche Anbindung an die Straße „Lindenallee“ als Notausfahrt mit Poller, die zum Anbau der öffentlichen Straßen, Wege (mit Ausnahme des südlich anzulegenden Rad- und Fußweges) und Plätze, einer Anbindung des Baugebiet an den heutigen Fußweg im südlichen Geltungsbereich, ggfls. die bauliche Höhenanpassung für mögliche Zugänge über eine Pforte von den Gärten inkl. Abbindung durch Poller für den motorisierten Individualverkehr, öffentliche Parkflächen, die Beleuchtung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, die Straßenbeschilderung, die öffentlichen Grünflächen, die Straßenentwässerung, die Fläche für Versorgungsanlagen inkl. Pumpwerk und Elektrizität, die Anlagen zur Ableitung des Schmutzwassers mit Einleitung in den geplanten Schmutzwasserkanal in der neuen Erschließungsstraße und die Versickerungsanlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen.

### **Folgende Ausführungsdetails sind zu vereinbaren:**

Die neue Erschließungsstraße ist als „verkehrsberuhigter Bereich“ auszubauen.

Zur Berechnung der Straßenbeleuchtung hat 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 öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße sind 9 Pflanzbeete mit Sträuchern und im Bereich der öffentlichen Stellflächen 6 Baumscheiben und 4 Pflanzbeete mit Sträuchern einzubauen sowie verbindlich 16 öffentliche Parkflächen einzurichten, wobei eine als Carsharing-Parkfläche zu kennzeichnen und zu nutzen ist.

Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Glasfaserkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

*Der Grundstückseigentümer ist zugleich Erbbaurechtsgeber der Wohnbaugrundstücke. Er verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die Erbbauberechtigten über folgende Hinweise schriftlich zu informieren:*

1.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße und den Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z. B. Holzgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite mit vorgepflanzten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Die maximal zulässige Höhe wird im Vorgartenbereich auf 1,20 m beschränkt.

Die sonstige Einfriedung der privaten Grundstücksflächen darf nur durch standorttypische, einheimischen Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ (Gehölzliste Nr. 2) bis zu einer Höhe von 1,80 m erfolgen. Blickdurchlässige Zäune (z. B. Holzgitterzaun) sind nur auf den dem Haus

zugewandten Seiten der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig. Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

Für die Grundstücke der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche WA2 und WA3 wird ein gartenseitiger Zugang zum jeweiligen Grundstück mit einer max. Breite von 1,00 m von der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg und Fußweg“ zugelassen.

Der Erbbauberechtigte hat diese Einfriedung zu erstellen und dauerhaft zu pflegen.

2.

Der Erbbauberechtigte wird durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld von der Abwasserüberlassungspflicht des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers freigestellt.

3.

Der Erbbauberechtigte hat sämtliches auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den a. a. R. d. T. zu planen, zu bauen und zu betreiben. Der Erbbauberechtigte muss nachweisen, dass bei einem Überstau der Versickerungsanlagen keine Überflutungsgefahren für die geplante und die bestehende Bebauung entstehen.

4.

Für das Grundstück ist durch Überflutungsnachweis zu prüfen, wie das Regenwasser, das bei einem 30-jährlichen Regenereignis kurzzeitig nicht durch die private Versickerungsanlage aufgenommen wird, auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.

5.

Jeder Erbbauberechtigte hat die Verpflichtung beim Abwasserwerk der Stadt Coesfeld einen Antrag auf Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht des Niederschlagswassers zu stellen (§ 48 LWG). Der Erbbauberechtigte hat für die Planung der Versickerungsanlage einen Fachplaner zu beauftragen. Die Antragsunterlagen sind mit dem Bauantragsverfahren über die Stadt Coesfeld dem Abwasserwerk vorzulegen. Nach positiver Prüfung wird der Erbbauberechtigte von der Abwasserüberlassungspflicht für das Niederschlagswasser befreit.

6.

Mit dieser Freistellung und der Fachplanung kann beim Kreis Coesfeld der Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gestellt werden. Mit ordnungsgemäßigem Nachweis wird in der Regel eine Erlaubnis für den Zeitraum von 15 Jahren erteilt.

7.

Der Erbbauberechtigte hat sich vor der Benutzung der Versickerungsanlage von dem Fachunternehmer, der die Versickerungsanlage errichtet hat, bzw. von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Versickerungsanlage gemäß der Fachplanung zum Antrag auf Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht des Niederschlagswassers errichtet wurde. Die Bestätigung ist der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld vor Benutzung unaufgefordert vorzulegen. Eine Nichterfüllung der Bedingungen und Auflagen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

8.

Auf der neuen Erschließungsstraße führt die Stadt Coesfeld keine Straßenreinigung und keinen Winterdienst durch. Gemäß Satzung werden diese Tätigkeiten den Erbbauberechtigten übertragen.

Die Pflege der 6 Baumpflanzflächen und 13 Pflanzbeete mit Sträuchern (Unkraut beseitigen, wässern) ist von den Erbbauberechtigten der anliegenden Grundstücke zu übernehmen. Die fachgerechte Pflege des Baumbestandes und der Sträucher (Baumschnitt etc.) übernimmt die Stadt Coesfeld.

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

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 2:**

Ergänzend zum städtebaulichen Vertrag, in dem sich der Erschließungsträger zur Zahlung eines Infrastrukturbeitrages verpflichtet hat, wird die Höhe des Infrastrukturbeitrages auf 3,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **Sachverhalt zu Beschlussvorschlag 3:**

Der Ausbau der Straßenflächen erfolgt niveaugleich ohne eigenständig gestaltete und von der Fahrbahn abgetrennte Gehwege. Der Bebauungsplan setzt auch die Standorte der Bäume und Sträucher sowie Versickerungsmulden für das Oberflächenwasser in der zukünftigen Verkehrsfläche fest. Diese dienen als gestalterisches Element und sorgen für eine Verkehrsberuhigung und für die geforderte Aufenthaltsqualität.

Mit dem aktuellen Beschluss werden die nachfolgend beschriebenen Merkmale des Straßenausbaus festgelegt:

### **1. Ausbaustandard des Straßenausbaus**

#### **1.1 Fahrbahn und Fahrgasse der Stellplatzanlage, Asphaltbauweise**

- 4 cm Asphaltdecke AC 8 DN
- 8 cm Asphalttragschicht AC 22 TN
- 15 cm Schottertragschicht aus Hartkalksteingemisch 0/45 mm
- 28 cm Frostschutzschicht aus gebr. Naturgestein 0/45 mm  
(optional: RC-Schotter 0/45 mm mit Herkunftsnachweis)

#### **1.2 Parkplätze und Nebenflächen, Pflasterbauweise**

- 8 cm Pflasterdecke / Rasenfugenstein 24/16/8 cm
- 4 cm Splitt-Brechsand-Gemisch 2/5 als Pflasterbettung
- 15 cm Schottertragschicht aus Hartkalksteingemisch 0/45 mm
- 28 cm Frostschutzschicht aus gebr. Naturgestein 0/45 mm  
(optional: RC-Schotter 0/45 mm mit Herkunftsnachweis)

#### **1.3 Entwässerung**

- Entwässerungsrinne 1-reihig aus Betonsteinpflaster 16/16/14 cm, Farbe grau in 20 cm Betonbettung C 20/25, beidseitig der Fahrbahn und Fahrgasse
- Herstellung von straßenbegleitenden Versickerungsmulden mit flachen Böschungen (max Neigung = 1 : 3) und ausgerundeten Böschungskanten, Versickerung über die belebte Bodenzone mit folgendem Aufbau:  
Oberboden ca. 20 - 30 %  
Lavakörnung 2/16 mm ca. 10 %  
Sand 0/2 mm ca. 60 - 70 %  
Schluffanteile der genannten Materialien < 5 %  
Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Schichtaufbaus erforderlich.
- Ansaat der Versickerungsmulden mit Landschaftsrasen, Sickerrasen Typ 7301

#### 1.4 Einfassung der Verkehrsflächen

- Einfassung entlang der Grundstücksgrenzen mit Winkelbordsteinen 30/22/8 cm, Farbe grau
- Einfassung entlang der Versickerungsmulden mit Winkelbordsteine 40/30/8 cm, Farbe grau
- Einfassung der PKW-Stellplätze mit Wasserleitborden

#### 1.5 Begrünung

Gemäß Bebauungsplan sind im Bereich der Erschließungsanlagen 6 St. Baumscheiben einzubauen. Die Baumscheiben sind mit einer frei durchwurzelbaren Fläche von 8 m<sup>2</sup> und einer vorbereiteten Tiefe von 1,5 m herzustellen.

Die Verfüllung der Baumscheiben erfolgt unter Beachtung der FLL-Richtlinien mit geeignetem Wurzelsubstrat.

#### 1.6 Ausbaustandard der Beleuchtung

Zur Berechnung von Art und Umfang der Straßenbeleuchtung hat die Stadt Coesfeld eine lichttechnische Berechnung erarbeiten lassen. Die Standorte und die Kabelführung werden gemäß dem Berechnungsergebnis hergestellt.

Im Baugebiet werden an 13 Standorten neue Leuchten aufgestellt.

Die Beleuchtung wird entsprechend dem nachfolgend beschriebenen Standard ausgeführt:

- Beleuchtungsmasten gerade, konisch, rund geformt mit Stahlschutzmanschette, Lichtpunkthöhe 5,00 m
- Mastabstände ca. 30 - 35 m
- LED-Leuchten Mini Luma gen2 Micro
- Kabelübergangskasten
- Zuleitung zu Leuchte Mantelleitung NYM-J 5 x 1,5 mm<sup>2</sup>
- Erdkabel NYY-J 5 x10 mm<sup>2</sup>

#### **Anlagen:**

- 01 - Bebauungsplan
- 02 - Erschließungsgebiet
- 03.1 - Ausbauplan Entwässerung
- 03.2 - Ausbauplan Verkehrsfläche
- 04 - Querschnitte