
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	5
5. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	6
6. NATURRÄUMLICHE UND UMWELTBELANGE	6
7. SONSTIGE BELANGE	6
8. BODENORDNUNG	7
9. BAUKOSTEN	7

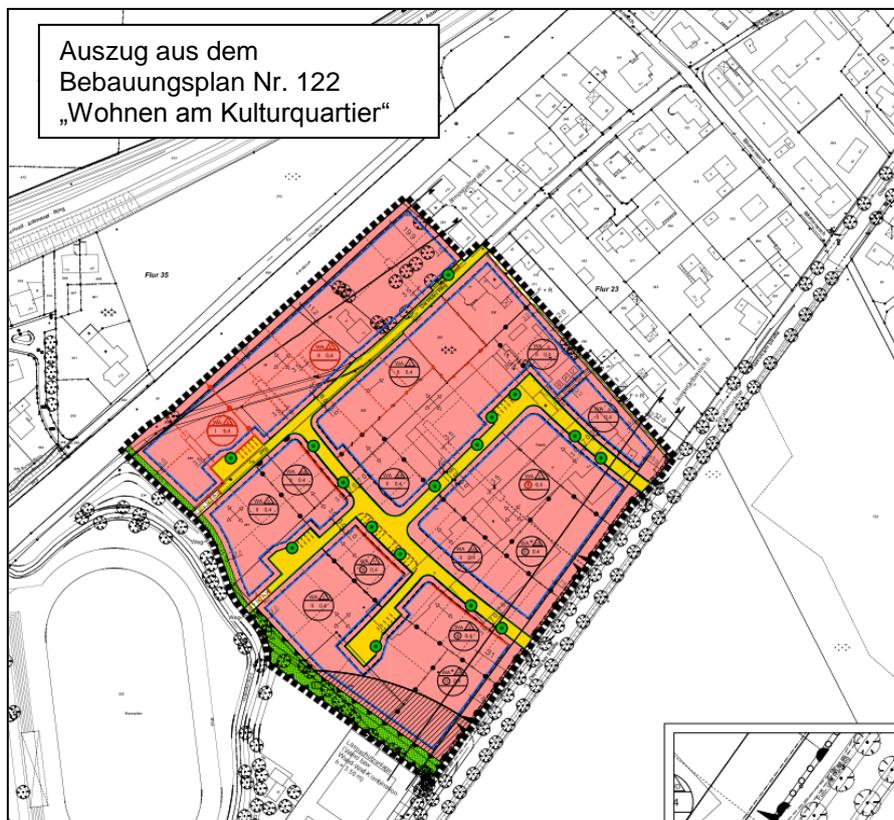
1. Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabens

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, setzen gem. § 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, das heißt, die Anlagen müssen den Zielen der Landesplanung 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 unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

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.

Der Darfelder Weg liegt im südwestlichen Bereich auf einer Länge von ca. 210 m im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob dieser Abschnitt des Darfelder Weges die in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen erfüllt. Die folgenden Erläuterungen zum Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB beziehen sich daher neben dem Blumenesch nur auf den Teil des Darfelder Weges, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 liegt.



2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Lage

Der Planbereich liegt nord-östlich der Coesfelder Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1.300 m vom Stadtkern.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Darfelder Weg insgesamt hat eine Länge von ca. 487 m, die Länge des Darfelder Weges außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ beträgt ca. 277 m. Der südwestliche Abschnitt des Darfelder Weges zwischen dem Blumenesch und dem Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ bildet sich aus einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstück 516. Der Abschnitt des Darfelder Weges nordöstlich des Blumenesch bildet sich aus den Grundstücken in der Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke 503, 508, 530 teilweise, 511, 520 und 522. Der Blumenesch wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstück 42. Er wird im Norden begrenzt durch die Bahnstrecke Coesfeld-Münster und im Süden durch die Osterwicker Straße.

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 gelegenen Straßen Darfelder Weg und Blomenesch zur Erschließung von Wohngebäuden befinden sich im Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – innerhalb eines Allgemeinen Wohnsiedlungsbereichs (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für die beiden Straßen einschließlich der angrenzenden Wohngebäude Wohnbauflächen dar. Für das an das östliche Ende des Darfelder Weges angrenzende Grundstück ist gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieses Grundstück wird über den Darfelder Weg erschlossen.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Darfelder Weges / Blomenesch existiert kein Bebauungsplan, er ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB eingestuft. Faktisch ist das Gebiet wegen seiner überwiegenden Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO, das aber auch die nicht störenden Nutzungen im Auftaktbereich des Blomenesch aufnimmt. Der rechtmäßige Ausbau der Erschließungsstraße gem. § 125 Abs. 2 soll im Folgenden festgestellt werden.

4. Feststellung des rechtmäßigen Ausbaus

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Darfelder Weg und der Blomenesch dienen der Erschließung von Wohnbaugrundstücken. Die seit ca. Ende der 60iger/Anfang der 70iger Jahre des letzten Jahrhunderts bestehenden und bis zum Ausbau nur provisorisch angelegten Straßen wiesen erhebliche technische Mängel auf. Es waren keine Gehwege und keine Einrichtungen zur Straßenentwässerung vorhanden. Mit dem Endausbau sind diese Mängel behoben und es wurde für mehr Sicherheit gesorgt.

4.2 Gestaltung und bauliche Nutzung

Die Nutzung des Darfelder Weges und des Blomenesch entspricht der einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßen weisen im Wesentlichen die charakteristischen Merkmale einer Wohnstraße nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) auf:

- vorherrschende Bebauung mit Einzelhäusern
- die überwiegende angrenzende Nutzung ist das Wohnen, einzelne Geweбенutzung am Blomenesch
- geringe Längenentwicklung (maximaler Abstand zur Hauptverkehrsstraße unter 300 m)
- ausschließlich Erschließungsfunktion
- Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h
- besondere Nutzungsansprüche: Aufenthalt, Parken

Umsetzung der Straßenausbauplanung

Der Darfelder Weg südwestlich vom Blomenesch weist Breiten zwischen 5 und 7 m, der Darfelder Weg nordöstlich vom Blomenesch eine Breite von ca. 4 m auf. Sowohl am südwestlichen als auch am nordöstlichen Ende weitet sich die Verkehrsfläche zu einer Wendeanlage auf. Am südwestlichen Ende schließt sich an die Wendeanlage eine ca. 24 m lange und ca. 4 m breite Verkehrsfläche an. Diese liegt ebenso wie die vorgelagerte Wendeanlage im Geltungsbe-

reich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“. Der Blumenesch hat auf der gesamten Länge eine Breite von ca. 6 m.

Beide Bereiche – Altbau- und Neubaugebiet – sind zusammenhängend als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die Straßenverkehrsfläche, die überwiegend zwischen 6 bis 7 m breit ist, wird nach dem Separationsprinzip in eine Fahrbahn und einen einseitig angelegten Gehweg unterteilt. Wegen der sehr geringen Verkehrsbelastung (überwiegend Einfamilienhausbebauung, Sackgassenlage) wurden die Flächen unter Abwägung der Verkehrssicherheit ohne Bordanlagen niveaugleich angelegt. Im ausnahmsweisen Begegnungsfall LKW/PKW kann der Gehweg mit benutzt werden. Im Bereich des sehr schmalen nördlichen Darfelder Weges und des nördlichen Blumenesch wurde nur eine Fahrbahn ohne Seitenstreifen/Gehweg geplant und gebaut.

Im Altbaugebiet Darfelder Weg und Blumenesch wurde die Fahrbahn mit Betonsteinpflaster 20/10/8 cm anthrazit befestigt. Die Befestigung der Gehwege erfolgte mit Betonsteinpflaster 20/10/8 cm grau.

Im Bereich des Darfelder Weges im Übergang vom Neubaugebiet zum Altbaugebiet wurde eine Aufpflasterung in der Fahrbahn zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Auf weitere Aufpflasterungen wird verzichtet.

Durch eine bis 2014 angelegte Engstelle mit herausnehmbarem Poller für Rettungs- und Müllfahrzeuge wird gewährleistet, dass kein LKW-Verkehr als Anlieferung für das Neubaugebiet die neu ausgebauten Straßen im Altbaugebiet befährt.

Der Ausbau erfolgte mit dem folgenden Standard:

Fahrbahn - Betonsteinpflaster

Betonsteinpflaster 20/10/8 cm mit Minifase, Farbe: anthrazit
4 cm Pflasterbettung als Splittsandgemisch
40 cm Hartkalksteingemisch 0/45 mm
2-reihige Rinne aus Betonsteinen 16/16/14 cm, Farbe: grau

Überfahrbare Gehwege - Betonsteinpflaster

Betonsteinpflaster 20/10/8 cm mit Minifase, Farbe: grau
4 cm Pflasterbettung als Splittsandgemisch
40 cm Hartkalksteingemisch 0/45 mm

Parkplatz

Betonsteinpflaster 20/10/8 cm mit Minifase, Farbe: anthrazit
4 cm Pflasterbettung als Splittsandgemisch
40 cm Hartkalksteingemisch 0/45 mm

Gehweg im Anschluss an die südwestliche Wendeanlage (Länge ca. 18 m)

Betonsteinpflaster 20/10/8 cm mit Minifase, Farbe: grau
4 cm Pflasterbettung als Splittsandgemisch
30 cm Hartkalksteingemisch 0/45 mm

Entwässerung:

Zwischen der Fahrbahn aus Asphalt bzw. Betonsteinpflaster und dem Gehweg aus Betonsteinpflaster liegt eine zweireihige Entwässerungsrinne aus Betonsteinen 16/16/14 cm, Farbe: grau. In den Bereichen ohne abgesetzten Gehweg liegt einseitig eine zweireihige Entwässerungsrinne aus Betonsteinen 16/16/14 cm, Farbe: grau unmittelbar vor dem Tiefbordstein, der die Verkehrsfläche gegenüber den privaten Grundstücken abgrenzt.

Die Abstände der Straßenabläufe variieren aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Im Mittel ergibt sich ein Abstand von ca. 35 m.

Einfassung der Verkehrsflächen

Die Einfassung entlang der Grundstücksgrenzen besteht aus einem Tiefbordstein 8/25/100 cm. Vor der Einfassung wurde im Bereich der Fahrbahn aus Asphaltbeton ein zweireihiger Streifen aus Betonsteinpflaster 16/16/14 cm (Farbe: grau) verlegt.

Beleuchtung:

Beleuchtungsmast: gerade Masten, konisch rund geformt

Leuchte: Mastaufsatzleuchten, Mastansatzleuchten

Abstand ca. 30 m

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 beider Erschließungsanlagen. Eine Neuverlegung war deshalb nicht erforderlich.

6. Naturräumliche und Umweltbelange

Beide Straßen waren aufgrund ihres provisorischen Ausbau und der regelmäßigen Belastungen seit Jahrzehnten im eigentlichen Fahrspurbereich versiegelt. Auch die seitlichen Verkehrsflächen waren bereits überwiegend versiegelt, weil sie im KFZ-Begegnungsfall und als Parkstreifen genutzt wurden.

Es gibt keine Grünbereiche oder Bäume in Verkehrsraum. Aufgrund der Leitungsverläufe und der Wünsche der Anlieger wurden keine Pflanzbereiche oder Baumstandorte für den Endausbau vorgesehen. Durch den Endausbau des Darfelder Weges und des Blomenesch wurden keine neuen Flächen versiegelt. Daher sind keine naturräumlichen Belange (Gewässer, Wasser, Grünflächen, Bäume, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima und sonstige Natur und Landschaft betreffende Belange) zusätzlich betroffen.

Weiter ergeben sich weder neue Verkehrsströme noch erhöhen sich die Verkehrsmengen. Dadurch haben sich auch die verkehrlichen Auswirkungen, wie die bisherige verkehrsbedingte Lärmsituation, nicht verändert. Durch den Endausbau wird das auf der Straße anfallende Regenwasser nun kontrolliert abgeführt. Es sind keine Altlasten bekannt und durch den Endausbau auch nicht aufgetreten.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind vom Ausbau des Darfelder Weges und des Blomenesch nicht betroffen.

8. Bodenordnung

Der Darfelder Weg und der Blomenesch wurden bereits mit dem Beginn der Erschließung der angrenzenden Grundstücke heraus parzelliert. Bodenordnende Maßnahmen wurden daher nur in geringem Umfang erforderlich. Die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke 503 und 508 wurden im Jahr 2011 aus den angrenzenden privaten Grundstücken herausgetrennt und von der Stadt erworben, um die Befahrbarkeit des nordöstlichen Abschnittes des Darfelder Weges für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten. Im Jahr 2012 wurden die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke 511 und 512 aus dem angrenzenden privaten Grundstück herausgetrennt und von der Stadt erworben, um die Katastergrenzen an die vorhandenen örtlichen Grundstücksbegrenzungen anzupassen. Ebenfalls im Jahr 2012 wurde das bereits im städtischen Eigentum befindliche Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke 368 in die Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke 520

und 521 geteilt, um die Katastergrenzen an die unterschiedlichen Nutzungen (Wohnnutzung/öffentliche Verkehrsfläche) anzupassen.

9. Baukosten

Die Baumaßnahme wird im unbeplanten Bereich ca. 350.000,00 € kosten. Die Stadt Coesfeld trägt den gesetzlichen Eigenanteil von 10 % der Baukosten (§ 127 BauGB). Die verbleibenden 90 % werden von den begünstigten Anliegern erhoben.