

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.01 Verkehrsanlagen

70.09 Hochwasserschutz

90.30 Wasserläufe

Datum:

13.03.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.03.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	23.03.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	30.03.2017	Entscheidung

Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes "Erlenweg"

Beschlussvorschlag:

Mit der ECOPLAN GmbH & Co. KG, Hönnestraße 45, 58809 Neuenrade wird ein Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ geschlossen. Die Eckpunkte ergeben sich aus der Sachverhaltsdarstellung.

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“ gefasst. Die ECOPLAN GmbH & Co. KG, Hönnestraße 45, 58809 Neuenrade wird die Grundstücksflächen im Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 140 kurzfristig erwerben. Der Erschließungsträger wird durch den Abschluss des Kaufvertrages zum Erwerb der Grundstücke die Voraussetzung geschaffen, die Erschließung durchzuführen.

Die im Rahmen der Erschließung des Gebietes erforderlichen öffentliche Erschließungsanlagen (Anlage 1) sind vom Erschließungsträger auf eigene Kosten zu erstellen und der Stadt nach Fertigstellung zu übergeben. Eine Kostenerstattung erfolgt nicht.

Zu den Erschließungsanlagen gehören die Umlegung des verrohrten Tüskenbaches, der Bau einer Flutmulde mit Bewirtschaftungsweg und Brücke für den Wirtschaftsweg Ächterrott und die gesamte Kanalisation einschließlich Regenrückhaltebecken. Zur Aufgabe des Erschließungsträgers gehört die Sicherstellung des heutigen Hochwasserschutzkomforts. Die Stichwege zu den einzelnen Baugruppen gehören nicht zu den öffentlichen Erschließungsanlagen, werden aber vom Erschließungsträger erstellt.

Die Planung und Herstellung der Anlagen für die Niederschlagsentwässerung (Regenwasserkanalisation, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlage, Entwässerungsgraben bis zum Bahndamm) wird vom Erschließungsträger auf eigene Kosten durchgeführt.

Mit Übernahme der Herstellungskosten durch den Erschließungsträger gilt der Straßenentwässerungsanteil als abgegolten. Auch Kanalanschlussbeiträge fallen für das Bebauungsplangebiet dann nicht mehr an.

Der Erschließungsträger hat das im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes festgestellte Defizit von 8.750 Biowertpunkten durch Ankauf von entsprechender Biowertpunkte bei den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH auszugleichen.

Die Stadt Coesfeld ist gem. § 123 BauGB Trägerin der Erschließungslast für das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“. Sie überträgt gem. § 11 Absatz 1, Satz 2, Nr. 1 Satz 3 BauGB die Erschließung des Baugebietes auf den Erschließungsträger. Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung der kompletten Erschließung auf der Grundlage des erstellten Bebauungsplanes Nr. 140 „Wohnquartier östlich Erlenweg“

Die Art, der Umfang und die Ausführung der Erschließung sind in den Anlagen 3, 5 bis 7 beschrieben.

Der Erschließungsträger ist zugleich Verkäufer der Wohnbaugrundstücke. Er verpflichtet sich gegenüber der Stadt folgende Hinweise in die Kaufverträge aufzunehmen:

1. Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem für Coesfeld typischen Gestaltungselement der Buchenhecke herzustellen ist. Zäune sind nur hinter der Anpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in der Höhe der Heckenpflanzung zulässig. (nur Grundstücke zum Erlenweg und WW Ächterott). Der Käufer hat diese Einfriedung zu erstellen und dauerhaft zu pflegen.
2. Um eine Begrünung insbesondere der zu den Erschließungsflächen orientierten Gartenflächen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen gelegenen Gartenflächen zu mindestens 50% zu begrünen sind, wobei die Flächen für Garagen und ihre Zufahrten, sofern sich diese in diesem Bereich befinden, nicht einbezogen werden.
3. Zum Bewirtschaftungsweg entlang des Tüskenbaches ist auf den Grundstücken eine 2,0 m breite Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Käufer hat diese Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem.5.2 der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. (nur Grundstücke an der Ostseite)
4. Die 5 Aufstellflächen für die privaten Müllgefäße befinden sich auf öffentlicher Fläche. Für die Unterhaltung ist die Stadt zuständig. Die Reinigung oder das Entfernen von Bewuchs dieser jeweils einem Privatweg zugeordneten Flächen hat durch die 4 Anlieger zu erfolgen.
5. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten „G F L“ gekennzeichneten Flächen der privaten Erschließungsstraßen ist die Errichtung baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier, unzulässig. Auf den mit Leitungsrechten „L“ gekennzeichneten Flächen ist die Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sowie die Bepflanzungsmöglichkeit mit dem Abwasserwerk abzustimmen und in die Kaufverträge zu übernehmen.

Anlagen:

- Anlage 1 Bebauungsplan
- Anlage 2 Erschließungsgebiet

Anlage 3 Ausbauplan Entwässerung und Verkehrsanlagen
Anlage 4 Grunderwerb
Anlage 5 Schnitte Verkehrsanlagen
Anlage 6 technische Vorgaben des Abwasserwerks
Anlage 7 Ausbaustandard Verkehrsanlagen