

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.01 Verkehrsanlagen

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 für die Entwicklung des Baugebietes "Sommerkamp"

Beschlussvorschlag 1:

Mit der WGZ Immobilien + Treuhand GmbH, Sentmaringer Weg 1, 48151 Münster, wird ein Erschließungsvertrag zur Entwicklung des Baugebietes „Meddingheide“ geschlossen. Die Eckpunkte ergeben sich aus der Sachverhaltsdarstellung.

Beschlussvorschlag 2:

Der Infrastrukturbeitrag wird mit 3,00 € pro m² Nettobaulandfläche neu festgesetzt.

Sachverhalt:

Zu Beschlussvorschlag 1

Der Rat hat für seine Sitzung am 30.03.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“ vorliegen. Die ECO.PLAN GmbH & Co. KG (HRA 3930 AG Iserlohn), 58809 Neuenrade, Hönnestraße 45 hat die wesentlichen Grundstücke im Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 143 (Anlage 1) gekauft und vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer eines weiteren heute schon baulich und gärtnerisch genutzten Grundstücks im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes getroffen. Der Erschließungsträger hat durch den Abschluss des Kaufvertrages zum Erwerb des Grundstücks und der weiteren vertraglichen Regelung die Voraussetzung geschaffen, die Erschließung durchzuführen.

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 (Anlage 7) zu übergeben. Eine Kostenerstattung erfolgt nicht.

Zu den Erschließungsanlagen gehören die Anbindung an die Daruper Straße, die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, straßenbegleitenden Parkflächen, die

Straßenbeleuchtung, die Straßenbeschilderung, die Begrünung, die Weiterführung des Fuß- und Radweges entlang dem Baugebiet „An der Georgskapelle“, die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen einschließlich der Grundstücksanschlüsse und des Hausanschlussschachtes, die Versickerungsanlagen für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“ mit Wohnbebauung wird der bebaute Ortskern über die Straße „An der Georgskapelle“ hinaus erweitert. Im Bereich der Daruper Straße befindet sich dort keine Straßenbeleuchtung. Die Straßenbeleuchtungsanlage ist entsprechend bis zum Ende des Bebauungsplangebietes zu erweitern.

Die Kosten hierfür betragen ca. 19.500,- € Die Stadt Coesfeld wird die Erweiterung der Straßenbeleuchtung durchführen. Der Erschließungsträger trägt den satzungsgemäßen Kostenanteil von 40 % = 7.800,- € Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Baukosten.

Der Erschließungsträger hat die langfristige Allgemeinwohlverträglichkeit der Entwässerung der öffentlichen und privaten Grundstücke, die er im Rahmen der Entwurfsplanung nachgewiesen hat, im weiteren Planungs- und Bauprozess sicherzustellen. Die notwendigen wasserbehördlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnis sind vor Baubeginn einzuholen und dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld vorzulegen.

Das Baugebiet wird zur besseren Versickerung des Niederschlagswassers aufgefüllt. Der Erschließungsträger errichtet entlang der Grenzen zu den Wohnbaugrundstücken in den Baugebieten „Im Ried“ und „An der Georgskapelle“ eine Winkelstützmauer in 2 m Abstand zur Grenze, damit Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet nicht auf die vorhandenen Grundstücke gelangen kann.

Die Stadt Coesfeld ist gem. § 123 BauGB Trägerin der Erschließungslast für das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“. 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. 143 „Wohngebiet Sommerkamp“

Die Art, der Umfang und die Ausführung der Erschließung sind in den Anlagen 2 – 4 beschrieben.

- Anlage 2 Erschließungsgebiet
- Anlage 3 Ausbauplan Straßen- und Kanalisationsplanung, Versickerung
- Anlage 4 Straßenquerschnitte
- Anlage 5 Technische Vorgaben des Abwasserwerkes für Kanalisationsnetze
- Anlage 6 technische Vorgaben der Stadt Coesfeld (Straßenaufbau, Straßenabläufe, Beleuchtung)

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 Erschließungsstraße sind 12 Baumscheiben in entsprechender Größe sowie verbindlich 15 öffentliche Parkflächen einzurichten.

Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikation, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht behindert und ein Aufbruch von fertig gestellter Anlagen möglichst ausgeschlossen wird.

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

- „1. Auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ausdrücklich hingewiesen.
2. Die Straßenausbauplanung ist verbindliche Grundlage aller Planungen für die privaten Grundstücke.
3. 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. Der Käufer hat diese Einfriedung zu erstellen und dauerhaft zu pflegen.
4. Um eine Begrünung der Vorgartenflächen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze festgesetzten Flächen zu mindest. 50 % zu begrünen sind, wobei die Flächen für Garagen und ihre Zufahrten, sofern sich diese in diesem Bereich befinden, nicht einbezogen werden.
5. Der Grundstückskäufer wird durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld von der Abwasserüberlassungspflicht des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers freigestellt.
6. Das Plangebiet definiert künftig mit seiner östlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes Coesfelds. Um eine angemessene Eingrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, ist der im Übergang zur freien Landschaft festgesetzte Pflanzstreifen von 3 m Breite auf den südöstlich der Erschließungsstraße gelegenen privaten Grundstücksflächen der Bereiche WA 3 und WA 7 mit standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplanes zu begrünen.
7. Der Grundstückseigentümer 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 Grundstückseigentümer muss nachweisen, dass bei einem Überstau der Versickerungsanlagen keine Überflutungsgefahren für die geplante und die bestehende Bebauung entstehen.
8. Für das Grundstück ist durch Überflutungsnachweis zu prüfen, wie das Regenwasser, das bei einem 30-jährigen Regenereignis kurzzeitig nicht durch die private Versickerungsanlage aufgenommen wird, auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.
9. Jeder Grundstückseigentümer hat die Verpflichtung beim Abwasserwerk der Stadt Coesfeld einen Antrag auf Freistellung von der Abwasserüberlassungspflicht des Niederschlagswassers zu stellen (§ 48 LWG). Der Grundstückseigentümer 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 Grundstückseigentümer von der Abwasserüberlassungspflicht für das Niederschlagswasser befreit.
10. Mit dieser Freistellung und der Fachplanung kann beim Kreis Coesfeld der Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gestellt werden. Mit ordnungsgemäßen Nachweis wird in der Regel eine Erlaubnis für den Zeitraum von 15 Jahren erteilt.
11. Der Grundstückskäufer hat sich vor der Benutzung der Versickerungsanlage von dem Fachunternehmer, der die Versickerungsanlage errichtet hat, bzw. 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 dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld vor Benutzung unaufgefordert vorzulegen. Eine Nichterfüllung der Bedingungen und Auflagen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.“

Zu Beschlussvorschlag 2

Nach dem Baulandbeschluss ist bei der Entwicklung privater Flächen ein angemessener Infrastrukturbeitrag zu vereinbaren. Im städtebaulichen Vertrag war ein Infrastrukturbeitrag von 4,50 €/m² Nettobauland vorgesehen. Die weitere Planung hat gezeigt, dass die Entwicklung des Gebietes aufwändiger ist als ursprünglich geplant. So muss das Gebiet aufgefüllt werden. Um Abfluss von Wasser bei Starkregen auf bereits bebaute Gebiete sicher auszuschließen wurde mit dem Erschließungsträger vereinbart, dass er auf den Grundstücken die an vorhandene Wohnbaugrundstücke anschließen eine Winkelstütze in 2 m Entfernung von der Grenze errichtet. Damit werden bei Überstau des Regenwasserkanals definierte Notwasserwege ermöglicht.

Weiter wird der Erschließungsträger den vorhandenen Geh- und Radweg hinter den Grundstücken „An der Georgskapelle“ bis zum Neubaugebiet in Pflaster ausbauen.

Daher ist der bisher beabsichtigte Infrastrukturbeitrag nicht mehr angemessen. Er soll nun mit 3,00 €/m² vereinbart werden.

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplan

Anlage 2 Erschließungsgebiet

Anlage 3 Ausbauplan Entwässerung und Verkehrsanlagen

Anlage 4 Querschnitte

Anlage 5 Technische Vorgaben AWW

Anlage 6 Technische Vorgaben Verkehrsanlagen

Anlage 7 Grunderwerb