

Federführung:
70 - Bauen und Umwelt
Produkt:
70.01 Verkehrsanlagen

Datum:
28.04.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.05.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.05.2017	Entscheidung

Ausbau der Erschließungsanlage im "Gewerbegebiet östlich Erlenweg" Ablösung des Erschließungsbeitrags

Beschlussvorschlag:

1. Die Erschließung und Herrichtung des „Gewerbegebietes östlich Erlenweg“ erfolgt entsprechend der als Anlage beigefügten Planung mit dem unten beschriebenen Ausbaustandard.
2. Die Ablösung des Erschließungsbeitrags für die Erschließungsmaßnahme „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“ (Bebauungsplan Nr. 141) wird den zukünftigen Eigentümern angeboten; eine entsprechende Ablösungsvereinbarung wird in die noch abzuschließenden notariellen Grundstückskaufverträge der jeweiligen Erwerber aufgenommen. Die Berechnung des Ablösungsbetrages ist gegenüber den zukünftigen Grundstückseigentümern offenzulegen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 den Bebauungsplan Nr. 141 „Gewerbegebiet östlich Erlenweg“ als Satzung beschlossen. Die Erschließung der überwiegenden Teile des Gewerbegebietes erfolgt durch eine direkte Anbindung an den Erlenweg; die östlichen Teilflächen des Gewerbegebietes werden durch eine in Richtung Osten führende Stichstraße erschlossen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird zur Abschirmung der geplanten Gewerbeflächen zu den angrenzenden bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen eine Grünfläche gestaltet; die Grünfläche dient der Aufnahme eines Lärmschutzwalls.

Für diese Maßnahme stehen im städtischen Haushalt 2017

Baukosten (Straße einschl. LSW)	292.000,00 €
Begrünung LSW	50.000,00 €
Straßenentwässerungsanteil (Finanzplan 2018)	120.000,00 €
Einzahlung aus Beiträgen	280.000,00 €

(Investitionen Produkt 70.01 Verkehrsanlagen), zur Verfügung.

Die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage ist gem. §§ 127 ff. BauGB i.V.m. der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Coesfeld beitragsfähig.

Von den für die Maßnahme angemeldeten Herstellungskosten sind Aufwendungen von 160.000,00 € beitragsfähig; auf die beitragspflichtigen Grundstücke entfällt gem. Satzung ein Anteil von 90 %, so dass sich ein Erschließungsbeitrag von 144.000,00 € errechnet.

Für die Erschließung und Baureifmachung werden die nachfolgend beschriebenen Merkmale und Standards verbindlich festgelegt.

Beschreibung des Straßenausbaus

Die Stichstraße zur Erschließung des „Gewerbegebietes östlich Erlenweg“ ist an die bestehende Straße Erlenweg angeschlossen. Der Ausbau erfolgt nach RStO 12 als Gewerbestraße (Belastungsklasse 1,8). Die Stichstraße hat eine Länge von 50 m. Die Straßenfläche hat zunächst eine Breite von 5,50 m, welche sich im weiteren östlichen Verlauf aufweitet und in einem Wendehammer von 11,5 m Breite endet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird als Fahrbahn in Asphaltbauweise ausgebaut.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird durch Anschluss an das östlich gelegene Rückhaltebecken mit Regenklärbecken abgeleitet. Zur Sicherung der Leitungstrassen wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Abwasserwerk Coesfeld sowie ein Leitungsrecht für die Anlieger festgesetzt. Für die Straßenentwässerung wird eine zweireihige, 0,32 m breite, zweiseitige Entwässerungsrinne vorgesehen. Die Verkehrsfläche wird mit einem umlaufenden Hochbord mit einer davorliegenden zweireihigen Rinne versehen.

Die Einbindung der Strichstraße in das Verkehrssystem macht einen Anschluss an die vorhandene Straße Erlenweg erforderlich.

Standard des Straßenausbaus:

Straßenausbau

Bemessung des Straßenaufbaus nach RStO 12 als Gewerbestraße Bk 1,8:

- 34 cm Frostschuttschicht aus gebrochenem Naturgestein, Körnung 0/45 mm
- 15 cm Schottertragschicht aus Hartkalkstein, Körnung 0/45 mm
- 12 cm Asphalttragschicht
- 4 cm Asphaltdeckschicht
- Hochbordstein 12/15/30, Baulänge 100 cm (Farbe: grau) auf Beton C 20/25, Stärke 15 cm
- 2-reihige Rinne aus Betonsteinen 16/16/14 cm (Farbe: grau) auf Beton C 20/25, Stärke 15 cm

Anschluss an Erlenweg

- 1-reihige Rinne aus Betonsteinen 16/16/14 cm (Farbe: grau) auf Beton C 20/25, Stärke 15 cm
- abgesenkter Hochbordsteine als Mittelstein 12/20, Baulänge 100 cm, Farbe: grau, auf Beton C 20/25, Stärke 15 cm
- 3-reihige Bänderung aus Betonsteinen 16/16/14 cm (Farbe: grau) auf Beton C 20/25, Stärke 15 cm

Entwässerung

- Straßenabläufe für Nassschlammgewinnung der Fa. Buderus (oder glw.),
- Einzelteile DIN 4052
- Boden aus Beton, 2a
- Zwischenteil aus Beton 6a
- Muffenteil aus Beton, 3a
- Schaft aus Beton 11
- Auflagering aus Beton 10b
- Auflager aus Beton C 12/15, Einbaustärke 10 cm

- Aufsatz für Straßenabläufe der Fa. Buderus (oder glw.)
- Rahmen und Rost aus Gusseisen mit Eimerauflage
- Aufsatz Klasse D 400, Kennmaß 300 x 500, Schlitzweite 34,5 mm
- Eimer aus verzinktem Stahlblech, Form C3

Beleuchtung

- Beleuchtungsmast mit Kantenschutz, Lichtpunkthöhe 7,0 m
- LED-Leuchte der Fa. Philips, Typ Mini Luma 30 LED, Optik R 4, 32,5 W, 3600 lm
- Beleuchtungskabel, Mantelleitung NYM-J 5 x 1,5 mm², Erdkabel NYY-J 5 x

Ablösung

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 141 stehen im Eigentum der Stadt Coesfeld. Der umlagefähige Herstellungsaufwand ist auf die von der zu errichtenden Stichstraße erschlossenen Grundstücke zu verteilen. Der Herstellungsaufwand wird durch die zukünftigen Grundstückseigentümer abgelöst; eine entsprechende Ablösungsvereinbarung wird in die noch abzuschließenden notariellen Grundstückskaufverträge der jeweiligen Erwerber aufgenommen.

Eine Gemeinde ist zum Abschluss von Ablösungsverträgen nur berechtigt, wenn sie zuvor ausreichende Bestimmungen erlassen hat. Diese Bestimmungen ergeben sich aus § 11 Nr. 1 der Satzung der Stadt Coesfeld über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 13.11.1989 (in der Fassung der I. Änderungssatzung vom 11.12.1997); § 11 sieht ferner vor, dass über die Ablösung der Rat entscheidet. Weitere Voraussetzung zum Abschluss einer wirksamen Ablösungsvereinbarung ist die Offenlegung der Berechnung des Ablösebetrages. Die Berechnung ist entweder im Ablösungsvertrag auszuweisen oder dem Vertragspartner (Grundstückseigentümer) vor Vertragsabschluss mitzuteilen.

Der Ablösungsbetrag ergibt sich aus der Verteilungsfläche (= beitragspflichtige Fläche) und dem umlagefähigen Herstellungsaufwand.

Anlage

Lageplan Entwurfsplanung Straßenausbau v. 06.02.2017