



---

# Erläuterung zum Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES VORHABENS</b>	<b>2</b>
<b>2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>3</b>
2.1 Stadträumliche Lage	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
<b>3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplan	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehendes Planungsrecht	4
<b>4. FESTSTELLUNG DES RECHTMÄßIGEN AUSBAUS</b>	<b>4</b>
4.1 Verkehrliche Erschließung	4
4.2 Gestaltung und bauliche Nutzung	5
<b>5. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>6</b>
<b>6. NATURRÄUMLICHE UND UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
<b>7. SONSTIGE BELANGE</b>	<b>7</b>
<b>8. BODENORDNUNG</b>	<b>7</b>
<b>9. BAUKOSTEN</b>	<b>7</b>

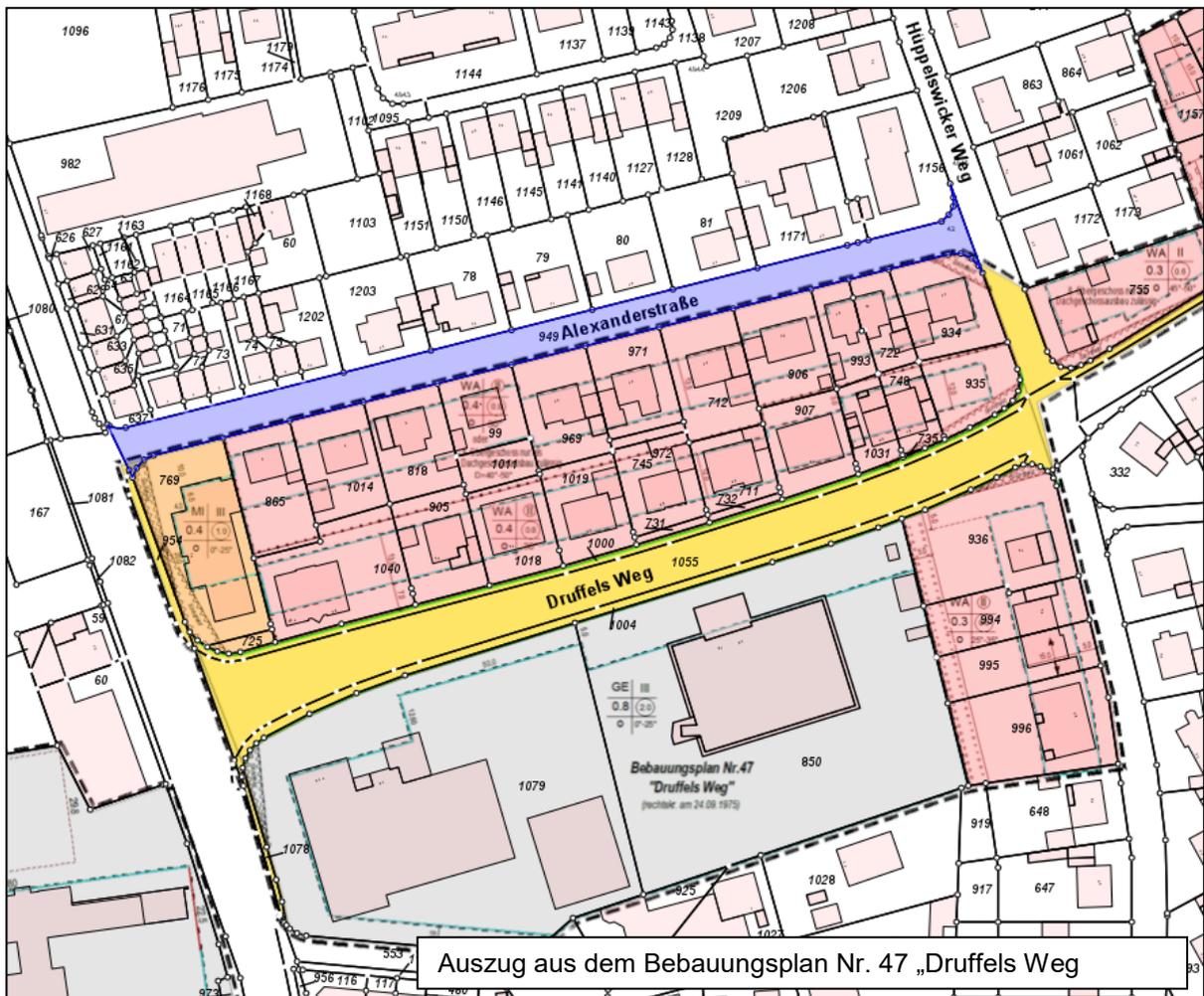
## 1. Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabens

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, setzt gemäß § 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. 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. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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.

Südlich grenzt an die Alexanderstraße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“. Die Alexanderstraße selber liegt außerhalb des Geltungsbereiches.



## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Stadträumliche Lage

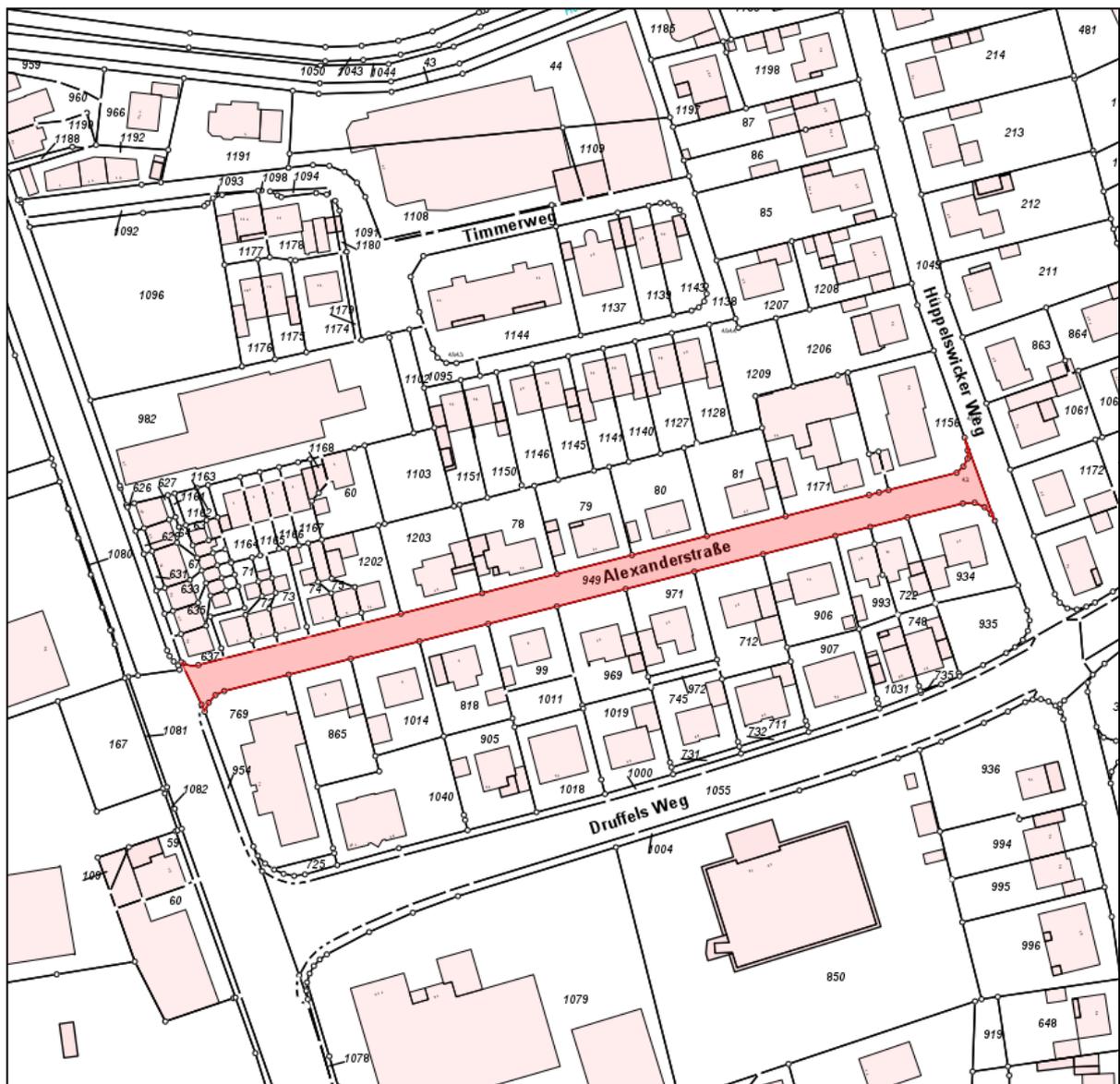
Der Planbereich liegt südlich der Coesfelder Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1.400 m zum Stadtkern.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Alexanderstraße verläuft als Anliegerstraße parallel zum Druffels Weg und bildet eine direkte Verbindung zwischen der Kreisstraße K 58 Dülmener Straße und dem Hüppelswicker Weg. Die südlich angrenzende Bebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“.

Die Alexanderstraße hat eine Länge von ca. 230 m. Sie wird gebildet aus dem Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 15, Flurstück 949. Im Westen wird sie begrenzt durch die Kreisstraße K 58 Dülmener Straße, im Osten durch den Hüppelswicker Weg.

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 gelegene Alexanderstraße zur Erschließung von Wohngebäuden befindet sich im Regionalplan Münsterland innerhalb eines Allgemeinen Wohnsiedlungsbereichs (ASB).

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für die Alexanderstraße einschließlich der angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen dar.

#### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Südlich grenzt an die Alexanderstraße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Druffels Weg“. Für das unmittelbar an die Kreisstraße K 58 „Dülmener Straße“ grenzende Grundstück setzt der Bebauungsplan Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 0° bis 25° und dem folgenden Maß der baulichen Nutzung fest:

- max. 3 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl höchstens 1,0

Für die übrigen südlich der Alexanderstraße gelegenen Grundstücke bis zum Anschluss an den Hüppelswicker Weg setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 30° und dem folgenden Maß der baulichen Nutzung fest:

- Zwingend 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl höchstens 0,8

Abweichend hiervon ist bei einer Dachneigung von 40° bis 50° das zweite Obergeschoss nur als Dachgeschossausbau zulässig.

Die Alexanderstraße selber liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Für den Bereich nördlich der Alexanderstraße existiert kein Bebauungsplan, er ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB eingestuft. Faktisch ist das Gebiet wegen seiner überwiegenden Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Der rechtmäßige Ausbau der Erschließungsstraße gemäß § 125 Abs. 2 soll im Folgenden festgestellt werden.

### **4. Feststellung des rechtmäßigen Ausbaus**

#### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Alexanderstraße dient überwiegend der Erschließung von Wohnbaugrundstücken. Im Westen wird zusätzlich das unmittelbar an die Kreisstraße K 58 „Dülmener Straße“ grenzende Gewerberundstück über die Alexanderstraße erschlossen.

Bei der Alexanderstraße handelt es sich nicht um eine erstmals endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Die Herstellungsmerkmale der Satzung der Stadt Coesfeld über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen waren bisher zu keinem Zeitpunkt vollständig erfüllt. Die Straße weist erhebliche technische Mängel auf. Es bestanden Sturz- und Verletzungsgefahren, das ordnungsgemäße Abfließen des Regenwassers konnte nicht gewährleistet werden. Die Alexanderstraße verfügt jedoch über erstmals endgültig hergestellte Teilanlagen, nämlich die Fahrbahn sowie die Beleuchtung:

Im Jahre 1968 ist im Auftrag der Stadt (vom 08.04.1968) eine Trag- und Verschleißschicht unter Verwendung von Bitumenkies auf der gesamten Länge der Fahrbahn eingebracht

worden. Anhand der eingebauten Mengen sowie ausweislich des Bodengutachtens und der Bohrkernsondierung handelt es sich dabei um eine Decke von 5 bis 10 cm. Die Beleuchtung – fünf Leuchtmaste – ist im Jahre 1969 errichtet worden; die Leuchtmaste haben einen Abstand von ca. 40 m.

Ausweislich der Archiv-Unterlagen des AWW ist der Kanal im Jahre 1963 verlegt worden. Die weiteren Teileinrichtungen Entwässerung, Gehweg und Parken werden durch die jetzt geplante Maßnahme erstmals hergestellt. Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 nach Vorberatungen in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen am 18.05.2017 die Ausbauplanung beschlossen (Beschlussvorlage 82/2017). Mit dem Endausbau werden die bestehenden Mängel behoben und es wird für mehr Sicherheit gesorgt.

#### **4.2 Gestaltung und bauliche Nutzung**

Die Nutzung der Alexanderstraße entspricht der einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Straßen weist 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 im Westen
- geringe Längenentwicklung (maximaler Abstand zur Hauptverkehrsstraße unter 300 m)
- ausschließlich Erschließungsfunktion
- Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h
- besondere Nutzungsansprüche: Aufenthalt, Parken

#### Umsetzung der Straßenausbauplanung

Die Alexanderstraße hat auf der gesamten Länge eine Breite von ca. 9 m. Im Westen mündet die Alexanderstraße in die K 58 „Dülmener Straße“, im Osten in den Hüppelswicker Weg. Verkehrsrechtlich ist die Alexanderstraße als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Die Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von ca. 9 m wird nach dem für eine Anliegerstraße rechtlich vorgegebenen Separationsprinzip in eine Fahrbahn und beidseitig angelegte Gehwege unterteilt. Die Gehwege werden durch eine Bordanlage von der Fahrbahn getrennt. Die Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m reicht für den Begegnungsfall Lkw/Pkw. Die Gehwege weisen jeweils eine Breite von 1,75 m auf. Die Fahrbahn erhält eine Asphaltoberfläche und wird mit einem Dachprofil versehen. Die Gehwege erhalten eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster. Die gesamte Verkehrsfläche wird in die vor den Bordanlagen verlaufenden Rinnen entwässert. Insgesamt fünf versetzt angeordnete Baum- bzw. Pflanzscheiben engen die Fahrbahn ein und bewirken so eine Verkehrsberuhigung.

Der Ausbau erfolgt mit dem folgenden Standard:

#### Beidseitiger Gehweg, Breite ca. 1,75 m

(Oberbaukonstruktion gemäß RStO 12, Tafel 6, Zeile 1)

- 8 cm Betonsteinpflaster 10/20/8 cm mit Minifase, Farbe: grau
- 4 cm Pflasterbettung als Splittsandgemisch
- 15 cm Schottertragschicht
- 13 cm Frostschutzschicht
- Einfassung gegenüber Grünflächen und den privaten Grundstücken mit Winkelrandstein 8/30/22 cm, Baulänge 40 cm (grau).

### Fahrbahn, Breite 5,50 m

(Oberbaukonstruktion gemäß RStO 12, Tafel 1, Belastungsklasse Bk 1,0 ,Zeile 3)

- 4 cm Asphaltdeckschicht AC 11 DN
- 10 cm Asphalttragschicht AC 22 TN
- 15 cm Schottertragschicht
- 31 cm Frostschutzschicht
- 2-reihige Rinne aus Betonsteinpflaster 24//16/14 bzw. 16/16/14 cm auf Beton C 20/25, Farbe: grau
- Einfassung mit Hochbordbordstein 12/15/30 cm auf 20 cm Beton C 20/25 mit 15 cm Rückenstütze. Der Bordstein wird im Bereich der Grundstückszufahrten abgesenkt.

### Entwässerung:

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über eine beidseitig angeordnete 2-reihige Rinne aus Betonsteinpflaster 24/16/14 bzw. 16/16/14 cm auf Beton C 20/25, Farbe: grau

Die Abstände der Straßenabläufe variieren aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Im Mittel ergibt sich ein Abstand von ca. 40 m.

### Beleuchtung:

Die Anlage verfügt vor dem Ausbau über 5, nach dem Ausbau über 7 Leuchtenstandorte. Insgesamt ergeben sich 6 neue Standorte, ein Standort bleibt unverändert. Nach dem Ausbau beträgt der Leuchtenabstand ca. 40 m.

Die in 2014 eingebauten LED-Leuchtenköpfe werden wiederverwendet. Lichtpunkthöhe 6 m.

### Begrünung

Trapezförmige Grünscheiben, versetzt angeordnet in der Fahrbahn, Tiefe 2,0 m, Frontlänge ca. 3,0 m, Länge in der Abgrenzung zum Gehweg ca. 6,0 m. Die Abgrenzung gegenüber dem Gehweg besteht aus einem Winkelrandstein 8/30/22 cm, Baulänge 40 cm (grau). Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Anliegern in unmittelbarer Nähe zu den Pflanzbeeten.

### Parken:

Das Parken erfolgt ohne weitere Vorgaben (z.B. durch Markierung gekennzeichnete Stellplätze) auf der Fahrbahn.

## **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 der Alexanderstraße. Eine Neuverlegung war deshalb nicht erforderlich.

## **6. Naturräumliche und Umweltbelange**

Die Alexanderstraße ist aufgrund ihres provisorischen Ausbaus und der regelmäßigen Belastungen seit Jahrzehnten im eigentlichen Fahrspurbereich versiegelt. Auch die seitlichen Verkehrsflächen sind bereits überwiegend versiegelt, weil sie im KFZ-Begegnungsfall und als Parkstreifen genutzt wurden.

Es gibt derzeit keine Grünbereiche oder Bäume im Verkehrsraum. Durch den Endausbau der Alexanderstraße werden keine neuen Flächen versiegelt. Daher sind keine naturräumli-

chen Belange (Gewässer, Wasser, Grünflächen, Bäume, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima und sonstige Natur und Landschaft betreffende Belange) zusätzlich betroffen.

Die Verkehrsfunktion und die Verkehrsführung werden durch den Ausbau nicht verändert. Somit ergeben sich weder neue Verkehrsströme noch erhöhen sich die Verkehrsmengen. Dadurch werden sich auch die verkehrlichen Auswirkungen, wie z.B. die verkehrsbedingte Lärmsituation, nicht verändern. Durch den Endausbau wird das auf der Straße anfallende Regenwasser nun kontrolliert abgeführt.

## 7. Sonstige Belange

Sonstige Belange sind vom Ausbau der Alexanderstraße nicht betroffen.

## 8. Bodenordnung

Die Alexanderstraße wurde bereits mit dem Beginn der Erschließung der angrenzenden Grundstücke parzelliert. Sie befindet sich im städtischen Eigentum. Der Straßenausbau erfolgt innerhalb der Grundstücksgrenzen. Bodenordnende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

## 9. Baukosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen nach dem Ausschreibungsergebnis einschließlich Planungskosten und Mehrwertsteuer ca. 384.500 €. Die durch das öffentlichen Ausschreibungsverfahren erzielten Baukosten entsprechen dem aktuellen Baupreiseniveau.:

Baukosten:	ca. 323.600,00 €
Beleuchtung:	ca. 24.100,00 €
Begrünung:	ca. 9.800,00 €
Planungskosten:	<u>ca. 27.000,00 €</u>
	<b>ca. 384.500,00 €</b>

Die Stadt Coesfeld trägt den gesetzlichen Anteil des umlagefähigen Aufwandes der Maßnahme. Die Höhe des städtischen Anteils richtet sich nach der Satzung der Stadt Coesfeld über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (nachfolgend 1.) sowie nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG der Stadt Coesfeld (nachfolgend 2.).

1. Für die erstmalige Herstellung der Teileinrichtungen Gehweg, Parken und Entwässerung beträgt der städtische Anteil 10 % des umlagefähigen Herstellungsaufwandes.
2. Für die Erneuerung/Verbesserung der Teileinrichtungen Fahrbahn und Beleuchtung beträgt der städtische Anteil 20 % des umlagefähigen Herstellungsaufwandes.