

Vorlage Nr. 16/0078

Federf. Stadamt: Ingenieuramt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Bürgermeister Roland	Entscheidung	18.02.2016	8.a

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Erschließungsgebiet Bebauungsplan 61 Mühlenstraße, Straßenausbau Buschfortweg

a) Sachstandsbericht der Verwaltung

Begründung:

Vorbemerkungen

Das o.g. Baugebiet Mühlenstraße liegt auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Buschfort in Gladbeck Mitte. Es befindet sich komplett in Privateigentum. Vermarktung, Verkauf, Errichtung der Häuser als auch der Bau der Erschließungsanlagen und damit auch der Straßen liegen daher in der alleinigen Verantwortung des Eigentümers.

Bei der Entwicklung und dem Bau eines solchen Wohngebietes wird üblicherweise in drei Phasen vorgegangen:

1. Bau der Kanäle und einer Baustraße
2. Errichtung der Häuser
3. Straßenendausbau, d.h. endgültige Herstellung der Straßen

Je nach Größe des Gebietes sind hierbei Zeitspannen von zwei bis drei Jahren zwischen Bezugsreife des ersten Hauses und Straßenendausbau durchaus gängige Praxis.

Keine gängige Praxis ist, dass der Eigentümer seiner Verpflichtung zum Bau der Erschließungsstraße nicht nachkommt. Auf dem Stadtgebiet Gladbeck wurde in den vergangenen

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Jahren eine Vielzahl von Wohngebieten mit privaten Investoren als Erschließungsträger entwickelt und umgesetzt. Sämtliche Gebiete wurden dabei bisher erfolgreich von den jeweiligen Erschließungsträgern fertiggestellt und zum Abschluss gebracht.

Sachverhalt

Für o.g. Bebauungsplangebiet wurde der Bebauungsplan entwickelt und im März/April 2013 ein Erschließungsvertrag geschlossen, der die erstmalige Erstellung der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen (Entwässerung, Straßen, Begrünung und Beleuchtung) regelt. In der Folge wurden in einer ersten Bauphase die Kanäle im Gebiet verlegt und eine Baustraße als Schotterstraße angelegt.

Parallel bzw. im Anschluss daran sollte die Vermarktung und Bebauung der Baugrundstücke folgen. Dieses konnte bis zum heutigen Tag durch den Bau-/Erschließungsträger nur zum Teil realisiert (in etwa zur Hälfte) werden.

Der Erschließungsvertrag sah ursprünglich eine Fertigstellungsfrist bis 31.10.2014 vor. Da zu diesem Zeitpunkt massive Bautätigkeiten auf den Baugrundstücken erfolgten, wurde einvernehmlich zwischen Stadt und Erschließungsträger die Fertigstellungsfrist bis 31.10.2015 verlängert.

Da in 2015 keine wesentliche Bautätigkeit festzustellen war wurde ab Juni 2015, also vor Ablauf der o.g. Frist, seitens der Stadt Kontakt mit dem Erschließungsträger aufgenommen.

Der Erschließungsträger wurde mehrfach mündlich und schriftlich zur Teilnahme an einem Abstimmungsgespräch aufgefordert. Im Juli 2015 wurde ein Gespräch geführt, in dem der Erschließungsträger einen Vertreter geschickt hat.

In diesem Gespräch wurde die Situation vor Ort, insbesondere der Zustand der Straße, erörtert. Es wurden bauliche Maßnahmen zur Straße besprochen. Der Erschließungsträger sagte eine Rückmeldung innerhalb von drei Tagen zu. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.

Ende Juli 2015 wurde daher der Erschließungsträger schriftlich aufgefordert, den Straßenausbau in der im Erschließungsvertrag festgelegten Frist, also bis Oktober 2015, auszuführen. Es wurde angeboten, alternativ einer weiteren Fristverlängerung zuzustimmen, wenn der Erschließungsträger bis Oktober 2015 als Mindestanforderung eine asphaltierte Baustraße erstellen würde. Zu diesem Schreiben erfolgte keine Rückmeldung.

Der Erschließungsträger hat, ohne auf die zuvor genannten Punkte einzugehen, Ende 2015 um eine weitere Fristverlängerung bis Oktober 2016 gebeten. Diese Fristverlängerung wurde seitens der Stadt abgelehnt. Stattdessen wurde der Erschließungsträger unter Androhung der Ersatzvornahme aufgefordert, bis 31.01.2016 den Straßenausbau vorzunehmen. Der Ausbau ist nicht erfolgt.

Weiteres Vorgehen

Die Stadt beabsichtigt folgende weitere Maßnahmen:

- Versendung eines Informationsschreibens an die Anlieger (s. Anlage 1)
- Erstellung einer asphaltierten Baustraße einschl. Beleuchtung im Bereich der zukünftig öffentlichen Straße unter der Voraussetzung, dass der Eigentümer/Erschließungsträger dieses zulässt. Anlage 2 kann entnommen werden, wo sich die zukünftig öffentliche Straße befindet. Die Arbeiten werden – in Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen – im Frühjahr 2016 erfolgen.
- Informationsschreiben an den Erschließungsträger über die beabsichtigten Maßnahmen

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Über die entstehenden Kosten wird in der Sitzung berichtet.

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und begrüßt das beabsichtigte Vorgehen.

Der Bürgermeister



- Ulrich Roland -

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: