

## Vermerk

### Städtebauliche Entwicklung Sportplatz Boscheln

### Hier: grundsätzliche Überlegungen und Kalkulation zur Erschließung einer Wohnbaufläche

#### Städtebauliche Rahmenbedingungen:

- Die Fläche des Sportplatzes sowie die süd-östlich gelegenen Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Übach-Palenberg.
- Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Zusatz „Sportanlage“ ausgewiesen.
- Im Regionalplan ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.
- Die Fläche ist ca. 16.600 m<sup>2</sup> groß.
- Die Netto-Baulandfläche würde in Abhängigkeit der erforderlichen Erschließungsanlagen zwischen ca. 9.000 und 11.000 m<sup>2</sup> liegen.
- Der Bodenrichtwert liegt für Boscheln bei 190 €/m<sup>2</sup>. Es ist aber von einem realistischen Verkaufspreis von geschätzt 230 €/m<sup>2</sup> auszugehen.
- Damit würden Einnahmen zwischen 2,1 und 2,5 Mio. € für den Verkauf der Bau-Grundstücke anzusetzen sein.
- Davon müssten dann die Kosten für die Bauleitplanung inklusive der erforderlichen Fachgutachten wie Immissionsschutz, Artenschutz, Verkehr, Landschaftspflegerischer Begleitplanung etc., in Höhe von geschätzt 100.000 € abgezogen werden.
- Ein ökologischer Ausgleich in Höhe von geschätzt 60.000 € müsste angesetzt werden.
- Bei einer Erschließung von der Römerstraße (siehe unten), müsste auch wieder die ökologische Ausgleichsmaßnahme, die süd-östlich der Kleingartenanlage in 2020 angelegt wurde, teilweise zurückgenommen werden. Das wäre ein Verlust von ungefähr 64.000 €.
- Es ist davon auszugehen, dass ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall zum verbleibenden Sportplatz zu errichten ist. Wahrscheinlich müsste auch ein Lärmschutzwall in Richtung B 57 n errichtet werden. Aufgrund von Meldungen zum Lärmaktionsplan ist davon auszugehen, dass es eine Lärmbelastung des Quartiers gibt. Die Kosten für einen, respektive, zwei Lärmschutzwälle sind in den Erschließungskosten zu berücksichtigen.
- Die Straßen müssten nach den Erfahrungen zum Baugebiet Beyelsfeld II wegen Baumzisternen, Parkplätzen und Leitungen für die kommunale Wärmeplanung über eine ausreichende Breite verfügen.
- Ein Spielplatz sollte auch eingeplant werden. Die Kosten für Spielgeräte und Grundstücksfläche summieren sich auf ca. 80.000 €.
- Es sind keinerlei Kosten für städtisches Personal zur Bauleitplanung und Tiefbauplanung sowie der anschließenden Vermarktung und auch keine Vorfinanzierungskosten enthalten.

### Äußere Erschließung:

- Angesichts der peripheren Lage des Planungsgebiets und mangelnder Grundstückverfügbarkeit im Anschlussbereich der Brabantstraße ist eine adäquate verkehrliche Erschließung nur über eine Verlängerung der Römerstraße realisierbar.
- Aufgrund der prognostizierten, geringen Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass die Straßenentwässerung über die anschließenden Bankettbereiche erfolgen kann und es keiner Kanalisierung dieser Verkehrsfläche bedarf.
- Weiterhin könnte jene Erschließungstrasse zur Zuführung der Versorgungsinfrastruktur dienen. Dies ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern in Abhängigkeit der betreffenden Netzerfordnisse abzustimmen.
- Für die äußere Erschließung ist Grunderwerb erforderlich.
- An der äußeren Erschließung ist aufgrund der mangelnden Ausweisung als ABS im Regionalplan Entwurf für 2025 keine weitere Bebauung möglich.
- Durch die Brabantstraße könnte wegen der geringen Breite an der Engstelle der Hausnummern 22, 23, 24 von 2,37 m nur ein Kanal und ein Fußweg gelegt werden.
- Hier wurden in der Vergangenheit schon einmal erfolglos Verhandlungen mit den Anliegern zum Grunderwerb geführt.

### Innere Erschließung:

- Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW sowie aufgrund der hydraulischen Kapazitäten des nachgelagerten Kanalnetzes ist die Entwässerung im Trennsystem zu konzipieren. Das Niederschlagswasser wird getrennt abgeführt und in einem zentralen Becken versickert. Die maßgeblichen Randbedingungen zur lokalen Versickerungsfähigkeit sind zu prüfen.
- Das anfallende Schmutzwasser kann über den Kanalbestand an der Brabantstraße abgeführt werden.
- Die innerliche verkehrliche Erschließung erfolgt über Wohnstraße, Wohnwege und ergänzende Fußwege.
- Gemäß den einschlägigen Vorgaben des Immissionsschutzes ist zu den vorhandenen Sportanlagen eine Lärmschutzeinrichtung vorzusehen. Die Immissionsbelastung durch die süd-östlich gelegene Bundesstraße 57n ist zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen hieraus abzuleiten.

Des weiteren wird auf die beiliegende Wirtschaftlichkeitsprognose und die beiden Pläne verwiesen.

Anlagen:

Wirtschaftlichkeitsprognose

Lageplan Erschließungskonzept

Lageplan Bestand - Anschlussbereich Brabantstraße

Aufgestellt  
Im Auftrag



Engels  
Fachbereich Stadtentwicklung

Im Auftrag



Stoffels  
Fachbereich Hoch- und Tiefbau



**Erschließung Sportplatz Boscheln - Wirtschaftlichkeitsprognose**

	Variante <b>einseitiger</b> Lärmschutzwall (LSW) Nord-West	Variante <b>beiseitiger</b> Lärmschutzwall (LSW)
Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	16.600,00	16.600,00
Fläche <b>Innere</b> Erschließungsanlagen [m <sup>2</sup> ]	5.619,80	7.283,00
Flächenbedarf Erschließungsanlagen (einschl. LSW) [%]	33,85%	43,87%
Fläche Nettobauland [m <sup>2</sup> ]	10.980,20	9.317,00
Lokaler Flächensatz Bauland Boscheln [€/m <sup>2</sup> ]	230,00	230,00
<b>Nominelle Einnahmen Grundstücke [€]</b>	<b>2.525.446,00 €</b>	<b>2.142.910,00 €</b>
<b>Aufwendungen Bauleitplanung</b>		
Planungskosten [€]	100.000,00 €	100.000,00 €
Ökologischer Ausgleich [€]	60.000,00 €	60.000,00 €
Verlust Ökopunkte [€]	64.000,00 €	64.000,00 €
<b>prog. Aufwandssumme</b>	<b>224.000,00 €</b>	<b>224.000,00 €</b>
<b>Aufwendungen Tiefbau</b>		
<i>Äußere Erschließung</i>		
Verkehrsfläche [m <sup>2</sup> ]	2.576	2.576
Spezifische Herstellungskosten [€/m <sup>2</sup> ]	300	300
<b>prog. Aufwandssumme</b>	<b>772.887,00 €</b>	<b>772.887,00 €</b>
<i>Innere Erschließung</i>		
Fläche Verkehrsflächen, Versickerungsbecken [m <sup>2</sup> ]	3.618	3.433
Spezifische Herstellungskosten, gemittelt [€/m <sup>2</sup> ]	260	260
<b>prog. Aufwandssumme</b>	<b>940.628,00 €</b>	<b>892.580,00 €</b>
Herstellungslänge Trennkanalisation [m]	300	268
Spezifische Herstellungskosten [€/lfd m]	1.200	1.200
<b>prog. Aufwandssumme</b>	<b>360.000,00 €</b>	<b>321.600,00 €</b>
Fläche Immissionschutzanlagen/LSW [m <sup>2</sup> ]	2.002	3.850
Spezifische Herstellungskosten [€/lfd m]	250	250
<b>prog. Aufwandssumme</b>	<b>500.500,00 €</b>	<b>962.500,00 €</b>
<b>Wirtschaftlichkeits-Prognose*</b>	<b>-272.569,00 €</b>	<b>-1.030.657,00 €</b>

\* Nicht berücksichtigt:

Grunderwerb

Abriss/Altlasten, Baugrundrisiko, ggf. notw. Bodenverbesserungen/Entsorgungskosten

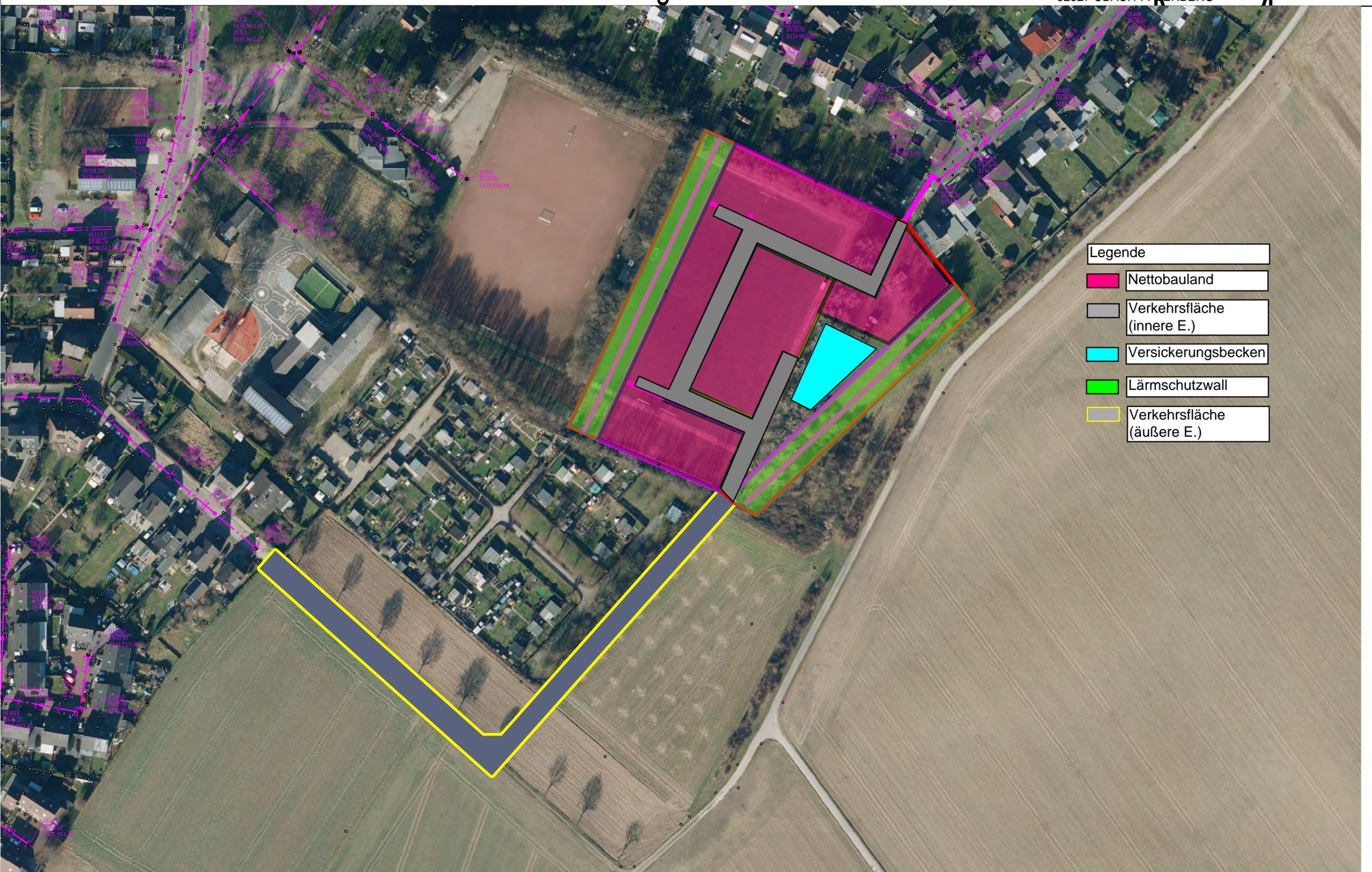
Rodung/Baufeldräumung

Geländeauffüllungen/-modellierungen

Herstellung Versorgungsinfrastruktur

Grundstücksentwässerung

Städtische Personalkosten (Projektierung, Vermarktung, etc.)



Legende	
	Nettobauland
	Verkehrsfläche (innere E.)
	Versickerungsbecken
	Lärmschutzwall
	Verkehrsfläche (äußere E.)

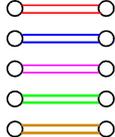
# Stadt Übach - Palenberg

Lageplanausschnitt aus Kanalkataster



Die genaue Lage der Kanalisation ist vor Ort zu erkunden

Maßstab : 1:250  
Datum : 30.1.2024  
Bearbeiter : OS

Legende :  Schmutzwasserkanal  
Regenwasserkanal  
Mischwasserkanal  
Mischwasserentlastung  
Druckleitung

Stadt Übach-Palenberg  
Der Bürgermeister  
FB 6, Hoch- und Tiefbau