



Bebauungsplan Nr. 117 Münte

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	24.03.2021	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 Münte wird gemäß §3 BauGB eingeleitet.
2. Dem Inhalt der Planung wird zugestimmt. Inhalt der Planung ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung der anliegenden Grundstücke in der Ortslage Münte.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Sach- und Planungskosten des Verfahrens werden von der Hansestadt Wipperfürth übernommen.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Durch Planung einer öffentlichen Verkehrsfläche sind direkt keine demographischen Auswirkungen zu erwarten. Ferner können Auswirkungen auf die Inklusion ausgeschlossen werden.

Begründung:

Die bestehende Außenbereichssatzung Münte ist funktionslos, da über den Weg des Dialogs mit den Eigentümern nicht die Flächen für die Herstellung einer öffentlichen Straße erworben werden konnten. Daher beabsichtigt die Verwaltung nun einen anderen Weg einzuschlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 117 Münte wird aufgestellt, weil der dringende Bedarf besteht eine rechtlich abgesicherte Erschließung von Grundstücken in der Ortslage Münte erstmals herzustellen.

Es ist gemäß Baugesetzbuch die Aufgabe einer Kommune Bebauungspläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die heutigen Zuwegungen sind nicht rechtlich gesichert, teilweise besteht zu den Grundstücken nur ein Notwegerecht. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind zudem für Notfallfahrzeuge (Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst) unterdimensioniert. Aus diesen Gründen ist es auch der Bauordnungsbehörde seitens des Verwaltungsgerichts untersagt worden Genehmigungen für bauliche Erweiterungen, Umnutzungen oder Neubauten zu erteilen, da die bauordnungsrechtlich notwendige Erschließung nicht gesichert ist.

Eine gesicherte Erschließung könnte auf zweierlei Weise sichergestellt werden:

- a) über eine Vielzahl von öffentlich-rechtlichen Baulasten mit gegenseitigen Nutzungsbestimmungen und einer Vielzahl von Regelungen in den jeweiligen Grundbüchern oder
- b) über die Herstellung einer öffentlichen Verkehrserschließung.

Die Umsetzung der Variante a) konnte bis heute nicht umgesetzt werden, da unter den Grundstücksparteien keine von wirklich jedem Beteiligten getragene Einigung erzielt werden konnte und diese demnach nicht bereit sind, sich gegenseitig die entsprechenden Baulasten vollumfänglich eintragen zu lassen.

Die Variante b) kann von der Stadt Wipperfürth konstruktiv angestoßen und gesteuert werden und ist aufgrund der Gesetzeslage zielführend, da ggfls. nicht kooperationswillige Eigentümer hinsichtlich der zwingend notwendigen Straßenflächenanteile Ihre Flächen der Allgemeinheit aufgrund dieses Bebauungsplanes im Sinne des Allgemeinwohls dennoch zur Verfügung stellen müssen.

Zunächst sollen 2-3 Erschließungsvarianten erarbeitet werden. Neben der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Aushang wäre eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung der Anlieger angeraten. Sobald eine von den meisten Anwohnern angemessene Straßenführung akzeptiert wird, kann eine genaue topografische Bestandsaufnahme vor Ort erfolgen. Ggfls. kann die favorisierte Straßenführung vor Ort grob vom Vermesser sichtlich angepflockt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daraufhin entsprechend reduziert werden (auf die reine Verkehrsfläche) und die Offenlage hieraufhin stattfinden. Der derzeitige Geltungsbereich wurde in Anlehnung an die vorhandene Ortslagensatzung weit gefasst, damit zunächst alle potentiell betroffenen Grundstücke, bzw. deren Eigentümer „angesprochen“ werden.

Die aufgezeigten Handlungsschritte können ggfls. noch erweitert oder bedarfsweise angepasst werden. Das Ziel muss jedoch stringent verfolgt werden, damit zukünftig Notfallfahrzeuge schnell und sicher Ihr Ziel erreichen und für alle Anwohner geregelte und gesicherte Grundstückszufahrten geschaffen werden. Dazu ist nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes zwingend ein Beschluss zum Ausbau der Erschließungsstraße erforderlich. Nach Herstellung der Erschließung können dann wieder Baugenehmigungen erteilt werden. Mit dem Bau der Erschließungsanlagen würden dann die erstmaligen Erschließungskosten von den Anwohnern erhoben. Nach BauGB wären das momentan 90 % aller entstandenen Kosten für die gesamte Erschließungsmaßnahme. Gleichfalls steigt auch der erzielbare Bodenwert, da eine ungeordnete Erschließung preismindernd ist. Für viele ergeben sich Möglichkeiten für bisher untersagte Bebauungsmöglichkeiten. Insgesamt werden die einzelnen Schritte in diesem Planverfahren herausfordernd sein, da es gilt viele Parteien und Meinungen „ins Boot zu holen“ und notfalls auch das im Grundgesetz gewährleistete Grundrecht auf Eigentum nach Art. 14 (1) zum Wohle der Allgemein zu beschneiden.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 Münte