



Bebauungsplan Nr. 113 Reinshagensbusch
-Sachstandsbericht

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	01.12.2021	Kenntnisnahme

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 Reinshagensbusch ist am 19. September 2018 eingeleitet worden. Im Parallelverfahren wurde der zu Grunde liegende Flächennutzungsplan ebenfalls geändert. Die Darstellung im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth entsprach nicht den Planungszielen, so dass die Änderung ebenfalls fokussiert wurde. Derzeit ist die Fläche noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine perspektivische Umnutzung ist seitens der zuständigen Bezirksregierung in Köln jedoch in Aussicht gestellt worden.

Die Suche nach potentiellen Erschließungsträgern gestaltete sich anfangs noch als sehr schwierig, da sich das verabschiedete Bodenmanagement der Stadt Wipperfürth lt. Aussage der angesprochenen Unternehmen nicht als wirtschaftlich darstellen lies. Daraufhin kalkulierte die WEG mbH die Fläche und ermittelte die anfallenden Erschließungskosten, die ein Erschließungsträger nebst Ankauf der Fläche einzukalkulieren hätte. Die WEG mbH bewies den Gesprächspartnern, dass sich das Plangebiet wirtschaftlich darstellen lässt und lediglich die nicht vorhandene Personalkapazität der WEG mbH eine eigene Entwicklung als Erschließungsträger der Grund einer Abgabe des Projekts sei.

Nach zahlreichen und entsprechend äußerst zeitintensiven Gesprächen und Verhandlungen stimmte die pareto GmbH Köln (100%ige Tochtergesellschaft der Kreissparkasse Köln) einem Kauf und der Entwicklung der Fläche unter den Rahmenbedingungen wie z. B. die Einhaltung des Bodenmanagements der Hansestadt Wipperfürth im Jahr 2020 zu.

Bereits im Kalenderjahr 2018 wurden seitens der WEG die Anwohner der Wilhelmstraße angeschrieben um ein Meinungsbild abzufragen. Ziel der Anfrage war es, die angrenzenden Nachbarn des Plangebietes zu beteiligen, so dass im Zuge der Erschließung des Reinshagensbusch ihre Gartengrundstücke westlich der Wohnhäuser mit in das Plangebiet aufgenommen werden könnten. Durch diese Maßnahme bestünde perspektivisch die Möglichkeit, die Gartengrundstücke mit Wohnhäusern zu bebauen. Nach den Rückläufen und Auswertungen der Schreiben als auch umfangreichen Erörterungsgesprächen mit den Anwohnern/Eigentümern ist die Entwicklung zwischen der Wilhelmstraße und dem Neubaugebiet Reinshagensbusch mit großer Mehrheit abgelehnt worden. Somit konnte sich der Erschließungsträger als auch das von ihm beauftragte Ingenieurbüro mit der Inneren Erschließung des Plangebietes befassen.

In Arbeitskreisen mit dem Erschließungsträger, Vertretern der Stadtverwaltung (Liegenschaftsabteilung, Planungsabteilung, Tiefbauabteilung und Stadtentwässerung) und dem von der Pareto beauftragten Ingenieurbüro wurden Lösungen für die Erschließung erarbeitet. Durch die topografischen Gegebenheiten des Plangebietes wie Siefen in östlicher als auch westlicher Richtung und einer nicht zu vernachlässigenden Erhebung in Mitten des Areals, drohte eine Erschließung unter der Einhaltung des Bodenmanagements nicht realisierbar zu sein. Dank der lösungsorientierten Ansätze aller Beteiligten konnten diese Hemmnisse und aus der Welt geschafft werden.

Seit Anfang 2019 sind seitens der WEG als auch seitens des Fachbereichs „Planen, Bauen und Umwelt“ der Hansestadt Wipperfürth unzählige Arbeitsschritte von Nöten gewesen, um das Projekt weiter voran zu treiben. Viele Details, die erfahrungsgemäß erst in den Beteiligungsphasen des Bebauungsplans gefasst und festgesetzt werden, mussten aufwendig erörtert und detailliert abgestimmt werden. Um den verabschiedeten Grundsatzbeschluss des Bodenmanagements der Stadt Wipperfürth gerecht zu werden, war der Betreuungsaufwand gegenüber dem Erschließungsträger überdurchschnittlich hoch. Sämtliche von Seiten der Hansestadt Wipperfürth vorgegebenen als auch aus dem fortschreitenden Planungsprozess selbst resultierende Bedingungen, um das Gebiet zu entwickeln, wurden von einer gemeinsam beauftragten Kanzlei auf Rechtskonformität - im stetigen Dialog -geprüft und begleitet. Diese enge Zusammenarbeit auf Basis von Transparenz und Offenheit garantierte der WEG als auch der Stadtverwaltung ein stetiges, wenn auch unerwartet zeitintensives Vorankommen, um das gemeinsame Ziel zwischen der Hansestadt Wipperfürth und dem Erschließungsträger zu erreichen.

Das gesamte Plangebiet wurde durch einen Vermesser aufgemessen, eine Unbedenklichkeit seitens des Oberbergischen Kreises in Bezug auf Altlasten bestätigt. Seitens des Erschließungsträgers wurde ein Planungsbüro beauftragt, das gemeinsam mit dem Fachbereich „Planen, Bauen und Umwelt“ der Hansestadt Wipperfürth ein städtebauliches Konzept entwickelte. Diese städtebauliche Gesamtkonzeption ist die Basis für die frühzeitige Beteiligung die ab dem 15.11.2021 begann und gegenwärtig noch andauert.

Mittlerweile haben sich über 300 Personen (Stand 12.11.2021) auf die von der Stadtverwaltung geführte Liste (für eine Reservierung eines Bauplatzes) eintragen lassen. Neben diesen einzelfallbezogenen Eintragungen in die Liste ist der Betreuungsaufwand durch Beantwortung von Detail-Fragen etc. enorm und belastet das Personal zusätzlich zum Tagesgeschäft in besonderem Umfang. Aufgrund des ausgeprägten Interesses sollte eine Vermarktung der Baugrundstücke - nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans - zügig darstellbar sein.