

Andrea und Prof. Dr. Dr. J. Kleinheinz
Am Stopfer 65
48329 Havixbeck
Tel.: 02507-4469

E. 7.9.2010

Kleinheinz · Am Stopfer 65 · 48329 Havixbeck

Rat der Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Havixbeck, 06.09.2010

Anfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Namen der Bewohner des Baugebiets „Am Stopfer“ möchten wir eine Anfrage an den Rat der Gemeinde Havixbeck richten.

Thema:

Neuregelung über den Beginn eines Straßenausbaus in einem Baugebiet

Auf Grund der Ablehnung der Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe für Planungsleistungen durch den Haupt- und Finanzausschuss in der Sitzung vom 30.06.2010 und den Rat der Gemeinde Havixbeck in der Sitzung vom 08.07.2010 stellen wir den Antrag, über eine Neuregelung bezüglich des Beginns eines Straßenausbaus zu beraten.

Nach einem Beschluss des Rats besteht in Havixbeck die Regelung, dass ein Straßenausbau in einem Neubaugebiet erst beginnen kann, wenn mindestens 80% der Grundstücke bebaut sind. Dies dient dem Schutz der neugebauten Straße, die durch weitere Bauaktivitäten Schaden nehmen könnte, mit der Folge einer vorgezogenen Renovierung und damit zusätzlichen Kosten für die Gemeinde.

Der Beschluss erscheint auf den ersten Blick schlüssig, berücksichtigt jedoch nicht die unterschiedlichen Voraussetzungen in den neu erschlossenen Baugebieten der vergangenen Jahre.

Der Beschluss ist letztendlich auf ein einziges Verlaufsmuster ausgerichtet, welches sich heute nicht mehr generell in den Baugebieten wiederfinden lässt. Die in den Beratungen von verschiedenen Ratsmitgliedern zu Recht geforderte Gleichbehandlung aller Bürger, sehen wir durch den bestehenden Ratsbeschluss nicht mehr gegeben. Die in der Satzung festgelegte Norm muss daher neu bewertet werden.

Folgende Szenarien sind unter dem bestehenden Beschluss realistisch möglich und zum Teil auch schon eingetreten.

Baugebiet 1 wird privat vermarktet und weist sehr hohe Grundstückspreise auf, der Straßenausbau ist aber bereits komplett vorfinanziert und muss damit von der Gemeinde getragen werden.

Die 80%-Marke wird, auf Grund der hohen Grundstückspreise, nicht auf absehbare Zeit hin erreicht. Ein Straßenausbau ist somit nicht vorhersehbar. Der Verkauf der Grundstücke verzögert sich auf unbestimmte Zeit, da die Gemeinde keinen Einfluss auf die Preisgestaltung nehmen kann und, durch Erschließung weiterer kostengünstigerer Baugebiete, potentielle Käufer abgeworben werden.

- Welche Aussicht auf Straßenausbau wird den Anwohnern gestellt?

Baugebiet 2 weist nebeneinander städtisch vermarktete Grundstücke (mit einem Bauzwang innerhalb der ersten beiden Jahre nach Grundstückskauf) und privat vermarktete Grundstücke ohne einen Bauzwang auf.

Auf Grund des fehlenden Bauzwangs werden nicht alle Grundstücke bebaut (z.B. Nutzung als Blumenwiese, Obstgarten oder Anlageobjekt für die Zukunft), die 80%-Marke wird ebenfalls nicht erreicht, ein Endausbau ist nicht absehbar.

- Welche Aussicht auf Straßenausbau wird den Anwohnern gestellt, insbesondere denen mit Bauzwang?

Baugebiet 3 wird komplett privat finanziert und vermarktet, der Straßenausbau wird ebenfalls komplett privat finanziert.

Zur besseren Vermarktung wird der privat finanzierte Endausbau bereits ab einer Bebauung von 50 – 60% in Aussicht gestellt.

- Wer finanziert die vorzeitig erforderliche Renovierung der Straße, da diese durch die noch folgende Bauaktivität erheblich belastet und geschädigt wird?

- Bleiben diese Kosten an der Gemeinde und somit an den Bürgern hängen, in deren Baugebiet eine 80% Bebauung laut Ratsbeschluss gefordert wird?

Grundsätzlich möchten die Anwohner folgende Fragen geklärt wissen:

1. Wie reagiert die Gemeinde auf die Situation, wenn die 80%-Marke nicht erreicht werden sollte?
2. Sollte der Ausbau stark verzögert erfolgen, so muss, zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit, die bestehende Baustrasse in Abständen von der Gemeinde renoviert werden. Könnten die Anlieger zur Finanzierung des Endausbaus, der durch die zeitliche Verzögerung unter Umständen deutlich teurer ausfallen kann als ursprünglich geplant, erneut herangezogen werden, obwohl sie bereits mit dem Grundstückskauf die Erschließungskosten entrichtet haben?

Der aktuelle Ratsbeschluss lässt keine flexible, an die aktuelle Situation der Gemeinde angepasste Lösung zu. Mit dem Beschluss werden die unterschiedlichen Situationen, die in der Gemeinde bestehen, nicht gerecht erfasst und berücksichtigt. Insbesondere das Nebeneinander von privater Vermarktung und öffentlicher Verpflichtung zum Straßenausbau macht eine Anpassung der Regelung unbedingt erforderlich.

Folgende Möglichkeiten werden von den Bewohnern zur Diskussion vorgeschlagen:

- Teilerschließung in Bereichen eines Baugebiets, in denen keine Bauaktivität mehr zu erwarten ist und die einen zusammenhängenden und umschriebenen Bereich darstellen.
- Zugesicherte zeitliche Begrenzung bis zum Straßenausbau. Insbesondere für potentielle Neuanwohner ist eine zuverlässige Vorhersage des Ausbaus ein wesentliches Kriterium für den Kauf von Grundstücken.
- Grundsätzlich verbesserte Erstellung von Baustraßen. Sollten Baustraßen über einen Zeitraum von 10 und mehr Jahren als Zufahrt zu den

Grundstücken dienen, müssen gewisse Grundanforderungen erfüllt werden.

Zu diesen gehören:

- eine für jede Situation suffiziente Entwässerung,
- eine ausreichende und Sicherheit gewährleistende Ausleuchtung, speziell in den Bereichen der Ein- und Ausfahrten der Wohngebiete,
- eine der Verkehrs- und Personensicherheit angepasste Straßenoberfläche und
- eine der den Grundstücken angepasste Straßenhöhe.

In Erwartung Ihrer Antwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen



Andrea Kleinheinz



Prof. Dr. Dr. J. Kleinheinz

Mit freundlichen Grüßen



Andrea und Johannes Kleinheinz

Am Stopfer 65



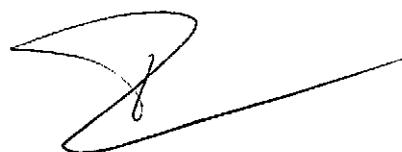
Lilia und Ewald Stabel

Am Stopfer 69



Sabrina und Mario Reinke

Am Stopfer 77



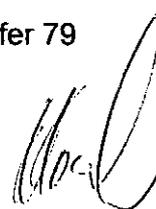
Johanna und Jörn Beisl

Am Stopfer 79



Renate und Carsten Westphal

Am Stopfer 61



Gabriele und Thomas Klossok

Am Stopfer 59



Judith und Olaf Blomberg

Am Stopfer 55



Ulrike und Martin Rölver

Am Stopfer 81



Karin und Gustav Sauer

Am Stopfer 57



Sandra und Hans-Jörg Dirks

Am Stopfer 87



Sandra und Peter Ermler

Am Stopfer 85



Kerstin und Stefan Stute

Am Stopfer 53



**Kreis Coesfeld
Katasteramt**

Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld

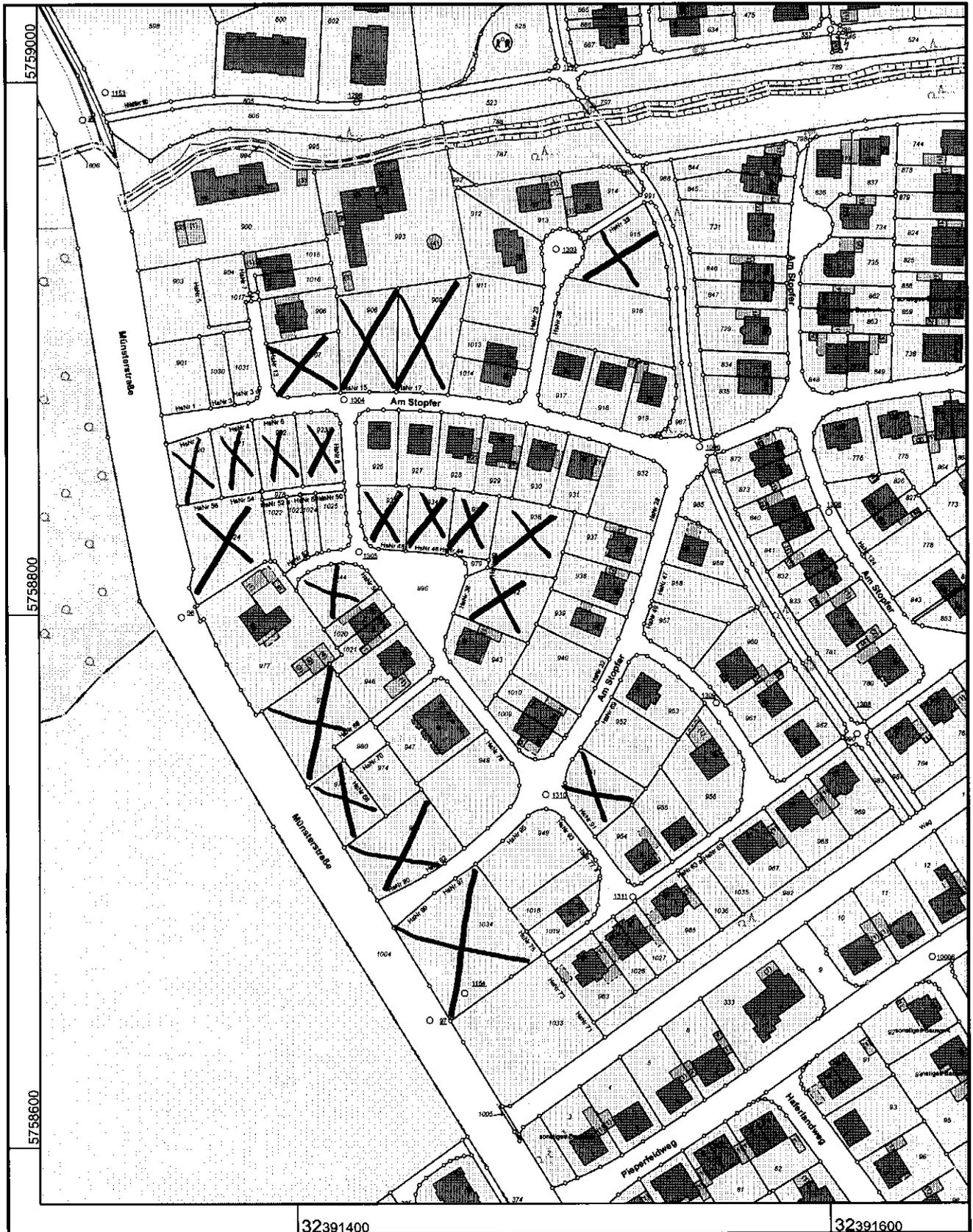
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:2000

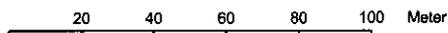
Flurstück: 942
Flur: 39
Gemarkung: Havixbeck
Am Stopfer 38, Havixbeck

*Stand: November
2010*

Erstellt: 05.11.2010
Zeichen:



Maßstab 1 : 2000



© Kreis Coesfeld

*X = noch nicht verkaufte Grundstücke
+ bebaut*