

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8417 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.01.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0122/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>15.02.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>14.03.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 869- Radenberg-          2. Änderung zur Haldenbebauung          - Sachstandsbericht zur Klärung der Unterhaltungsfrage          - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Haldenbebauung von 1998</b>		

### Beschlussvorschlag

1. Der Sachstandsbericht zur Klärung der Unterhaltungsfrage wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 869- Radenberg- (Haldenbebauung) von 1998 ist aufzuheben.

### Unterschrift

Uebrick

### Begründung

#### I. Einleitung:

##### 1. Problematik:

Bei Gesprächen mit der Stadt Wülfrath, der Stadt Wuppertal und dem Investor konnte keine Einigung zur Unterhaltung der zukünftigen Erschließungsstraße und des Brückenbauwerks erzielt werden. In diesem Sachstandsbericht werden noch einmal alle Erschließungsvarianten aufgezeigt. Da das Problem der äußeren Erschließung nicht gelöst werden konnte, kann das Bauleitplanverfahren aufgrund der unzureichenden äußeren

Erschließung nicht weitergeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss zur Haldenbebauung aus dem Jahre 1998 muss daher aufgehoben werden.

## **II. Entscheidungserhebliche Kriterien:**

### Kurze chronologische Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan Nr. 869 – Radenberg - wurde erstmals 1993 rechtsverbindlich; Ziel dieses Bebauungsplanes war die Realisierung einer Wohnbebauung. Am 16.06.1998 hat der Rat der Stadt auf Antrag des Grundstückseigentümers den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Geplant war u.a. die Erschließung und Bebauung der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Wald festgesetzten Halde mit ca. 25-30 Einfamilienhäusern.

Das Ressort 104 – Straßen und Verkehr - lehnte bereits 1998 die ursprünglich geplante Erschließung über den Straßenengpass Am Britten ab und hält diese Ablehnung aufgrund der in der Vergangenheit vorgebrachten Bedenken weiterhin aufrecht.

Weitere Erschließungsoptionen auf dem Gebiet der Stadt Wuppertal bestehen wegen fehlender tatsächlicher und rechtlicher Durchsetzungsmöglichkeiten nicht.

Geplant ist nun die Erschließung über das Wülfrather Stadtgebiet mit einer Brücke über die Bahnstrecke.

### Gespräche mit der Stadt Wülfrath am 17.03.04 und 23.11.05:

Bei diesen Gesprächen ging es um die Abstimmung der Erschließung der Halde und insbesondere um die zukünftige Unterhaltung der auf Wülfrather Gebiet zu erstellenden Erschließungsstraße zu Gunsten des Baugebietes auf Wuppertaler Gebiet sowie des Brückenbauwerks über die Bahn.

Die Verpflichtung zur Erschließung des Baugebietes liegt bei der planenden **Stadt Wuppertal**. Wegen der Gemeindegrenze verlagert sich bei einer Erschließung über das Wülfrather Gemeindegebiet die Unterhaltungslast auf die Stadt Wülfrath, obwohl die Vorteile (Erhöhung der Einwohnerzahl etc.) bei der Stadt Wuppertal liegen.

Die **Stadt Wülfrath** ist zwar bereit, mit einem Bebauungsplanverfahren die Erschließung des Baugebietes über ihr Stadtgebiet zu ermöglichen. Die Vertreter der Stadt Wülfrath erklären jedoch gleichzeitig, dass die Stadt weder bereit sei die Straße zu bauen noch zu unterhalten.

Da keine Einigung zur Unterhaltung der zukünftigen Erschließungsstraße (auf Wülfrather Gebiet) und des Brückenbauwerks erzielt werden konnte, sollten noch einmal alle denkbaren Varianten zur Lösung der Unterhaltungs- (Kosten) Problematik untersucht werden.

### Denkbare und geprüfte Erschließungsvarianten

#### **1. Die Erschließungsstraße erfolgt ab P&R- Platz (Aprath) über eine Privatstraße; die Unterhaltung obliegt den zukünftigen Anliegern**

Für die Erschließung der geplanten ca. 45 Grundstücke auf der Halde müsste eine ca. 600 m lange Privatstraße einschließlich eines Brückenbauwerkes entstehen, die dann über privatrechtliche Verträge zwischen Investor, Tiefbaufirmen und Anliegern, von einer Anliegengemeinschaft unterhalten werden müsste.

Rechtlich kann zwar nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Entscheidung, inwieweit eine Privatstraße in Betracht kommt, ist im Einzelfall im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 3 BauGB zu treffen. Grundsätzlich hat der

Gesetzgeber in § 123 BauGB die Erschließung den Gemeinden als öffentliche Aufgabe übertragen.

Die Stadt Wuppertal hat mit Privatstraßen- Lösungen ausschließlich negative Erfahrungen gemacht:

- Privatstraßensysteme funktionieren nicht (z. B. Reifarthstraße, Auf dem Scheidt);
- Übernahmeverlangen beginnen regelmäßig bereits kurz nach Fertigstellung der Anlagen, spätestens bei den ersten kostenintensiven Instandsetzungsmaßnahmen;
- bei Insolvenz des Bauträgers ist es den 45 neuen Grundstückseigentümern finanziell und organisatorisch keinesfalls zumutbar, eine Brücke und eine 600 m lange Erschließungsanlage selbst ausbauen zu lassen;
- Gleichbehandlungsgrundsatz: Aufgrund der Erfahrungen hat die Stadt bisher nicht mehr als 10 Grundstücke an privaten Stichwegen zugelassen.

**Fazit:** Im Interesse der Anlieger sollte im Bebauungsplan das Erschließungssystem einschließlich Brückenbauwerk als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

## **2. Abschluss eines Gebietsänderungsvertrages zwischen den Städten Wuppertal und Wülfrath**

Grundsätzlich können Gemeindegrenzen aus Gründen des öffentlichen Wohles geändert werden (§ 17 Abs. 1 GO NRW). Die beiden Städte Wuppertal und Wülfrath könnten somit eine Vereinbarung treffen, so dass die äußere Erschließung künftig auf Wuppertaler Stadtgebiet liegen würde.

Gegen diese Regelung bestehen unüberwindbare rechtliche Bedenken:

- Gründe des öffentlichen Wohles wären zwingend erforderlich, sind hier aber nicht begründbar;
- weder persönliche Gründe noch fiskalische Interessen reichen als Gründe des Allgemeinwohls aus;
- übergeordnete Belange des Gemeinwohls sind nicht erkennbar;
- unter den aufgezeigten Voraussetzungen ist die notwendige Genehmigung der Aufsichtsbehörde zum Gebietsänderungsvertrag nicht zu erwarten.

**Fazit:** Es kann kein Gebietsänderungsvertrag zwischen beiden Gemeinden geschlossen werden.

## **3. Die Stadt Wuppertal übernimmt die Unterhaltungspflicht für die äußere Erschließung auf Wülfrather Stadtgebiet, ab Ende des P & R – Parkplatzes und erhält hierfür eine Unterhaltungskostenpauschale vom Investor**

Die Stadt Wuppertal hat die Möglichkeit, die Unterhaltungspflicht für die vom Investor nach den Vorgaben eines Durchführungsvertrages zu errichtende Straße auf Wülfrather Gebiet zu übernehmen. Grundlage hierfür wäre ein noch abzuschließender öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Wülfrath und der Stadt Wuppertal. Grundsätzliche rechtliche Bedenken hinsichtlich einer solchen Vereinbarung bestehen nicht.

**Voraussetzung einer solchen Unterhaltungsübernahme wären:**

- die gesamte Erschließungsstraße auf Wülfrather Stadtgebiet muss als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet werden;
- der Investor zahlt eine Unterhaltungskostenpauschale zur Ablösung der städtischen Unterhaltungspflichten bzw. –kosten;

- sollte die Stadt Wülfrath zukünftig an der Erschließungsstraße Bauvorhaben zulassen, muss eine anteilige Beteiligung an den Unterhaltskosten durch die Stadt Wülfrath erfolgen.

### **Konsequenzen:**

- a) In einem Gespräch zwischen dem Ressort 104 und dem Stadtkämmerer wurde bereits am 03.06.04 entschieden, dass die Stadt Wuppertal, Ressort 104, die Unterhaltung der Straßen auf Wülfrather Stadtgebiet nicht übernehmen wird.  
Aufgrund der Unterhaltungsfolgekosten würde auf Wuppertaler Stadtgebiet kein derartiges Bauleitplanverfahren für die Erschließung von lediglich ca. 45 Grundstücken betrieben werden.
- b) Die entstehenden Unterhaltungskosten (insbes. für die Brücke) sind nicht kalkulierbar.  
Das Ressort 104 ist nicht in der Lage, die Unterhaltung der Verkehrsflächen einschließlich der Brücke auf Wülfrather Gebiet zu übernehmen.  
Die o.g. Ausführungen zeigen, dass die geplante äußere Erschließung wegen der Kostenfolgen eben nicht mit einer Erschließung auf Wuppertaler Stadtgebiet zu vergleichen ist.
- c) Hinweis auf den Gleichbehandlungsgrundsatz: Sollte Wuppertal hier Flächen auf fremdem Stadtgebiet mit diesen Kostenfolgen unterhalten, könnten zukünftig keine vergleichbaren Fälle in anderen Bereichen der Stadtgrenze mehr abgelehnt werden.

**Fazit:** Die Stadt Wuppertal übernimmt nicht die Unterhaltung der äußeren Erschließung auf Wülfrather Stadtgebiet (auch nicht gegen Zahlung einer Unterhaltungskostenpauschale durch den Investor).

### **III. Abschließende Bewertung und Vorschlag:**

Die Stadt Wülfrath und die Stadt Wuppertal sind nicht bereit, die Unterhaltung der äußeren Erschließung auf Wülfrather Stadtgebiet (auch nicht gegen Entrichtung einer Unterhaltungskostenpauschale vom Investor) zu übernehmen. Andere Varianten zur Erschließungssicherung kommen aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Betracht. Damit kann die Erschließung für das geplante Baugebiet Radenberg- Haldenbebauung nicht gesichert und demnach das Baugebiet nicht realisiert werden.

**Der Aufstellungsbeschluss ist daher aufzuheben.**

### **Anlagen**

- Anlage 01: Lageplan mit Erschließungsvarianten
- Anlage 02: Stellungnahme der Rechtsabteilung zur Gebietsänderung

### **Zeitplan**

1. Quartal 2006: Aufhebungsbeschluss und Beendigung des Bauleitplanverfahrens

### **Anlagen**

- Anlage 01: Lageplan mit Erschließungsvarianten
- Anlage 02: Stellungnahme der Rechtsabteilung zur Gebietsänderung