

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 104 - Straßen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jürgen Pelz 563 5309 563 8422 Juergen.Pelz@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.09.2002
	Drucks.-Nr.:	VO/0620/02 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.11.2002	Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg	Anhörung
19.11.2002	Verkehrsausschuss	Beschlussempfehlung
11.12.2002	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
16.12.2002	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Rechtmäßige Herstellung von Erschließungsanlagen - hier: Stichstraße an der Schwelmer Straße -		

Grund der Vorlage

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Herstellung einer Erschließungsanlage.

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass die an der Schwelmer Straße geplante, nach Süden abzweigende Stichstraße auf der Grundlage des § 125 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hergestellt werden kann und der in dem beigefügten Straßenplan (Anlage 3) dargestellte Straßenverlauf mit den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB in Einklang steht.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Die Herstellung von Erschließungsanlagen setzt grundsätzlich einen Bebauungsplan voraus (§ 125 Abs. 1 BauGB). Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, durften in der Vergangenheit Erschließungsanlagen nur mit der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt werden (§ 125 Abs. 2 BauGB alte Fassung). Diese Zustimmung konnte auch nach der Herstellung der Erschließungsanlagen eingeholt werden. Eine Zustimmung war nur dann nicht erforderlich, wenn die betreffenden Anlagen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles lagen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich war.

Mit der am 01. Januar 1998 in Kraft getretenen Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 hat der Gesetzgeber – im Zusammenhang mit dem Wegfall des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne bzw. der Freistellung von der Genehmigung für aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne – zur Stärkung der kommunalen Planungshoheit auch auf die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) zur Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 125 Abs. 2 BauGB verzichtet. Die höhere Verwaltungsbehörde hatte nach § 125 Abs. 2 BauGB a. F. vor Erteilung der Zustimmung zu prüfen, ob die Herstellung einer Erschließungsanlage den Zielen der Raumordnung, den Planungsleitsätzen sowie dem Abwägungsgebot der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 4 bis 6 BauGB) entspricht. Nach Wegfall des Zustimmungserfordernisses sind diese Voraussetzungen nunmehr eigenverantwortlich von der Gemeinde zu prüfen.

Wie die Überprüfung innerhalb der Gemeinde erfolgt, hat diese selbst zu bestimmen. In der Stadt Wuppertal ist die Zuständigkeit für die abschließende Feststellung, ob eine Erschließungsanlage entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB hergestellt ist, auf den Verkehrsausschuss übertragen worden (§ 12 der Zuständigkeitsordnung vom 17.12.1999). Der Zuständigkeitsordnung ist aber nicht zweifelsfrei zu entnehmen, ob dies auch für Fälle gilt, in denen eine Erschließungsanlage – wie hier – noch gar nicht oder nur als schmaler Weg angelegt ist und erst auf der Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB hergestellt werden soll. Um insoweit jeden rechtlichen Zweifel auszuschließen, wird die Drucksache dem Rat der Stadt zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt. Nach § 41 Abs. 1 Gemeindeordnung ist der Rat der Stadt grundsätzlich für alle Angelegenheiten der Gemeindeverwaltung zuständig.

Im Rahmen des der Feststellung vorangehenden Prüfverfahrens sind die Grundzüge einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu dokumentieren und nachvollziehbar darzulegen. Aus diesem Grund wurde durch öffentliche Auslage des Straßenplanes für vier Wochen den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, Anregungen in das Verfahren einzubringen. Die Anregungen werden nunmehr mit einem Abwägungsvorschlag zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt. Danach erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses kann die Erschließungsanlage nach § 125 Abs. 2 BauGB rechtmäßig hergestellt werden.

Kosten und Finanzierung

Aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung der Stichstraße ergeben sich für die Stadt keine finanziellen Auswirkungen. Es ist beabsichtigt, die Herstellung der Stichstraße einem privaten Investor durch Erschließungsvertrag zu übertragen. Der Investor beabsichtigt, die angrenzenden Grundstücke zu bebauen.

Zeitplan

Der Erschließungsvertrag soll voraussichtlich im nächsten Jahr abgeschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Abwägung der privaten und öffentlichen Belange
- Anlage 2: Auszug aus dem Baugesetzbuch
- Anlage 3: Straßenplan

Anlage 1 zur Drucks.-Nr. VO/0620/02 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Der Geltungsbereich des Straßenplanes für die Stichstraße an der Schwelmer Straße erfasst einen Teilbereich zwischen den Häusern Schwelmer Straße 102 und 110 in einer Tiefe von ca. 100m (siehe Anlage 3). Für den Geltungsbereich des Straßenplanes bestehen keine bzw. nur im Anschluss an die Schwelmer Straße rechtskräftig festgesetzte Straßenbegrenzungslinien durch den Bebauungsplan Nr. 776/1. Soweit keine Straßenbegrenzungslinien festgesetzt sind, findet das Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB auf die geplante Stichstraße Anwendung. Es handelt sich um eine künftig öffentliche Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB. Diese wird dadurch gekennzeichnet, dass sie nicht im Außenbereich verläuft und dem Anbau und der Erschließung von Grundstücken dient.

Das zurzeit größtenteils brachliegende Gewerbegrundstück zwischen der Schwelmer Straße und der Stefan-George-Straße soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Grundstückseigentümer ist bestrebt, dieses Grundstück auf der Grundlage des § 34 BauGB mit Wohngebäuden sowie kleineren gewerblichen Einheiten zu bebauen. Dieses entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung sowie dem Flächenutzungsplan der Stadt Wuppertal, so dass von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auszugehen ist. Die Erschließung dieser Wohngebäude sollte ursprünglich ausschließlich in Form von Privatstraßen erfolgen. Um nun den späteren Wünschen der zukünftigen Bewohnern nach einer öffentlich-rechtlichen Erschließung schon im Vorfeld Rechnung zu tragen, soll die Erschließung nicht in Gänze über Privatstraßen erfolgen. Nach den Erfahrungen der Stadt Wuppertal mit privaten Erschließungsanlagen hat sich gezeigt, dass trotz eindeutiger vertraglicher Regelungen über Pflege und Unterhalt der Privatstraßen Streitigkeiten zwischen den Anliegern nicht ausgeschlossen werden können. Es wird dann oftmals der Wunsch von Seiten der Anlieger geäußert, diese Anlagen in das öffentliche Erschließungssystem zu überführen. Auf Grund der Bauausführung der Straßen, die meistens nicht dem Ausbauprogramm der Stadt Wuppertal entsprechen, ist das nur selten problemlos möglich.

Die Stadt Wuppertal strebt generell bei Bauvorhaben im Hintergelände an, nicht mehr als 10 – 12 Wohneinheiten an eine private Erschließungsstraße anzuschließen. Auf Grund der prognostizierten ca. 50 Wohneinheiten an der geplanten Stichstraße soll deshalb eine zentrale öffentliche Straße das Gebiet erschließen, von der kürzere private Straßen und Wege abzweigen. Mit der Anlegung einer zentralen öffentlichen Stichstraße ist zudem gewährleistet, dass die Ver- und Entsorgungsbetriebe, Rettungsdienste etc. das Gebiet problemlos an-dienen können und die Straße dem städtischen Standard entsprechend ausgeleuchtet wird.

Nach Abschluss des Verfahrens nach §125 Abs. 2 BauGB kann die Stichstraße auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages programmäßig hergestellt werden. Die dafür benötigten Grundstücksteile befinden sich insgesamt im Eigentum des Investors und sind – wie bei Vertragsstraßen üblich – unentgeltlich an die Stadtgemeinde Wuppertal abzutreten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur dezidierten Regelung des Straßenverlaufes ist hier nicht erforderlich. Auf Grund der Lage der geplanten Stichstraße innerhalb des Baugrundstücks werden von der Straße keine weiteren Grundstücke erschlossen bzw. verläuft diese nicht an den Ruhe-zonen der umliegenden Häuser entlang. Konflikte mit den Anliegern z.B. bezüglich unzumutbarer Verkehrsimmissionen durch die bestimmungsgemäße Nutzung der Straße sind somit nicht zu befürchten und wurden bei der öffentlichen Auslage des Straßenplanes auch nicht aufgezeigt. Durch die Lage der geplanten Stichstraße im Bereich der zurzeit bestehenden Hauptzufahrt, deren Verlauf durch die vorhandene Bebauung vorgegeben ist und die auf Grund der verschiedenen darüber erschlossenen Gewerbebetriebe bisher den Charakter einer Privatstraße besitzt, ist der Straßenverlauf bereits soweit vorgeprägt, dass auch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hier kein anderes Ergebnis zu erwarten wäre.

Der Straßenplan lag in der Zeit vom 22.07.2002 bis zum 22.08.2002 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die öffentliche Auslage wurde in der örtlichen Presse angekündigt. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange haben folgende Anregungen vorgebracht:

1. Untere Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde bringt keine Anregungen vor. Sie weist jedoch auf das Vorhandensein von Altlasten im Bereich der Straßenfläche hin. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten ist deswegen darauf zu achten, dass besonders überwachungsbedürftiger Abfall anfällt, der abfallrechtlich und –technisch ordnungsgemäß und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu entsorgen ist.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine weiteren Auswirkungen auf das Verfahren, sie werden bei der technischen Umsetzung der Ausbaumaßnahme beachtet.

2.1 Wuppertaler Stadtwerke AG

Die Wuppertaler Stadtwerke AG bringt keine Anregungen vor. Sie weist jedoch darauf hin, dass im Zuge der Erschließungsmaßnahme die Neuverlegung von Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie von Stromversorgungsanlagen erforderlich ist. Sie bittet dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine weiteren Auswirkungen auf das Verfahren, sie werden bei der technischen Umsetzung der Ausbaumaßnahme beachtet.

2.2 Wuppertaler Stadtwerke AG

Die Wuppertaler Stadtwerke AG bringt keine Anregungen vor. Sie weist darauf hin, dass in der geplanten Stichstraße keine öffentlichen Kanalanlagen vorhanden sind. Der Anschluss von Regen- und Schmutzwasser an die vorhandenen Kanäle in der Schwelmer Straße ist möglich.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine weiteren Auswirkungen auf das Verfahren, sie werden bei der technischen Umsetzung der Ausbaumaßnahme beachtet.

3. Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG macht keine Anregungen geltend. Sie weist jedoch auf die im Plangebiet vorhandenen technischen Anlagen der Deutschen Telekom AG hin. Eine Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Anpflanzungen von Bäumen sollte vermieden werden.

Die vorgebrachten Angaben haben keine weiteren Auswirkungen auf das Verfahren und werden bei der technischen Umsetzung der Ausbaumaßnahme beachtet.

4. Landschaftsverband Rheinland

Dem Landschaftsverband liegen zurzeit keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Planbereich vor. Anregungen werden nicht vorgebracht. Er bittet aber um die Aufnahme eines Hinweistextes bezüglich des Umgangs mit bei Erdarbeiten vorgefundenen Bodenfunden in den Straßenplan.

Den Anregungen des Landschaftsverbandes wird gefolgt.

5. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat für den Planbereich eine Luftbilddauswertung vorgenommen. Aus dieser Auswertung ergab sich kein unmittelbarer Handlungsbedarf, jedoch

sind vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen auf diesen Flächen Vorichtsmaßnahmen beachtlich. Er bittet um die Aufnahme eines entsprechenden Hinweistextes in den Straßenplan.

Den Anregungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes wird gefolgt.

6. Untere Landschaftsbehörde

Die Untere Landschaftsbehörde bringt in ihrer Stellungnahme Folgendes vor:

„Da die geplante Erschließung der bisher gewerblich genutzten Fläche Voraussetzung für eine spätere Bebaubarkeit mit Wohnbebauung dienen soll, wird angeregt, wie in der Zieldiskussion am 06.10.98 vorgestellt, für die Fläche ein Bauleitplanverfahren (1009) einzuleiten, um die Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes im Verfahren zu berücksichtigen. So könnten entlang der Schwelmer Straße zur Aufwertung des Straßenraums in Ergänzung zu den Straßenbäumen auf der gegenüberliegenden Seite Bäume festgesetzt werden. Entlang der Stefan-George-Str. könnten die bereits gepflanzten Straßenbäume festgesetzt werden. Die durch das Planvorhaben überplanten, nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Bäume sollten vollständig im VBP-Gebiet ersetzt werden. Die Hainbuchenhecke im Bereich des Grundstückes Stefan-George-Weg 5 sollte erhalten und festgesetzt werden und in Verlängerung zur Schwelmer Straße hin als anzupflanzende Hecke zur Abgrenzung der bestehenden Bebauung und des neuen Plangebietes festgesetzt werden. Bei einer Bebauung nach § 34 BauGB können diese Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt werden.“

Den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde wird nicht gefolgt.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen setzt grundsätzlich einen Bebauungsplan voraus (§ 125 Abs. 1 BauGB). Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur errichtet werden, wenn sie den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB entsprechen. Diese Prüfung ist von der Gemeinde eigenverantwortlich durchzuführen. Bei den Prüfkriterien handelt es sich um die Planungsgrundsätze, insbesondere die Belange des Verkehrs einschließlich deren Abwägung, die zu beachten gewesen wären, wenn die Erschließungsanlage in einem Bebauungsplan festgesetzt worden wäre. Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur dezidierten Regelung des Straßenverlaufes ist aber hier nicht erforderlich. Durch die geplante Herstellung der Stichstraße als künftige öffentliche Erschließungsanlage werden Probleme vermieden, die auf die zukünftigen Anlieger mit der Unterhaltung und Instandsetzung einer privaten Stichstraße unvermeidbar zukämen. Auf Grund der Lage der Straße in dem Bereich der vorhandenen Werkerschließung, welche durch die bestehende Bebauung vorgegeben ist und die wegen der darüber erschlossenen einzelnen Gewerbebetriebe bisher den Charakter einer Privatstraße hat, ist der Straßenverlauf soweit geprägt, dass auch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens hier kein anderes Ergebnis zu erwarten wäre. Konflikte mit den Anliegern z.B. bezüglich unzumutbarer Verkehrsimmissionen durch die bestimmungsgemäße Nutzung der Straße sind nicht zu befürchten. Die von dem Straßenplan erfasste Straßenfläche ist zudem Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (s.g. Innenbereich) im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Folglich sind hier bereits Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, für die nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine ausgleichenden Maßnahmen im Verfahren getroffen werden müssen.

Soweit die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde Vorhaben betreffen, die über den Bereich der Straßenfläche hinausgehen, betreffen sie Bereiche, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.

§ 1

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,

5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

7. gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,

8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,

10. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 125

Bindung an den Bebauungsplan

(1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 setzt einen Bebauungsplan voraus.

(2) Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 6 bezeichneten Anforderungen entsprechen.

§ 127

Erhebung des Erschließungsbeitrags

(2) Erschließungsanlagen im Sinnes dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Anlage 3 zur Drucks.-Nr. VO/0620/02 Straßenplan

