

<b>Grundsatzbeschluss</b>	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:	22.01.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1054/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.02.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.03.2003</b>	<b>Verkehrsausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>26.03.2003</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>31.03.2003</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Erstmalige Herstellung der Thielestraße vor den Grundstücken Thielestr. 9 - 11</b>		

### Grund der Vorlage

Neubau von Einfamilienhäusern

### Beschlussvorschlag

Die erstmalige Herstellung der Thielestraße vor den Grundstücken Thielestr. 9 – 11 wird vorbehaltlich der im Investitionshaushalt 2004 noch sicher zu stellenden Finanzierung im Grundsatz beschlossen.

### Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

Auf dem Grundstück Thielestr. 9 – 11 befinden sich alte Fabrikationsgebäude, die bis unmittelbar an den zurzeit in einer Breite von nur etwa 3 m vorhandenen Fahrweg heranreichen. Gegenüber diesen Gebäuden befindet sich auf der anderen Straßenseite eine mehrere Meter hohe, dicht begrünte Böschung. Hierdurch ergibt sich auf einer Länge von ca. 100 m eine unübersichtliche Situation, die für alle Verkehrsteilnehmer ein Gefährdungspotential enthält. Über die Thielestraße wird das große Spielplatzgelände an der Leibuschstraße erschlossen. Dementsprechend stark ist die Frequentierung der Thielestraße durch Kinder und Jugendliche. Ferner wird über die Thielestraße die im Hintergelände liegende Wohnbebauung mit 15 Einfamilienhäusern angedient. Eine Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse ist daher dringend geboten.

Jenseits der Erschließungsproblematik beeinträchtigen die auf dem Grundstück stehenden Gebäude den überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Charakter des Wohnumfelds an der Thielestraße. Eine Änderung der vorhandenen gewerblichen Nutzung in eine wohnbauliche Nutzung wäre unter städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswert.

Ein Bauträger beabsichtigt, das Grundstück Thielestr. 9 –11 mit ca. 15 Einfamilienhäusern zu bebauen. Der bestehende Ausbauzustand der Thielestraße erfüllt aber nicht die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung des Baugrundstücks mit der Folge, dass dem Bauvorhaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt insoweit nicht zugestimmt werden kann. Weitere straßenbauliche Maßnahmen an der Thielestraße sind erforderlich. In der Anlage 1 ist dargestellt, warum in diesem Fall nur ein programmmäßiger Ausbau durch die Stadt in Frage kommen kann.

Der Bauträger hat konkrete Bauabsichten und ist an einem baldigen Beginn der Hochbaumaßnahmen interessiert. Die Ausbaumaßnahme ist allerdings im Investitionshaushalt 2003 nicht eingeplant und ist in diesem Jahr auch nicht finanzierbar. Der kurzfristig nicht realisierbare Straßenausbau würde so zwangsläufig zu einer Ablehnung des Bauvorhabens wegen fehlender Erschließung führen müssen. Damit wäre eine Chance vertan, entsprechend einem seit langem bestehenden Wunsch aus dem Stadtbezirk das Gebiet um die Thielestraße städtebaulich aufzuwerten. Gleichwohl könnte dem Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn sich die Stadt entschließen sollte, Mittel für den Ausbau der Thielestraße im kommenden Investitionshaushalt 2004 bereit zu stellen und die Maßnahme auch durchführen zu wollen. Da mit dem Straßenausbau erst nach einem schon fortgeschrittenen Hochbau begonnen würde, wäre ein Straßenausbau etwa Mitte nächsten Jahres mit den Hochbauabsichten des Bauträgers vereinbar.

Um Planungssicherheit zu haben, ist der Bauträger verständlicherweise an einer verbindlichen Aussage der Stadt zum Straßenausbau interessiert. Wegen der zurzeit noch fehlenden Einplanung der Maßnahme kann eine solche Aussage nicht getroffen werden. Aus diesem Grund wird dem Rat der Stadt vorgeschlagen, den Ausbau der Thielestraße in 2004 vom Grundsatz her zu beschließen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses könnten die Mittel in den Investitionshaushalt 2004 eingeplant und der Baugenehmigung unter dem Gesichtspunkt der Erschließung zugestimmt werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Der voraussichtliche Herstellungsaufwand ist mit rund 230.000 € veranschlagt.

Die Maßnahme ist beitragspflichtig nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, so dass Erschließungsbeiträge erhoben werden. Es ist beabsichtigt, mit dem Bauträger vor dem Straßenausbau einen Vertrag über die Ablösung der auf seine Grundstücke entfallenden Erschließungsbeiträge zu schließen. Insoweit könnte schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt ein Teil des Herstellungsaufwandes (ca. 60 %) refinanziert werden.

**Zeitplan**

Mit dem Straßenausbau könnte – bei entsprechender Berücksichtigung der Maßnahme im Vermögenshaushalt 2004 – etwa Mitte des nächsten Jahres begonnen werden.

**Anlagen**

01 – Darstellung der Rechtslage

02 – Lageplan