

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtgrün, Mobilität, Umwelt und Geodaten
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 104 - Straßen und Verkehr
	Bearbeiter/in	Jürgen Pelz
	Telefon (0202)	563 - 5305
	Fax (0202)	563 - 8422
	E-Mail	Juergen.Pelz@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.12.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/1033/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.02.2021	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
16.02.2021	Ausschuss für Verkehr	Empfehlung/Anhörung
25.02.2021	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
01.03.2021	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1057 - Herstellung von Erschließungsanlagen durch einen Dritten		

Grund der Vorlage

Die Entscheidung der Stadt, einem Dritten die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen durch Vertrag zu übertragen, ist kein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt, der Firma BEMA Comfortbau GmbH die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1057 gemäß dem beigefügten Vertragsplan durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen.

Einverständnisse

Die Vorlage ist mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden üblicherweise durch Gemeinden selbst hergestellt. Im Anschluss hieran ist die Gemeinde verpflichtet, den ihr entstandenen Herstellungsaufwand über Erschließungsbeiträge auf die Anlieger umzulegen. Das Baugesetzbuch sieht aber auch die Möglichkeit vor, die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen in privater Regie durchführen und finanzieren zu lassen. Zu diesem Zweck schließt die Gemeinde mit einem Investor einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung eines Baugebiets ab, der alle Einzelheiten der Straßenherstellung regelt. Der Investor trägt die Kosten der Ausbaumaßnahmen und kalkuliert diese im Rahmen der Vermarktung der von ihm erschlossenen Baugrundstücke in die Kaufpreise ein (so das in Wuppertal übliche Verfahren). Der Vorteil dieses Verfahrens besteht für die Gemeinde darin, dass der gemeindliche Haushalt nicht mit den Kosten der Straßenherstellung und anderer Erschließungsanlagen belastet wird.

Viele Baugebiete in Wuppertal wurden in der Vergangenheit auf diese Weise erschlossen. Die Verwaltung sah dabei die Entscheidung, einem Dritten die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen zu übertragen, stets als ein Geschäft der laufenden Verwaltung an (§ 41 Abs. 3 Gemeindeordnung). Geschäfte der laufenden Verwaltung sind für die Gemeinde unter Berücksichtigung ihrer Größe und Finanzkraft weder wirtschaftlich noch grundsätzlich von wesentlicher Bedeutung (vgl. Urteil des OVG Münster vom 13.05.2019 – 11 A 2057/17).

Diese Verfahrensweise ist durch einschlägige Kommentierungen zum Baugesetzbuch und durch vermehrte Veröffentlichungen in Fachkreisen inzwischen nicht mehr gedeckt. Die Verwaltung beabsichtigt daher eine Anpassung ihrer bisher geübten Praxis.

Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung müssen regelmäßig mehrere Monate eingeplant werden, weil innerhalb der Verwaltung verschiedene Dienststellen ihren Fachbeitrag zur Vertragsgestaltung beisteuern. Weitere Verfahrensschritte – wie diese Vorlage zur Einholung einer Ermächtigung durch den Rat der Stadt – bedeuten einen noch längeren Vorlauf bis zum Vertragsabschluss, nachdem schon die in der Vergangenheit als notwendig erachtete notarielle Beurkundung solcher Verträge eine zeitliche Verzögerung mit sich bringt. Die Investoren sind stets an einem schnellen Vertragsabschluss interessiert. Denn ohne einen rechtswirksam abgeschlossenen Vertrag muss die Gemeinde einem Bauvorhaben ihre Zustimmung wegen nicht gesicherter Erschließung versagen. Die Verwaltung beabsichtigt daher, im Rahmen der vorgesehenen Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Wuppertal die Zuständigkeit für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen über die Erschließung auf den Oberbürgermeister/die Oberbürgermeisterin zu übertragen. Solange diese Zuständigkeit noch nicht übertragen ist, hat der Rat zu entscheiden.

Der am 3. August 2011 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 1057 (Ludgerweg/Filchnerweg/Domänenweg) setzt zwischen Filchnerweg und Wibbeltrather Weg in größerem Umfang Wohnbauflächen fest, die durch verschiedene geplante öffentliche Erschließungsanlagen erschlossen werden sollen. Es ist vorgesehen, der Firma BEMA Comfortbau GmbH die Herstellung dieser Erschließungsanlagen durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen. Parallel hierzu soll die BEMA durch einen Entwässerungsvertrag mit der WSW Energie & Wasser AG verpflichtet werden, die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Entwässerungsanlagen zu übernehmen. Die Verträge sind ausverhandelt und unterschriftsreif, sodass die notarielle Beurkundung veranlasst werden kann, sobald der Rat der Stadt die Verwaltung zum Vertragsabschluss ermächtigt hat. Das Erschließungsgebiet ist in dem beigefügten Plan gelb umrandet.

Die Herstellung weiterer Erschließungsanlagen, die bisher im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, können von dem Erschließungsträger nicht verlangt werden.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

Anlage 01 – Vertragsplan zum geplanten städtebaulichen Vertrag