Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtgrün, Mobilität, Umwelt und Geodaten
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 104 - Straßen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jürgen Pelz 563 - 5305 563 - 8422 Juergen.Pelz@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.05.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/1731/21** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.06.2022	**Ausschuss für Verkehr**	**Empfehlung/Anhörung**
20.06.2022	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
21.06.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan Nr. 1241/1 - 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 Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate Service GmbH die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1241/1 durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden üblicherweise durch die Stadt Wuppertal selbst hergestellt. Im Anschluss hieran ist die Stadt 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 Stadt mit einem Investor einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung eines Baugebiets (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch), 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 Herstellungskosten für die Straße und ggf. weiterer Erschließungsanlagen belastet wird.

Der am 16. September 2021 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 1241/1 (Bahnhof Heubruch - Nord) setzt zwischen der Goldammerstraße / Münzstraße und dem Dr.-Werner-Jackstädt-Weg (Nordbahntrasse) in größerem Umfang Wohnbauflächen fest, die durch verschiedene geplante öffentliche Erschließungsanlagen erschlossen werden sollen. Es ist vorgesehen, der Firma Aurelis Asset GmbH, vertreten durch die Aurelis Real Estate Service GmbH die Herstellung dieser Erschließungsanlagen durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen. Da die öffentlichen Entwässerungsanlagen im Baugebiet in das Eigentum der WSW Energie & Wasser AG übergehen werden, schließt die WSW mit demselben Investor einen entsprechenden Vertrag über die Herstellung der Entwässerungsanlagen. Die Verträge befinden sich zurzeit (Mai 2022) in Vorbereitung. Sobald der Rat der Stadt die Verwaltung zum Vertragsabschluss ermächtigt hat und die Verträge ausverhandelt sind, erfolgt ihre notarielle Beurkundung. Das Erschließungsgebiet erstreckt sich auf das Gebiet zwischen der Goldammerstraße / Münzstraße und dem Dr.-Werner-Jackstädt-Weg.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☐ neutral /nein

☑ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung
(Zusammenfassung des Umweltberichts zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan):

Das Plangebiet stellt sich im Bestand überwiegend als Brachfläche mit starken anthropogenen Vorbelastungen dar. Zudem werden Teilflächen des Plangebietes als Abfallwirtschaftshof, als Parkplatz für die Firma Vorwerk und durch die Nordbahntrasse als Flächen für ortsnahe Erholung genutzt.

Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan Nr. 1241/1 nicht vorbereitet. Dies ist vor allem dadurch zu begründen, dass nach bestehendem Planungsrecht in Teilen des Plangebietes Eingriffe bereits durchgeführt wurden bzw. planungsrechtlich auch zulässig

sind. Große Flächen des Plangebietes unterlagen darüber hinaus einer hohen baulichen Versiegelung durch Gebäude, Wege und Gleisanlagen. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung wurden Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Durch weitere Maßnahmen zur Begrünung sollen positive Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorbereitet werden. Die notwendigen Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen werden fortgeführt, entsprechende Vereinbarungen sind zwischen den Beteiligten zu treffen. Durch geeignete Maßnahmen können darüber hinaus artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Bestehende Baudenkmäler werden in die Planung integriert. Durch die Integration der Nordbahntrasse in die Planung wird die Erholungsqualität des Plangebietes langfristig gesichert.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Angaben zu Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der beschriebenen Schutzgüter keine verbleibenden erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan Nr. 1241/1 – Planteil 1
Anlage 02 – Bebauungsplan Nr. 1241/1 – Planteil 2