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:	14.10.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/1203/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.11.2022	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
06.12.2022	**Ausschuss für Verkehr**	**Empfehlung/Anhörung**
15.12.2022	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
19.12.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan Nr. 815A - 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 EGA BAU Wuppertal GmbH die Herstellung einer von der Oberheidter Straße abzweigenden öffentlichen Erschließungsstraße einschließlich eines öffentlichen Rad- und Fußwegs zur Straße Häusgesbusch 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, der alle Einzelheiten der Straßenherstellung regelt (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch). 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.

Die am 5. September 2022 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 815A sieht zwischen Oberheidter Straße und der Straße Häusgesbusch eine Erschließungsstraße vor, die von der Oberheidter Straße abzweigt, mit einem Wendehammer endet und eine Anbindung an die Emanuel-Felke-Straße erhält. Vom Wendehammer ist eine Rad- und Fußwegeverbindung zur Straße Häusgesbusch vorgesehen. Durch die Erschließungsstraße sollen neu geschaffene Wohnbauflächen erschlossen werden. Es ist vorgesehen, der Firma EGA BAU Wuppertal GmbH die Herstellung der Erschließungsstraße und des Verbindungswegs 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 in Vorbereitung. Sobald der Rat der Stadt die Verwaltung zum Vertragsabschluss ermächtigt hat und die Verträge ausverhandelt sind, erfolgt ihre notarielle Beurkundung.

Klimacheck

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

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung gemäß Vorlage VO/0728/22 (Satzungsbeschluss):

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine gewerblich geprägte Fläche im Innenbereich intensiver nachgenutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 815A wird in der Planhinweiskarte Klima als bebautes Gebiet mit geringen bis mittleren thermischen Belastungen klassifiziert. Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal zeigt detailliert, an welcher Stelle der Stadt welche bioklimatische Situation vorherrscht. Der Bereich der geplanten 1. Änderung besteht zurzeit zum einen aus dem Gelände einer ehemaligen Sägefabrik aus versiegelter Fläche sowie zum anderen aus unversiegelten Wiesenflächen, die mitunter Baumbestände aufweisen. Bei Umsetzung des Bebauungsvorschlags wird sich

der Versiegelungsgrad auf dem Gelände der ehemaligen Sägefabrik eher verringern, auf den unbebauten Wiesen hingegen erhöhen. Durch die geplante Bebauung ist allerdings nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu rechnen. Da auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Wald- und Freilandklimatope – die aufgrund ihrer Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Filterfunktion eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen aufweisen – unberührt bleiben, ist die Änderung des Bebauungsplans 815A aus klimatisch-lufthygienischer Sicht vertretbar.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, indem durch geeignete Maßnahmen das anfallende Regenwasser über das Regenrückhaltebecken an der Straße Häuschen wieder in den Mosbach zugeführt wird. Daneben zeigt das Konzept Maßnahmen bei Starkregen auf, welche im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag geregelt wurden. Neben den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an Neubauvorhaben (u.a. geringerer Wärmebedarf), wird durch die Bebauungsplanänderung für Flachdächer oder flach geneigte Dächer eine Dachbegrünung sowie begrünte Vorgärten festgesetzt.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

Anlage 01 – Vertragsgebiet
Anlage 02 – Bebauungsplan Nr. 815A