Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 104 - Straßen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Heike Splitter 563 5362 heike.splitter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.12.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/1533/24** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.01.2025	**BV Oberbarmen**	**Empfehlung/Anhörung**
04.02.2025	**Ausschuss für Verkehr**	**Empfehlung/Anhörung**
13.02.2025	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
17.02.2025	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan Nr. 295 - 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 Tekin Komplettbau GmbH die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 295 gemäß dem beigefügten Vertragsplan durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen.

Einverständnisse
Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

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 Verfahrens-schritte – 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 14. November 1975 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 295 (Märkische Straße) setzt am Ende des in nördlicher Richtung verlaufenden Stichweges Stahlsberg auf dem heutigen Flurstück 110 Wohnbauflächen fest, die durch den oben genannten Stichweg erschlossen werden sollen. Dieser Stichweg ist noch nicht gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan ausgebaut. Der Stichweg endet derzeit vor dem Flurstück 110 und der Wendehammer fehlt noch komplett. Die Erschließung der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 110 ist damit nicht gesichert. Es ist vorgesehen, der Firma Tekin Komplettbau GmbH die Herstellung des noch nicht ausgebauten Stichweges mit Wendehammer als öffentliche Erschließungsanlage durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen. Parallel hierzu soll die Tekin Komplettbau GmbH durch

einen Entwässerungsvertrag mit der WSW Energie & Wasser AG verpflichtet werden, die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Entwässerungsanlagen zu übernehmen. Der Investor hat mit Schreiben vom 13.11.2024 einen Antrag auf Abschluss eines Erschließungsvertrages gestellt. Der Vertrag kann ausgearbeitet und unterschrieben werden, sobald der Rat der Stadt die Verwaltung zum Vertragsabschluss ermächtigt hat. Das Erschließungsgebiet ist in den beigefügten Plänen gelb umrandet.

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

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

×ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Es werden weitere Flächen versiegelt.

Kosten und Finanzierung
Entfällt

Zeitplan
Entfällt

Anlagen
Anlage 01 – Bebauungsplan 295
Anlage 02 – Vertragsplan zum geplanten städtebaulichen Vertrag
Anlage 03 − Erschließungsgebiet