

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:	07.04.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0375/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.06.2025	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
24.06.2025	Ausschuss für Verkehr	Empfehlung/Anhörung
07.07.2025	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
08.07.2025	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1241/2A - 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 Erschließungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1241/2A 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 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 17. Februar 2025 vom Rat beschlossene Bebauungsplan Nr. 1241/2A (Bahnhof Heubrich-Süd) setzt zwischen der August-Mittelsten-Scheid-Straße und der Nordbahntrasse in nord-östlicher Richtung Wohnbauflächen fest. Die Erschließung dieses Bereiches soll über den Quartiersplatz erfolgen. Es ist vorgesehen, der Firma Aurelis Asset GmbH die Herstellung des Quartierplatzes als öffentliche Erschließungsanlage durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen. Parallel hierzu soll die Aurelis Asset GmbH durch einen Entwässerungsvertrag mit der WSW Energie & Wasser AG verpflichtet werden, die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Entwässerungsanlagen zu übernehmen. Der Investor hat in diversen Vorgesprächen mit dem Ressort 104.72 erklärt, mit der Stadt Wuppertal einen Erschließungsvertrag abschließen zu wollen. Der Vertrag

kann ausgearbeitet und unterschrieben werden, sobald der Rat der Stadt die Verwaltung zum Vertragsabschluss ermächtigt hat. Das Gebiet der herzustellenden öffentlichen Verkehrsfläche ist in den beigefügten Plänen rot 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:

Weitere Flächenversiegelung

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen werden komplett vom Vorhabenträger getragen. Ein eventueller Ausfall des Vorhabenträgers wird mit einer Bürgschaft zugunsten der Stadt abgesichert.

Zeitplan

Entfällt

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan 1241/2A

Anlage 02 – herzustellende öffentliche Verkehrsfläche

Anlage 03 – Vertragsplan zum geplanten städtebaulichen Vertrag

Anlage 04 – Katasterplan