

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:	09.04.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0381/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.06.2025	BV Ronsdorf	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. 1234, Rädchen-Süd - 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, vertreten durch den Geschäftsführer, die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1234 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 noch vom Rat zu beschließende Bebauungsplan Nr. 1234 (Rädchen-Süd) sieht östlich der Straße Rädchen die Ausweisung von Wohnbauflächen vor. Die Erschließung dieses Bereiches soll über eine spätere öffentliche Verkehrsfläche mit einem Wendehammer am Ende dieser Straße erfolgen. Es ist vorgesehen, der Firma BEMA Comfortbau GmbH die Herstellung dieser Straße als öffentliche Erschließungsanlage durch einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung zu übertragen. Parallel hierzu soll die BEMA Comfortbau 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 03.02.2025 einen Antrag zum Abschluss

eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Wuppertal beim Ressort 104.72 gestellt. Er plant, mit den Arbeiten noch in diesem Jahr zu beginnen.

Sobald der Rat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1234, Rädchen-Süd gefasst hat, dieser rechtskräftig geworden ist und der Rat die Verwaltung zum Vertragsabschluss ermächtigt hat, kann der Vertrag ausgearbeitet und unterschrieben werden. Die herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen sind 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:

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 1234 in der Fassung zum Offenlegungsbeschluss

Anlage 02 – Erschließungsgebiet

Anlage 03 – herzustellende öffentliche Verkehrsflächen

Anlage 04 – Vertragsplan zum geplanten städtebaulichen Vertrag

Anlage 05 – Katasterplan