

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Umwelt, Verkehr, Abwasser	Datum: 20.08.2012	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.2	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-4 F, Wegberg-Mittelachse/Heidekamp; Anpassung des Erschließungsvertrages		Datum: 23.08.2012
Vorlage-Nr: VO/2177/12			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	04.09.2012	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr	
Ö	02.10.2012	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die Beratungsfolge nimmt Bezug auf die Sitzung des Ausschusses für Städtebau, Umwelt und Verkehr am 20.04.2010 (SI/0508/10) und die Sitzung des Rates am 18.05.2010 (SI/0512/10), Vorlage VO/1384/10.

Der Rat hat auf Vorschlag des Fachausschusses am 18.05.2010 beschlossen, dem Angebot des Herrn Josef Jansen auf Abschluss eines Erschließungsvertrages für das Bebauungsgebiet Wegberg/Heidekamp zuzustimmen und die Verwaltung beauftragt, den Abschluss des Vertrages herbei zu führen. Der Vertrag wurde aus Gründen, die in der Sphäre des Erschließungsträgers liegen, erst am 08.08.2012 unterzeichnet. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage war der Vertrag allerdings nicht rechtswirksam, da die Sicherheitsleistung der Verwaltung nicht vorlag. Mit den Arbeiten vor Ort darf ohne rechtsgültigen Vertrag nicht begonnen werden. Der Vertrag ist der Vorlage als Anhang beigelegt.

Mit Schreiben vom 06.07.2012 beantragt das Ingenieurbüro VDH Projektmanagement GmbH, Erkelenz, im Namen des Erschließungsträgers eine Anpassung des Vertrages. In Abänderung des Vertragstextes soll die endgültige Fertigstellung der Erschließung nach spätestens 5 Jahren (z. Zt. 2 Jahre) und die vorzeitige Fertigstellung bei einer Bebauung von 80 % (z. Zt. 40 %) der innerhalb des Erschließungsgebietes liegenden Grundstücke erfolgen. Begründet wird das Hinauszögern der Fertigstellung mit der zögerlichen Vermarktung der Bauparzellen. Die Kommune trifft bei der Vorbereitung des Vertragstextes aus städtischer Sicht die Entscheidung, wann der Endausbau spätestens erfolgen soll. Da mit dem Instrument des Erschließungsvertrages die Kommune ihre Erschließungspflicht nach dem Baugesetzbuch auf einen Dritten rechtmäßig übertragen kann, ist aus städtebaulicher Sicht der Zeitpunkt wichtig, wann die Erschließung fertig gestellt wird unabhängig von der Vermarktung der Flächen durch den Erschließungsträger. Im konkreten Fall stimmt die Verwaltung einer Verlängerung des Termins auf 5 Jahre zu, sofern die Bedingung zum vorzeitigen Endausbau (Quote) noch nicht erfüllt ist.

Zum anderen muss im Sinne der Hauseigentümer, die nach Beginn der Erschließungsarbeiten aber vor dem vertraglichen Fixpunkt der endgültigen Herstellung bereits dort wohnen, das Ende der bis dahin provisorischen Erschließung (Baustraße) absehbar sein. Je mehr Häuser bezogen werden, desto größer wird das Bedürfnis, die Straßenbauarbeiten inklusive Begrünung fertig zu stellen. Aus diesem Grund wurde festgelegt, dass eine Fertigstellung bereits vor dem Ablauf von 2 Jahren erfolgen soll, wenn 40 % der Wohngrundstücke bebaut sind. Die beauftragte Quote von 80 % hält die Verwaltung im Sinne der künftigen Anlieger für nicht angemessen. Die Quote von 40 % wurde bereits in vergleichbaren Verträgen angewandt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Rat, er möge die Verwaltung beauftragen, dem Antrag des Erschließungsträgers Jansen gemäß den Erschließungsvertrag in § 2 anzupassen und die Frist zur späteren Fertigstellung von 2 auf 5 Jahre zu ändern. Dem Antrag auf Anpassung der Frist zur vorzeitigen Fertigstellung nach Fertigstellung von 80 % der Hochbebauung wird nicht entsprochen. Es soll bei einer Quote von 40 % bleiben.

Kosten und Finanzierung:

./.

Alternativen:

./.

Anlage/n:

Vertrag

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Kamps

Stellv. FB 302

Gez. Gaspers

FBL 302

Gez. Fabry

Techn. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten