

|                                  |                                                                                                                                                                         |                                          |                                  |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung           | Fachbereich:<br><b>Umwelt, Verkehr, Abwasser</b>                                                                                                                        | Datum:<br><b>19.08.2014</b>              | Genehmigungsvermerk              |
| Tagesordnungspunkt<br><b>2.2</b> | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der SEWG mbH;<br/>Bebauungsplan III - 4B, Arsbeck, Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan</b> |                                          | Datum: 20.08.2014                |
| Vorlage-Nr:<br>VO/2879/14        |                                                                                                                                                                         |                                          | Bürgermeister:<br><br>Gez. Stock |
| Zu beraten im:                   |                                                                                                                                                                         |                                          |                                  |
| Ö/N                              | Datum                                                                                                                                                                   | Gremium                                  |                                  |
| Ö                                | 02.09.2014                                                                                                                                                              | Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergaben |                                  |
| Ö                                | 23.09.2014                                                                                                                                                              | Rat der Stadt Wegberg                    |                                  |

### Sachverhalt:

Die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH (SEWG) beabsichtigt, die Erschließung des Bebauungsplangebietes III-4B, Arsbeck, Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Erschließung ist nach § 123 BauGB im Grundsatz Aufgabe der Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht. Durch städtebauliche Verträge kann nach § 11 BauGB u.a. die Erschließung Dritten oder auch juristischen Personen übertragen werden, an der die Gemeinde selbst beteiligt ist.

In der Vergangenheit war es umstritten, ob eine Eigengesellschaft der Gemeinde „Dritte“ im Sinne des Erschließungsrechts war und damit Vertragspartner eines Erschließungsvertrages sein konnte. Nur mit Dritten („Außenstehenden“) konnte rechtswirksam ein Vertrag zustande kommen. Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde festgestellt, dass eine von der Gemeinde beherrschte Eigengesellschaft kein Dritter im Sinne des damals geltenden Erschließungsrechts (§ 124 BauGB, alt) sein kann, auf den die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag übertragen konnte. Erschließungen im Namen der Gesellschaft waren rechtlich bedenklich, die Erschließungslast blieb bei der Gemeinde. In diesem Verhältnis waren die Gesellschaften nur ein „verlängerter Arm“ und Erfüllungsgehilfe (wie z. B. ein beauftragtes Ingenieurbüro) der Gemeinde. Problematisch war auch die Anwendung erschließungsbeitragsrechtlicher Vorschriften wie die Erklärung zur Beitragsfreiheit von Grundstücken bis hin zu Klagen, die sich auf die Erstattung des 10% Stadtanteils im Erschließungsbeitrag bezogen. Durch die Novellierung des § 11 BauGB ist es nunmehr möglich, Verträge auch mit Eigengesellschaften zu schließen.

Die vom Fachbereich geprüften Unterlagen zum Kanal- und Straßenbau sowie der Begründung sind auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entwickelt worden.

Die rechtlichen Voraussetzungen zum Abschluss eines Erschließungsvertrages sind gegeben. Die zu vereinbarenden Leistungen sind den gesamten Umständen nach angemessen und stehen in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung. Es ist

anzumerken, dass eine Gemeinde verpflichtet ist, die Erschließung selbst durchzuführen, falls sie bei Bestehen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ein zumutbares Angebot eines Dritten zur Erschließung ablehnt.

Wesentlicher Bestandteil der Vereinbarung ist die volle Kostenübernahme durch den Erschließungsträger. Nach Fertigstellung und Abnahme übernimmt die Stadt die Anlagen kosten- und lastenfrei in ihre Unterhaltung.

Der Vertragstext liegt dieser Vorlage als Anlage bei. Die Anlagen zum Vertrag (Lagepläne und Ausführungszeichnungen) werden am Sitzungstag im Ratssaal aushängen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt und Vergaben empfiehlt dem Rat, er möge beschließen, dem Angebot der SEWG mbH zum Abschluss eines Erschließungsvertrages für die Erschließung des Bebauungsplangebietes III- 4B., auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, den Abschluss des Vertragswerkes herbeizuführen.

### **Kosten und Finanzierung:**

Es entstehen Verwaltungskosten (Personalkosten) durch Baukontrollen und Abnahme sowie nach Fertigstellung Unterhaltungskosten im Bereich Straßen- und Kanalbau. Gegengerechnet werden müssen die Einnahmen durch Steuern und Gebühren als Folge der zukünftigen Wohnbebauung.

### **Alternativen:**

Keine Vorschläge der Verwaltung

### **Anlage/n:**

Erschließungsvertrag

---

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Kamps

Gez. Gaspers

Gez. Fabry

Stellv. FBL 302

FBL 302

Techn. Beigeordn.

---

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten