

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße“ wird

zwischen

der Stadt Sankt Augustin, vertreten durch den Bürgermeister und einen weiteren vertretungsberechtigten Beamten, Markt 1, 53757 Sankt Augustin,

- nachstehend Stadt genannt -

und

der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG, Schmelzer Weg 15, 53844 Troisdorf

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

folgendes vereinbart:

Präambel

Der Vorhabenträger ist an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücke im Bereich des Stadtteiles Sankt Augustin-Menden zwischen der Langemarckstraße, der Klöckner-Mannstaedt-Straße, der Siegstraße und der Fritz-Schröder-Straße als Wohnbaufläche zu entwickeln und Planrecht für die Blockinnenbereiche über die Bauleitplanung zu schaffen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Nachverdichtung in dem besiedelten Bereich mit vorhandener Infrastruktur sinnvoll, um Wohnraum für Senioren sowie für kinderreiche Familien zu schaffen. Zusätzlich sind auch Grundstücke Dritter in den Planbereich einzubeziehen, die sich östlich der Grundstücke des Vorhabenträgers anschließen.

Die Stadt betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße“. Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt-Straße“ (Anlage 1) im Innenbereich der Langemarckstraße, der Klöckner-Mannstaedt-Straße und der Fritz-Schröder-Straße (Gemarkung Obermenden, Flur 6). Dieses Gebiet hat eine Größe von rd. 1,3 ha.

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von voraussichtlich drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten sowie die Errichtung von voraussichtlich 12 Einfamilienhäusern einschließlich der hierfür notwendigen Stellplätze und der gesamten Erschließung. Des Weiteren beinhaltet das Vorhaben die Anlegung eines Kinderspielplatzes, die Anlegung von Besucherstellplätzen sowie die Durchführung sämtlicher ggf. notwendiger Ausgleichsmaßnahmen.

§ 3 Bebauungskonzept

Die Stadt Sankt Augustin ist bestrebt, qualitative und soziale Aspekte im Wohnungsbau zu fördern. In diesem Sinne verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Wohnungen im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser barrierefrei zu errichten. Darüber hinaus sind mindestens vier Einfamilienhäuser im westlichen Bereich des Bebauungsplans als öffentlich geförderter Wohnraum nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen zu errichten.

Der Vorhabenträger errichtet die öffentliche Kinderspielplatzfläche in Abstimmung mit dem Fachbereich 7, dem Büro für Natur- und Umweltschutz (BNU) und dem Fachbereich 5 der Stadt Sankt Augustin und überträgt die Fläche der Stadt Sankt Augustin kostenfrei.

Es ist eine hinreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen (Besucherstellplätzen) auszuweisen, mindestens jedoch fünf Stellplätze.

§ 4 Energieeffizientes Bauen

Die Stadt Sankt Augustin verfolgt das Ziel, den Verbrauch von Primärenergie sowie den Ausstoß von Treibhausgasen zu verringern, um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei der Herstellung der Wohngebäude zu energieeffizientem Bauen. Die Anforderungen zur Bestimmung der Energieeffizienz eines Gebäudes orientieren sich an den aktuellen Förderkriterien der KfW-Bankengruppe für den energetisch hochwertigen Neubau von Wohngebäuden im Rahmen des „CO₂-Gebäudesanierungsprogramms“ des Bundes.

Auf dieser Grundlage verpflichtet sich der Vorhabenträger, mindestens den Standard des „KfW-Effizienzhauses 70“ basierend auf der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) herzustellen. Dabei dürfen die Häuser den Jahres-Primärenergiebedarf von 70 % und den Transmissionswärmeverlust von 85 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV 2014 nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV 2014 zulässig.

Unter Einbindung der Energieversorgungsgesellschaft Sankt Augustin (EVG) ist die Erstellung eines Energiekonzeptes zu prüfen. Das Ergebnis ist der Stadt Sankt Augustin, Fachdienst 6/10 (Planung und Liegenschaften) im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Als Sachverständiger zugelassen ist ein im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder vom Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zugelassener Energieberater oder eine nach § 21 EnEV ausstellungsberechtigte Person.

Sollte das o. g. Förderprogramm bzw. der genannte Effizienzstandard zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nicht mehr bestehen, so ist ein Standard zu gewährleisten, der die Anforderungen der dann gültigen Energieeinsparverordnung in vergleichbarer Weise erfüllt.

Bei Realisierung der Wohngebäude sind die entsprechenden Regelungen der EnEV unter Berücksichtigung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

§ 5 Wärmeversorgung

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes (§ 1 (5) BauGB) verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Prüfung der Option eines Anschlusses der vorgesehenen Wohnhäuser und Wohnungen an eine von ihm oder durch die Energieversorgungsgesellschaft Sankt Augustin mbH zu errichtende Wärmeversorgungsanlage oder Wärmeversorgungseinrichtung i.S.d. § 11 (1) Nr. 4 BauGB auf der Grundlage des Energiekonzeptes nach o.g. § 4 (4) (insbesondere Blockheizkraftwerk (BHKW), Holzpellets-Anlage, Wärmepumpe).

§ 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll, sodass eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Sinne des Baurechts nicht erforderlich ist. Davon unberührt bleiben Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Baumschutzsatzung oder infolge artenschutzrechtlicher Ansprüche notwendig werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Maßnahmen vollständig und auf eigene Kosten jeweils im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen oder, wenn notwendig, vorab durchzuführen. Die für die Baumaßnahmen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Büro für Natur- und Umweltschutz der Stadt Sankt Augustin im Vorfeld abzustimmen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrer Gesamtheit spätestens nach vollständiger Umsetzung der unter § 2 genannten Vorhaben abzuschließen.

§ 7 Übertragung der Planungsleistung

Der Vorhabenträger wird den Entwurf eines Bebauungsplanes durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen lassen. Dabei trägt der Vorhabenträger alle Kosten hierzu, einschließlich notwendiger Gutachten (s. auch § 8). Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten.

Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB.

Die Planentwürfe sind dem Fachdienst Planung und Liegenschaften spätestens 3 Wochen vor Sitzungstermin des beratenden Ausschusses in 8-facher Ausfertigung zu überlassen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung eines Planungsbüros durch den Vorhabenträger ausschließlich dazu dient, um sein technisches Fachwissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Stadtrates der Stadt Sankt Augustin, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB, während des gesamten Aufstellungsverfahrens sowie beim Satzungsbeschluss bleiben dadurch unberührt.

Die erarbeiteten Planunterlagen sind der Stadt nach Abschluss des Verfahrens in folgenden Dateiformaten zur Verfügung zu stellen:

- Vektorgrafik im DXF-Format; der Plan soll im Koordinatensystem ETRS89/UTM32 referenziert sein; die Koordinaten der von der Stadtverwaltung bereitgestellten DXF-Datei dürfen nicht geändert werden.
- Rastergrafik TIFF-Format (Originalgröße max. 0,9m breit, 200dpi, 8 bit Farbtiefe = 256 Farben)
- Plotfile PLT (für HP Designjet 800PS)
- PDF-Format (Dateigröße ca. 1,5-3 MB)

§ 8 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind mindestens ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung durch geeignete Planungs- bzw. Ingenieurbüros in qualifizierter Form zu erstellen. Sollte sich die Notwendigkeit weiterer Gutachten ergeben, sind diese ebenfalls vom Vorhabenträger in Auftrag zu geben.

Darüber hinaus ist mithilfe eines Versickerungsgutachtens zu prüfen, ob der Untergrund im Plangebiet grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Die untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises rät aus Sicherheitsgründen zudem zu einer weiteren Untersuchung der Altlastenfläche, die sich nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließt.

§ 9 Kosten

Entstehende Kosten, die über die Vereinbarungen aus den §§ 2 bis 8 hinausgehen, werden vom Vorhabenträger getragen.

§ 10 Erschließungsvertrag

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bleiben die Erhebung von Erschließungskosten gemäß § 123 ff BauGB und sonstige anfallende Kosten durch diesen Vertrag unberührt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass zu gegebener Zeit, frühestens jedoch nach Satzungsbeschluss des Rates über den Bebauungsplan ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen wird. Inhalt dieses Vertrages soll die Herstellung und unentgeltliche Übertragung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen an die Stadt Sankt Augustin sein.

§ 11 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 4 Jahren nach Vertragsschluss der Bebauungsplan Nr. 417 nicht rechtsverbindlich wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt anzuzeigen. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 9 getroffenen Kostenregelung.

§ 12 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 417 an und verzichtet auf eventuell sich hie-

raus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

Ein Anspruch zur Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ 13 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Pflichten an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Haftung des Vorhabenträgers aus dieser Vereinbarung wird durch eine Rechtsnachfolge nicht berührt, solange die Stadt Sankt Augustin den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird den Vorhabenträger aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger durch Erklärung gegenüber der Stadt uneingeschränkt und vorbehaltlos in die vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers eintritt und keine Tatsachen vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erreichbarkeit der mit diesem Vertrag verfolgten Ziele durch den Vorhabenträgerwechsel gefährdet wird.

§ 14 Kündigung und Anpassung

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht.

Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 15 Bestandteile des Vertrages

Diesem Vertrag liegt folgende Anlage bei: Anlage 1: Plan des Vertragsgebietes.

Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vorliegt.

§ 16 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen, sodass die angestrebte städtebauliche Entwicklung möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
3. Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.
4. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.

Sankt Augustin,

Troisdorf,

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG
Schmelzer Weg 15, 53844 Troisdorf

Klaus Schumacher


Kay Michael Mastalski
Geschäftsführender Vorstand

Stadt Sankt Augustin
Vertretungsberechtigter Beamter


Dr. Walter Wegener
Mitglied des Vorstands

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 417
"KLÖCKNER-MANNSTÄDT-STRASSE"
SANKT AUGUSTIN - MENDEN

