

## **Städtebaulicher Vertrag**

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

zwischen

der Stadt Sankt Augustin, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 1, 53757 Sankt Augustin,

- nachstehend Stadt genannt -

und

der Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG, vertreten durch den Vorstand, 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 Klößner-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 „Klößner-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 „Klößner-Mannstaedt-Straße“ (Anlage 1) im Innenbereich der Langemarckstraße, der Klößner-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 8 Einfamilienhäusern einschließlich der hierfür notwendigen Stellplätze und der gesamten Erschließung. Des Weiteren beinhaltet das Vorhaben die Anlegung eines Kinderspielfeldes, 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 östlichen 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 kosten- und lastenfrei. Vor dem Hintergrund der Errichtung einer öffentlichen Spielfläche, erfolgt eine Befreiung von den Bestimmungen der BauO NRW bezüglich der Verpflichtung zur Erstellung von weiteren Kinderspielflächen für die zu errichtenden Gebäude.

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 „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms“ des Bundes.

Auf dieser Grundlage verpflichtet sich der Vorhabenträger, über den Standard des „KfW-Effizienzhauses 70“ (basierend auf der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hinaus, die zu erstellenden Gebäude mit einem Jahresprimärenergiebedarf von max. 60 % des Referenzgebäudes zu errichten.

Der Vorhabenträger wird darüber hinaus die nachfolgend aufgelisteten, energetischen Anforderungen an die Gebäude berücksichtigen:

- Einbau von hochdämmenden Fenstern
- Konstruktion von dämmenden Wänden schwerer Bauart
- Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsanlagen
- Umsetzung eines wärmebrückenminimierten Bauens.

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 Umsetzung mindestens einer alternativen, vorzugsweise regenerativen Art der Energieversorgung für die zu errichtenden Objekte. Hierzu eignen sich beispielsweise Blockheizkraftwerke (BHKW), Biomasse-Wärmeerzeuger, Geothermieranlagen und/oder Solarthermieranlagen. Für die Mehrfamilienhäuser ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und einer günstigen ökologischen Gesamtbilanz eine zentrale gemeinsame Wärmeversorgung zu finden (zum Beispiel mit Holz- und Solarenergie als sinnvolle Kombination).

Der Vorhabenträger wird nach Abschluss des Planverfahrens gemeinsam mit dem ausführenden Bauträger ein Gespräch mit der Energieversorgungsgesellschaft Sankt Augustin mbH führen um zu erörtern, ob eine Kooperation mit der EVG zur Energieversorgung in dem Quartier unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umgesetzt werden kann.

### **§ 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 digital sowie 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 zweifacher Ausfertigung (Planurkunde auf Leinenpapier, Arbeitsexemplar auf Karton mit 160 g/m<sup>2</sup>) und mit Genehmigung eines ÖBVI (Bestätigung der geometrischen Eindeutigkeit) sowie der Zustimmung des Katasteramtes zur Verfügung zu stellen. Außerdem sind die Planunterlagen 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 Farb-Tiefe = 256 Farben)
- PDF-Format (Dateigröße < 10 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 hieraus 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 des Vertrages 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 Geltungsbereiches. 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, .....

Stadt Sankt Augustin  
Der Bürgermeister

Klaus Schumacher

15. Aug. 2018  
Troisdorf, .....

Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG  
Schmelzer Weg 15, 53844 Troisdorf

  
Kay Michael Mastalski  
Geschäftsführender Vorstand

  
Dr. Walter Wegener  
Mitglied des Vorstands