

STÄDTEBAULICHER VERTRAG GEM. § 11 BAUGB

zur Durchführung der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. **P 4/1** -Raiffeisenstraße / Süd-

STADT EMMERICH
AM RHEIN



zwischen

1) Stadt Emmerich am Rhein

Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein

vertreten durch
sowie

Herrn Bürgermeister Johannes Diks
Herrn Ersten Beigeordneten Dr. Stefan Wachs

nachfolgend "Stadt" genannt

und

2) Volksbank Emmerich-Rees eG,

Raiffeisenplatz 1, 46446 Emmerich am Rhein

vertreten durch
sowie

Herrn Holger Zitter
Herrn Gregor Tück

nachfolgend „Volksbank“ genannt

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 4/1 -Raiffeisenstraße / Süd- betroffen ist das von der Volksbank erworbene Grundstück Gemarkung Praest, Flur 4, Flurstück 191, gelegen an der Raiffeisenstraße im Einmündungsbereich zur Reeser Straße B 8 im Ortsteil Praest.

Ziel der Planung für dieses Grundstück ist die Schaffung eines Baurechtes für ein Geld-automatengebäude nebst erforderlicher Stellplatzfläche. Hierzu wird die bestehende Festsetzung eines vollflächigen Pflanzgebotes auf der südlichen Teilfläche des betroffenen WA-Bereiches bis zu einer Tiefe von 20,0 m ab dem nördlichen Fahrbahnrand der Reeser Straße aufgehoben. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des geplanten Bauvorhabens werden stattdessen hierauf angepasste Bebauungsplanfestsetzungen getroffen durch

- eine Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise

- die Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Umfang des vorgesehenen Baukörpers von 2,5 x 4,0 m durch Einfassung mit Baugrenzen
 - die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze von 11,0 m Breite angrenzend an die Raiffeisenstraße
 - den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten an der Reeser Straße und im Bereich der im Sichtdreieck liegenden Anbindung der Raiffeisenstraße an die B 8
 - den Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
 - die Festsetzung einer Nutzungsbeschränkung mit Ausschluss sichtbehindernder Einrichtungen und Anpflanzungen für den Bereich des Sichtdreieckes.
- (2) Die Stadt hat das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes P 4/1 eingeleitet. Die Unterrichtung und Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) sind bereits erfolgt. Die Stadt wird die erforderlichen weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens unverzüglich durchführen, insbesondere
- die Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Emmerich am Rhein
 - die Vorbereitung der Ausfertigung der Satzung und deren Inkraftsetzung durch Bekanntmachung.
- (3) Die Volksbank verpflichtet sich zur Kompensation des durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 4/1 vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft das entstehende Ausgleichsdefizit über eine Anrechnung auf das noch bestehende Aufwertungsguthaben in ihrem Ökokonto abzudecken.

§ 2

Fortschreibung des Ökokontos

- (1) Mit dem städtebaulichen Vertrag vom **03.04.2001** wurde zwischen der Stadt Emmerich am Rhein und der Volksbank die Durchführung einer Extensivierungsmaßnahme auf den im Eigentum der Volksbank stehenden Grünlandflächen Gemarkung Borghees, Flur 2, Flurstücke 819 und 745 im Sinne der Einrichtung eines Ökokontos vereinbart. Das durch die betroffene Maßnahme erworbene ökologische Auswertungspotential von **185.496 ökologischen Werteinheiten** (ÖW) steht der Volksbank zur sukzessiven Verrechnung von Einzelausgleichsdefiziten aus Bauleitplanungen oder sonstigen Maßnahmen zur Verfügung.
- (2) Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 4/1 gemäß § 1 BauGB zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Begründung weist ein Ausgleichsdefizit in der Höhe von **1.093 ökologischen Werteinheiten** nach.
- (3) Das Aufwertungsguthaben im Ökokonto der Volksbank vor Fortschreibung der unter § 2 Abs. 2 benannten Belastung umfasst gemäß dem nachfolgenden Fortschreibungsnachweis:

Fortschreibung des ÖKOKONTOS der Volksbank Emmerich-Rees eG

Aktueller Kontostand

(05.11.2012)

	Fläche qm	Aufwertung pro qm ÖW	Ökologischer Ausgleich ÖW
Ausgleichsmaßnahme			
Gesamtextensivierungsmaßnahme auf Grdst. BORGHEES, Fl.2, Flst. 819 u. 745 (Siehe städtebaulicher Vertrag v. 03.04.2001)	61.832	3	185.496
Verrechnung von Ausgleichsdefiziten mit dem Aufwertungsguthaben			
abzüglich externes Ausgleichserfordernis			
1) Bebauungsplan E 29/1 -Bremerweg / Südwest- Rechtskraft 09.05.2001 (Siehe Städtebaulicher Vertrag v. 03.04.01)			-5.958
2) Bebauungsplan H 14/3 -Kleysche Straße- Rechtskraft 09.06.2001 (Siehe Städtebaulicher Vertrag v. 03.04.01)			-30.660
3) Bebauungsplan E 30/4 -Hekerenfelder Weg- Rechtskraft 22.03.2002 (Siehe Städtebaulicher Vertrag v. 19.02.02)			-15.346
4) 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes V 5/2 -Hauptstraße / Rheinstraße- Rechtskraft 22.06.2002 (Siehe Städtebaulicher Vertrag v. 19.02.02)			-19.221
5) 1. Änderung des Bebauungsplanes E 29/1 -Bremerweg / Südwest- Rechtskraft 03.12.2002 (Siehe Städtebaulicher Vertrag v. 01.10.02)			-8.480
6) 3. Änderung des Bebauungsplanes E 29/1 -Bremerweg / Südwest- Rechtskraft 20.02.2003 (Siehe städtebaulicher Vertrag v. 11.02.03)			-8.235
7) Anteilige Übernahme des Ausgleichsdefizites im Bebauungsplanverfahren Nr. H 15/3 -Auf dem Hunds- hövel / Süd- Rechtskraft 10.01.2005 (Siehe städtebaulicher Vertrag v. 20.07.04)			-17.663

zuzüglich Aufwertungsgutschrift			
8) Punktegutschrift aus der Übernahme der Eingriffs-kompensation im Verfahren der 1. Änderung B-Plan V 5/2 durch die IDU Baubetreuung GmbH & Co.KG, Verrechnung mit dem Ökokonto der IDU (Siehe städtebaulichen Vertrag v. 20.07.2004)			19.221
abzüglich externes Ausgleichserfordernis			
9) Bebauungsplan EL 7/3 -Beeker Straße / Stokkumer Straße- Rechtskraft 20.12.2005 (Siehe städtebaulicher Vertrag vom 22.12.2004)			-35.492
zuzüglich Aufwertungsgutschrift			
10) Punktegutschrift aus der Übernahme der anteiligen Eingriffskompensation in den Verfahren zum Bebauungsplan E 29/1 durch die kath. Kirchengemeinde St. Christophorus über Verrechnung mit dem Ökokonto der Kirche (Siehe städtebaulichen Vertrag v. 25.02.2008)			14.291
abzüglich externes Ausgleichserfordernis			
11) Zeitlich befristete Übernahme eines Anteiles am Ausgleichsdefizit im Bebauungsplan P 3/2 -Pionierstraße / Nordost- Rechtskraft 30.07.2004 (Gutschrift auf dem Konto der S-Grund GmbH) (Siehe Vereinbarung vom 19.07.2004 und städtebaulichen Vertrag v. 31.03.2008)			-23.540
12) Übernahme des Ausgleichsdefizites für das Bauvorhaben Beckschäfer, Hoher Weg 29 in Emmerich-Hüthum (Baugenehmigung der Stadt Emmerich am Rhein Nr. 00997-08 vom 01.12.2008)			-370
zuzüglich Aufwertungsgutschrift			
13) Auslauf der zeitlich befristeten Bereitstellung des Anteiles am Ausgleichsdefizit im Bebauungsplan P 3/2 -Pionierstraße / Nordost- am 15.07.2009 (Erneute Belastung des Ökokontos der S-Grund GmbH) (Siehe Vereinbarung vom 19.07.2004 und städtebaulichen Vertrag v. 31.03.2008)			23.540
abzüglich externes Ausgleichserfordernis			
14) Übernahme eines Anteiles am Ausgleichsdefizit im Bebauungsplan E 31/4 -Fichtenweg- (Gutschrift auf dem Konto der S-Grund GmbH) (Siehe städtebaulichen Vertrag v. 25.09.2007 und Mitteilung der Volksbank vom 26.08.2009)			-4.089
Restaufwertungsguthaben			73.494

Durch die Anrechnung des Ausgleichsdefizites der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 4/1 ergibt sich folgender neuer Kontostand:

	Fläche qm	Aufwertung pro qm ÖW	Ökologische Wertigkeit ÖW
Aufwertungsguthaben des Ökokontos vor Aufstellung dieses Vertrages			73.494
abzüglich externer Ausgleich 2. Änderung des Bebauungsplanes P 4/1			-1.093
Restaufwertungsguthaben des Ökokontos nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes P 4/1			72.401

§ 3

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes P 4/1. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Volksbank, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes P 4/1 im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nur dann geltend gemacht werden, sofern die Stadt die Umstände, die zur Nichtigkeit der Satzung geführt haben, zu vertreten hat, wobei die Stadt nicht für leichte Fahrlässigkeit haftet.

§ 4

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Volksbank erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 5

Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist der Bebauungsplan P 4/1 -Raiffeisenstraße /Süd- in der Fassung der 2. Änderung.

§ 6

Rechtsnachfolge

Die Volksbank verpflichtet sich, sämtliche sie betreffenden Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und die Rechtsnachfolger für die Fälle weiterer Rechtsnachfolge zur entsprechenden Weitergabe zu verpflichten.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam für die Bestimmungen des § 1 mit Vertragsunterzeichnung. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages werden erst dann wirksam, wenn die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes P 4/1 -Raiffeisenstraße / Süd- in Kraft tritt

Für die Stadt

Emmerich am Rhein,

.....
Johannes Diks
Bürgermeister

.....
Dr. Stefan Wachs
Erster Beigeordneter

Für die Volksbank

Emmerich am Rhein,

.....
Holger Zitter

.....
Gregor Tück