

STÄDTEBAULICHER VERTRAG GEM. § 11 BAUGB

STADT EMMERICH
AM RHEIN



zur Durchführung der 7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. **EL R/1 -Wasserstraße-**

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


nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße- betroffen ist das Grundstück des Vorhabenträgers Wasserstr. 31 im Ortsteil Elten, Gemarkung Elten, Flur 19, Flurstück 444.

Ziel der Planung für dieses Grundstück ist die Schaffung eines erweiterten Baurechtes durch Umwandlung der Festsetzung einer privaten Grünfläche auf der westlichen Teilfläche in „Reines Wohngebiet“ (WR) mit eingeschossiger offener Bauweise und einer Grundflächenzahl GRZ=0,4 bei gleichzeitiger Erweiterung der auf dem Grundstück bestehenden überbaubaren Fläche.

- (2) Die Stadt hat das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes EL R/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) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend den Ausführungen in der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße-.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich zur Anrechnung des Ausgleichsdefizites im Verfahren der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 -Wasserstraße- auf das durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erworbene Aufwertungsguthaben in ihrem Ökokonto „Knauheide“.
- (5) Mit der Aufhebung der Festsetzung einer privaten Grünfläche und Umwandlung in ein „Reines Wohngebiet“ hat der Vorhabenträger Anspruch darauf, den an sein Grundstück angrenzenden Brunnenweg zur Erschließung seines neu geplanten Bauvorhabens zu nutzen.

Im Rahmen der Erhebung der Erschließungsbeiträge für den Ausbau der im Bebauungsplan Nr. EL R/1 neu festgesetzten Planstraßen im Jahre 1995 wurde für das unter § 1 Abs. 1 benannte Grundstück des Vorhabenträgers aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzung einer an den Brunnenweg angrenzenden privaten Grünfläche kein Beitragsbescheid erlassen. Wohl aber wurde das betroffene Grundstück mit der Fläche eines fiktiven Baugrundstückes von 880 qm bei der Verteilung des umlagefähigen Aufwandes berücksichtigt. Der hierauf entfallene Beitrag in Höhe von [REDACTED] liegt seitdem bei der Stadt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Zahlung eines Betrages in Höhe [REDACTED] an die Stadt. Die Stadt wertet diese Zahlung als Ablösung des auf das Grundstück des Vorhabenträgers anfallenden Erschließungsbeitrags für den Ausbau des Brunnenweges.

- (6) Der unter (5) genannte Geldbetrag wird fällig mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung.

§ 2

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung gemäß § 1 BauGB zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Begründung weist ein Ausgleichsdefizit in der Höhe von **358 ökologischen Werteinheiten** nach.
- (2) Bei Durchführung einer Maßnahme zur ökologischen Aufwertung einer Fläche um 3 ÖW/qm (z.B. Umwandlung einer Grünlandfläche in extensives Grünland) entspricht der unter (1) benannte Kompensationsbedarf einer Fläche von

$$358 \text{ ÖW} / 3 \text{ ÖW/qm} = 119 \text{ qm.}$$

Da innerhalb des Änderungsbereiches keine Kompensationsfläche angeboten werden kann und seitens des Vorhabenträgers auch außerhalb des Bebauungsplangebietes keine Fläche zur Durchführung einer Kompensationsmaßnahme zur Verfügung steht, ist seinerseits eine Ausgleichszahlung von

$$119 \text{ qm} \times 7,70 \text{ EUR/qm} = \mathbf{916,30 \text{ EUR}}$$

an die Stadt zu leisten.

- (3) Der vorgenannte Geldbetrag wird fällig mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung.
- (4) Zum Ausgleich des unter (1) benannten Kompensationsbedarfes verpflichtet sich die Stadt zu nachfolgender Anrechnung auf das Aufwertungsguthaben in ihrem Ökokonto „Knauheide“, welches durch eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Elten, Flur 2, Flurstücke 1536 und 1537 eingerichtet wurde:

Auf das Aufwertungsguthaben in diesem Ökokonto sind bis zum Zeitpunkt dieses Vertrages folgende Ausgleichserfordernisse aus anderen Bauleitplanverfahren angerechnet worden:

Fortschreibung des ÖKOKONTOS			
Knauheide / Stadt Emmerich a. Rh.			
Aktueller Kontostand			
nach Rechtskraft 4. Änderung des Bebauungsplanes E 7/4 (Dezember 2012)			
	Fläche qm	Aufwertung pro qm ÖW	Ökologische Wertigkeit ÖW
Ausgleichsmaßnahme			
Sukzessionsbrache auf dem Grdst. ELTEN, Flur 2, Flst. 1536 u. 1537			70.156
Verrechnung von Ausgleichsdefiziten mit dem Aufwertungsguthaben			
<i>abzüglich externes Ausgleichserfordernis</i>			
1) Bebauungsplan EL 20/2 -Haagsches Feld- Rechtskraft 08.03.2006 (Siehe städtebaulicher Vertrag v. 13.09.2005)			-29.899
2) 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes EL I/1 -Am Dudel- Rechtskraft 29.01.2009 (Siehe städtebaulicher Vertrag v. 12.12.2008)			-1.240
3) 4. Änderung des Bebauungsplanes E 7/4 -Hansastraße- Rechtskraft 19.12.2012 (Siehe städtebaulicher Vertrag v. 12.12.2012)			-180
Restaufwertungsguthaben			38.837

Durch die Anrechnung des Ausgleichsdefizites der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL R/1 ergibt sich folgender neuer Kontostand:

	Fläche qm	Aufwertung pro qm ÖW	Ökologische Wertigkeit ÖW
Aufwertungsguthaben des Ökokontos vor Aufstellung dieses Vertrages			38.837
abzüglich externer Ausgleich 7. Änderung des Bebauungsplanes EL R/1			-358
Restaufwertungsguthaben des Ökokontos nach Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplanes EL R/1			38.479

§ 3

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes EL R/1. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes EL R/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

Sofortige Vollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Vorhabenträger unterwirft sich mit seinem gesamten Vermögen der sofortigen Vollstreckung aus diesem Vertrag. Die Stadt ist daher berechtigt, ihre Ansprüche notfalls im Verwaltungszwangsverfahren nach dem jeweils gültigen Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW durchzusetzen, ohne dass es einer vorherigen gerichtlichen Entscheidung bedarf.

§ 5

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 der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Be-

stimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 6

Bestandteile des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist der Bebauungsplan EL R/1 -Wasserstraße- in der Fassung der 7. Änderung.

§ 7

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche ihn betreffenden Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und die Rechtsnachfolger für die Fälle weiterer Rechtsnachfolge zur entsprechenden Weitergabe zu verpflichten.

§ 8

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam für die Bestimmungen des § 3 Abs. (1) mit Vertragsunterzeichnung. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages werden erst dann wirksam, wenn die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes EL R/1 -Wasserstraße- in Kraft tritt.

Für die Stadt

Emmerich am Rhein,

.....
Johannes Diks
Bürgermeister

.....
Dr. Stefan Wachs
Erster Beigeordneter

Vorhabenträger

Emmerich am Rhein,

.....
[Redacted]