

ENTWURF



Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zur Sicherung von festgesetzten Maßnahmen
im Verfahren der 10. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße-

zwischen

- 1) Stadt Emmerich am Rhein,**
Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein
vertreten durch **Herrn Bürgermeister Johannes Diks**
sowie **Herrn Ersten Beigeordneten Dr. Stefan Wachs**
nachfolgend "Stadt" genannt

und

- 2)** [REDACTED]
(Adresse wird noch ergänzt)
[REDACTED]
vertreten durch den Geschäftsführer *(wird noch ergänzt)*
nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Von der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- betroffen ist das Grundstück des Vorhabenträgers an der Lindenallee im Ortsteil Elten, Gemarkung Elten, Flur 9, Flurstück 364.

Ziel der Planung für dieses Grundstück ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines auf dem Grundstück beantragten Bauvorhabens durch Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Zulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2) Die Stadt hat das Verfahren zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes EL K/3 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 unter Punkt 9 der Begründung zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße-.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich zur Anrechnung des Ausgleichsdefizites im Verfahren der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- auf das durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erworbene Aufwertungsguthaben in ihrem Ökokonto Nr. 5 „Flassertweg“.

§ 2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die im Rahmen Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB zu erstellende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Begründung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes EL K/3 -Luitgardisstraße- weist ein Ausgleichsdefizit in der Höhe von **178 ökologischen Wertpunkten** nach.
- (2) Bei Durchführung einer Maßnahme zur ökologischen Aufwertung einer Fläche um 3 ÖW/qm (z.B. Umwandlung einer Ackerfläche in strukturreiche Heckenpflanzung) entspricht der unter (1) benannte Kompensationsbedarf einer Fläche von

$$178 \text{ ÖW} / 3 \text{ ÖW/qm} = 59 \text{ qm.}$$

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

$$59 \text{ qm} \times 7,70 \text{ EUR/qm} = \mathbf{454,30 \text{ EUR}}$$

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 „Flassertweg“, welches durch eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Klein-Netterden, Flur 9, Flurstücke 88 und 89 eingerichtet wurde.

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

Fortschreibung des ÖKOKONTOS der Stadt Emmerich am Rhein Nr. 5 -Flassertweg- in Klein-Netterden			
Kontostand nach Rechtskraft Bebauungsplan V 6/1			
	Fläche qm	Aufwertung pro qm ÖW	Ökologische Wertigkeit ÖW
Ausgleichsmaßnahme			
Extensivierungs- und Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück Klein-Netterden, Flur 94, Flst. 88 und 89	25.699	3	77.097
Verrechnung von Ausgleichsdefiziten mit dem Aufwertungsguthaben			
<i>abzüglich externes Ausgleichserfordernis</i>			
1) Bebauungsplan V 6/1 -Hauptstraße / Südost- Rechtskraft 04.07.2014			-3.569
Restaufwertungsguthaben			73.528

Durch die Anrechnung des Ausgleichsdefizites der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 ergibt sich folgender neuer Kontostand:

	Fläche qm	Aufwertung pro qm ÖW	Ökologische Wertigkeit ÖW
Aufwertungsguthaben des Ökokontos vor Aufstellung dieses Vertrages			73.528
abzüglich externer Ausgleich 10. Änderung des Bebauungsplanes EL K/3			-178
Restaufwertungsguthaben des Ökokontos nach Rechtskraft der 10. Änderung des Bebauungsplanes EL K/3			73.350

§ 3

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes EL K/3. 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 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes EL K/3 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 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 Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 5

Rechtsnachfolge

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

§ 6

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 der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- in Kraft tritt.

Für die Stadt

Emmerich am Rhein,

.....
Johannes Diks
Bürgermeister

.....
Dr. Stefan Wachs
Erster Beigeordneter

Vorhabenträger

Emmerich am Rhein,

.....
[Redacted]

.....
[Redacted]