

## **Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

zwischen

der Stadt Beckum,  
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum

- im folgenden Stadt genannt -

und

der Fa. beta Eigenheim GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer Matthias Steinhaus,  
Hafenweg 4, 59192 Bergkamen

### **Präambel**

Die Fa. beta Eigenheim GmbH beabsichtigt, das Grundstück Flur 45, Flurstück 482 einer Wohnbebauung zuzuführen. Es ist geplant, das Grundstück in Einzelbaugrundstücke aufzuteilen und mit Einzel- bzw. Doppelhäusern zu veräußern. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ und ist als Sondergebiet „Großflächiger Handelsbetrieb – nur Raumausstattung, Heimtextilien und Heimwerkerbedarf“ ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Sonderbaufläche dargestellt. Das Grundstück ist derzeit mit einem Handelsbetrieb bebaut, deren Nutzung künftig komplett aufgegeben und das Gebäude als Folge der neuen Planung abgerissen werden soll.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 19.01.2005 bereits die Bereitschaft erklärt, einem Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung von Wohnbebauung auf dem Grundstück zuzustimmen. Daraufhin hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 20.04.2005 den

- Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werseweg/Grottkauer Straße“,
- Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“,
- den Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“

gefasst.

Auf Antrag der Fa. beta Eigenheim soll nun kein vorhabenbezogener sondern ein allgemeiner Angebotsbebauungsplan für das Grundstück aufgestellt werden, um flexibler bei der Bebauung und Veräußerung der Baugrundstücke sein zu können. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grottkauer Straße/Werseweg“ wird in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ übergeleitet.

Mit Schreiben vom 24.09.2008 (siehe Anlage) hat die Fa. beta Eigenheim GmbH entsprechendes beantragt, und gleichzeitig die Bereitschaft erklärt, die bislang entstandenen und künftig entstehenden Kosten für die Erstellung des neuen Bebauungsplanes zu übernehmen sowie die bei der Stadt entstehenden Sachkosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ zu tragen.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme von Sachkosten, die der Stadt bei der Bearbeitung und Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ entstehen, einschließlich der Kosten für eine etwaige Beauftragung eines Planungsbüros, die Beauftragung von Fachplanern oder Fachbüros (Fremdleistungskosten). Die Beauftragung erfolgt durch die Fa. beta Eigenheim GmbH. Die Fa. beta Eigenheim GmbH verpflichtet sich hiermit, diese Kosten mit folgenden Maßgaben zu übernehmen:
  - a) Hinsichtlich des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 ist vorgesehen, dass die Stadt die notwendigen Planunterlagen selbst erarbeitet und die Fa. beta Eigenheim GmbH der Stadt die in diesem Zusammenhang entstehenden Sachkosten erstattet.
  - b) Die Fa. beta Eigenheim GmbH erarbeitet auf eigene Kosten und Rechnung und in enger Abstimmung mit der Stadt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ für das Vertragsgebiet entsprechend dem Leistungsbild und den Leistungsphasen des § 40 HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Die für die Beteiligungsschritte erforderlichen Planungsunterlagen werden in Abstimmung mit der Stadt in entsprechender Stückzahl zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan ist in geeigneter, anwendungsfähiger digitaler Form (dwg-Format) zu erstellen und der Stadt zu übergeben. Die übergebenen Unterlagen, Pläne und Dateien werden Eigentum der Stadt. Das gilt auch für Unterlagen, Pläne und Dateien, die im Zusammenhang mit dem ursprünglich angedachten Vorhaben- und Erschließungsplan für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ weitere Verwendung finden können.

Die bei der Stadt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entstehenden Sachkosten werden ihr durch die Fa. beta Eigenheim GmbH erstattet. Sollten im laufenden Verfahren noch Gutachten erforderlich werden, die zurzeit noch nicht absehbar sind, wird die Fa. beta Eigenheim GmbH die entsprechenden Gutachter beauftragen und die hierfür anfallenden Kosten übernehmen.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt aufgrund der im Baugesetzbuch verankerten Planungshoheit der Kommune weder Planungsinhalte noch einen Satzungsbeschluss für einen Bebauungsplan verbindlich zusagen oder vertraglich vereinbaren kann. Dementsprechend besteht kein Anspruch der Fa. beta Eigenheim GmbH auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.1, auch nicht auf Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt. Ein solcher Anspruch wird auch nicht durch diesen Vertrag begründet. Dementsprechend werden auch keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem von der Fa. beta Eigenheim GmbH erwarteten begründet.

## § 2 Leistung der Fa. beta Eigenheim GmbH

1. Die Fa. beta Eigenheim GmbH verpflichtet sich, die nach § 1 Nr. 1 Buchstabe a) und b) dieses Vertrages angefallenen und künftig noch anfallenden Sachkosten auf Anforderung der Stadt binnen 2 Wochen auf eines der städtischen Konten unter Angabe der **Haushaltsstelle 1.61000.15025.999** und der **Personenkontonummer: 40002897** zu

überweisen. Die Stadt ist berechtigt, nach entsprechender Leistungserbringung auch Teilbeträge zur Ausgleichung anzufordern. Fremdleistungen werden direkt durch die Fa. beta Eigenheim GmbH beglichen.

2. Die Kosten sind von der Fa. beta Eigenheim GmbH auch dann zu erstatten, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

### **§ 3 Weitere Verträge**

Zur Realisierung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll zu gegebener Zeit zwischen den Parteien ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgeschlossen werden. Gegenstand dieses Erschließungsvertrages soll die Herstellung der dem neuen Bebauungsplan Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ entsprechenden Erschließungsanlagen im Sinne des § 124 Abs. 2 S. 1 BauGB und die kostenlose Übertragung der im Bebauungsplan gegebenenfalls festgesetzten öffentlichen Flächen sein. Dabei trägt die Fa. beta Eigenheim GmbH die Gesamtkosten für die Planung und Durchführung der Erschließung.

### **§ 4 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen und –ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Fa. beta Eigenheim GmbH erhalten je eine Ausfertigung.
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.
3. Die Anlage „Antrag der Fa. beta Eigenheim GmbH vom 24.09.2008“ ist Bestandteil des Vertrages.

#### **Stadt Beckum**

Beckum, \_\_\_\_\_

Im Auftrag:

\_\_\_\_\_  
(Dr. Karl-Uwe Strothmann)  
Bürgermeister

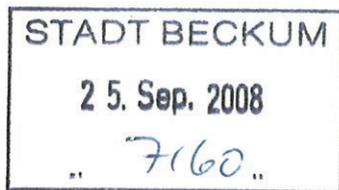
\_\_\_\_\_  
(Brigitte Janz)  
Stadtverwaltungsdirektorin

**Fa. beta Eigenheim GmbH**  
Bergkamen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Matthias Steinhaus)

beta Eigenheim GmbH · Postfach 51 27 · 59186 Bergkamen

Stadt Beckum  
Fachdienst Bauverwaltung und Finanzierung  
Frau Silke Knipping  
Weststr. 36  
59269 Beckum



Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen: ST/Mic  
Unsere Nachricht vom:

Ihr Ansprechpartner: Matthias Steinhaus  
Abteilung: Geschäftsleitung  
Telefon: 02389 9240-244  
Telefax: 02389 9240-150  
Mobil: 0163 6222341  
E-Mail: steinhaus@beta-eigenheim.de

Datum: 24.09.08

**Bauvorhaben Werseweg in Beckum  
Bebauungsplan Nr. 55.1 Grottkauer Straße/Werseweg**

Sehr geehrte Frau Knipping,

wir erklären uns bereit, die Kosten für die Erstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 55.1 „Grottkauer Straße/Werseweg“ sowie die Kosten für die Ände rung des Flächennutzungsplanes und für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Werseweg“ zu übernehmen, entsprechende Verträge zur Übernahme von Planungskosten und zur Erschließung des Gebietes (Erschließungsvertrag) abzuschließen und die künftig öffentlichen Grünflächen und Straßenflächen kostenlos an die Stadt Beckum abzutreten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen weiterhin gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Matthias Steinhaus  
Geschäftsführer