



Städtebaulicher Vertrag mit der M & L Immobilien GmbH für die Gestaltung des Bebauungsplans Nr. 75 "Auf dem Jakob"

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Finanzen und Beteiligungen

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

23.01.2024 Beratung

Rat der Stadt Beckum

06.02.2024 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der M & L Immobilien GmbH den als Anlage zur Vorlage beigefügten städtebaulichen Vertrag Nummer 75 „Auf dem Jakob“ abzuschließen.

Kosten/Folgkosten

Durch die Vorbereitung, den Abschluss und die Abwicklung des Vertrags entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Eventuelle erstattungsfähige Sachkosten sind bei dem Produktkonto 090101.448700/648700 – Erträge aus Kostenerstattungen/Kostenumlagen von privaten Unternehmen – zu vereinnahmen.

Erläuterungen:

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags beruht auf § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Am 31.05.2022 wurde die Verwaltung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung dazu beauftragt, den Vorhabenträger bei der Erarbeitung erforderlicher Grundlagen und Pläne zu begleiten sowie einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vorzubereiten. Auf die Vorlagen 2022/039, 2022/0169, 2022/0268/1 und die Niederschriften der entsprechenden Sitzungen wird verwiesen.

Am 29.08./19.09.2022 schloss die Verwaltung mit der M & L Immobilien GmbH eine Planungskostenvereinbarung. Diese beinhaltet primär, dass die M & L Immobilien GmbH sämtliche Planungskosten tragen wird, die dem Vorhaben zuzuordnen sind und sich dabei an die im Investorenverfahren entworfenen Grundlagen halten wird.

Das Bauleitplanverfahren steht nunmehr vor dem Satzungsbeschluss. Auf die entsprechende Vorlage 2023/0378 wird verwiesen.

Gegenstand des nun abzuschließenden städtebaulichen Vertrags sind die gesamten im Verfahren erarbeiteten Aspekte, welche nicht im Bebauungsplan festgelegt werden können. Im Kern sollen folgende Punkte geregelt werden:

Gestaltung

Die Verwaltung und die M & L Immobilien GmbH als Vorhabenträgerin haben sich gemeinsam auf einen architektonischen Entwurf der 4 Mehrfamilienhäuser und der Kindertagesstätte geeinigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese nach dem abgestimmten Entwurf zu bauen und dabei insbesondere einen einheitlichen Vollklinker zu verwenden und sich an ein abgestimmtes Farbkonzept zu halten. Der Entwurf ist als Anlage dem Vertrag beigelegt.

Die Dachflächen sollen als Flachdächer gestaltet werden mit einer Neigung zwischen 0 Prozent bis maximal 15 Prozent. Weiterhin besteht nach den Vorgaben des Bebauungsplans die Pflicht zu Errichtung einer Fotovoltaikanlage entsprechend des Ratsbeschlusses zur Solarpflicht vom 01.09.2022. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darüber hinaus dazu, auf der übrigen Dachfläche Leichtdachbegrünung zu errichten.

Ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt ist, dass maximal 43 Wohneinheiten errichtet werden, wobei in einer Wohneinheit eine Wohngruppe mit 10 Wohnplätzen zu Grunde gelegt wird.

Neben der Gestaltung der Gebäude wird auch die Ein- und Ausfahrtssituation der Garage und die Gestaltung der Freiflächen vereinbart sowie die Errichtung der im Bebauungsplan eingezeichneten Stellplätzen. Insgesamt sind das:

- 10 Stellplätze im südwestlichen Bereich am Wendehammer auf dem Grundstück der Kindertagesstätte,
- 3 Stellplätze im südlichen Bereich vor der Kindertagesstätte,
- 3 Stellplatzanlagen im östlichen Bereich entlang des Bebauungsplangebiets mit jeweils 3 Stellplätzen.

Baudurchführung

Die Baudurchführung wird so geregelt, dass die Beeinträchtigungen für den Verkehr und die Anwohnenden möglichst gering gehalten werden. Darüber hinaus soll der Baustellenverkehr zu verkehrsärmeren Zeiten stattfinden, insbesondere nicht zum Hol- und Bringverkehr der angrenzenden Schule.

Baupflicht und Vertragsstrafen

Die M & L Immobilien GmbH verpflichtet sich zur Durchführung des gesamten Projekts innerhalb einer gestaffelten Frist. So soll die Kindertagesstätte bis spätestens zum 31.07.2025 fertiggestellt sein und die Wohnbebauung innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags, welcher noch für die Grundstücke abgeschlossen werden muss. Die Vertragsstrafe bei Verzögerung liegt bei 5.000 Euro. Sie kann monatlich festgesetzt werden, soweit die Vorhabenträgerin die Verzögerung nachweislich zu vertreten hat. Bei Nichteinhaltung der Gestaltungsvereinbarungen wird eine Vertragsstrafe nach billigem Ermessen festgesetzt; höchstens beträgt diese dann 10.000 Euro je Abweichung, soweit die Verwaltung nicht ihr Einvernehmen zu dieser erklärt hat. Die Zahlung der Vertragsstrafe entbindet jedoch nicht zur Erfüllung der vertraglichen Pflicht.

Hinsichtlich der vertraglichen Regelungen ergibt sich eine Beratungszuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung. Für die abschließende Entscheidung über den städtebaulichen Vertrag insgesamt ist der Rat der Stadt Beckum zuständig.

Ein architektonischer Entwurf der Gebäude sowie ein Freiflächenplan werden im Rahmen einer Ergänzungsvorlage nachgereicht, da noch Details zu den Ansichten der Gebäude zum Zeitpunkt des Vorlagenschlusses besprochen werden mussten. Eine mündliche Zusage zum Vertrag liegt seitens Herrn Arning vor.

Anlage(n):

- 1 Städtebaulicher Vertrag
- 2 Bebauungsplan Nummer 75 „Auf dem Jakob“