

Anlage 1 zur Vorlage 2024/0053
Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadt Beckum

Vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der M&L Immobilien GmbH, Sellen 37, 48565 Steinfurt

vertreten durch die Geschäftsführerin Lynn Arning sowie die Herren Marc und Malte Arning

- im folgenden Vorhabenträger genannt –

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
§ 1 Gegenstand des Vertrags	3
§ 2 Gestaltung	4
§ 3 Entwässerung	5
§ 4 Baudurchführung	5
§ 5 Baustellenverkehr	6
§ 6 Baupflicht und Vertragsstrafen	6
§ 7 Anlagen	7
§ 8 Rechtsnachfolge und Schlussbestimmungen	7

Präambel

Die Stadt ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 6, Flurstücksnummer 1 256, 1 257 und 1 023 welches an der Straße „Auf dem Jakob“ gelegen ist. Im Geltungsbereich des derzeit sich noch in Planung befindlichen Bebauungsplans Nummer 75 „Auf dem Jakob“ befindet sich derzeit noch das Gebäude der ehemaligen Overbergschule.

Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks mit direkter Nähe zur Innenstadt und der Einbindung in das angrenzende Wohngebiet sowie der direkten Lage am renaturiertem Kollenbach weist das Areal Wohnumfeldqualität auf. Aus diesem Grund beschloss der Rat der Stadt Beckum am 25.03.2021 die Durchführung eines offenen Investor(inn)enauswahlverfahrens zur Entwicklung des Quartiers. Im Verlauf des Auswahlverfahrens konnte sich die Bewerbergemeinschaft Arning Bauunternehmung GmbH/Architektenbüro LECKE ARCHITEKTEN durchsetzen. Die Bewerbergemeinschaft beabsichtigt, die im Verfahren geforderte 6-gruppige Kindertagesstätte und Wohnbebauung mit 43 Wohneinheiten, wobei hier in einer Wohneinheit eine Wohngruppe mit 10 Einheiten zugrunde gelegt wird, auf dem zur Verfügung stehenden Areal zu realisieren. Der Rat stimmte dem Jurybeschluss am 22.02.2022 zu. Am 31.05.2022 wurde die Stadt durch den Ausschuss für Stadtentwicklung dazu beauftragt, den Vorhabenträger bei der Erarbeitung erforderlicher Grundlagen und Pläne zu begleiten sowie einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Das Grundstück liegt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht innerhalb eines gültigen Bebauungsplans. Zur Realisierung des Vorhabens sind die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig. In einer mit Datum vom 29.08./19.09.2022 geschlossene Planungskostenvereinbarung erklärte sich der Vorhabenträger bereit, sämtliche Planungskosten, die dieses Vorhaben betreffen, zu tragen. Das Bauleitplanverfahren steht nunmehr vor dem Satzungsbeschluss.

Dieser Vertrag soll die gemeinsam erarbeiteten planerischen und städtebaulichen Ziele für eine optimale und attraktive Gestaltung des Areals festhalten. Neben einer optisch hochwertigen Gestaltung der Wohngebäude und der Kindertagesstätte, soll auch den ökologischen Zielen zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Stadt Rechnung getragen werden. Dazu wird der Vorhabenträger unter anderem die vom Rat der Stadt am 01.09.2022 beschlossene Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen umsetzen. Gleichzeitig soll die Integration der Kindertagesstätte und der Wohngebäude in die bestehende Siedlungsstruktur einen möglichst geringen verkehrlichen Nachteil für die Anwohnenden bedeuten, sodass Vereinbarungen getroffen werden, welche eine Mehrbelastung des Verkehrs im betreffenden Bereich verhindern sollen.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand des Vertrags ist gemäß § 11 Absatz 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen durch den Vorhabenträger, insbesondere die Planung und den Bau einer Kindertagesstätte mit privater Stellplatzanlage und den Bau von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten im Bebauungsplan Nummer 75 „Auf dem Jakob“ (Anlage 1).

2. Der Vorhabenträger legt weiterhin einen architektonischen Entwurf der Kindertagesstätte und der Mehrfamilienhäuser vor, welcher ebenfalls Gegenstand dieses Vertrags wird (Anlage 2). Der architektonische Entwurf des Vorhabens wurde nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers konzipiert und im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Bau der Kindertagesstätte und der Mehrfamilienhäuser und der zusätzlichen Anlagen nach den Bestimmungen dieses Vertrags.

§ 2 Gestaltung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden entsprechend der vorabgestimmten Entwürfe gemäß Anlage 2 vorzunehmen und vor der Einholung der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Stadt vorzulegen. Insbesondere verpflichtet er sich,
 - a. für die Fassaden der Vollgeschosse und des Staffelgeschosses der geplanten Gebäude einheitlichen Verblender zu verwenden,
 - b. bei der 6-Gruppen-Kindertagesstätte zusätzlich an der südlichen Ecksituation Material in heller Farbe zu verwenden,
 - c. die Dachflächen als Flachdächer zu gestalten mit einer Neigung zwischen 0 % bis maximal 15 %,
 - d. die Baukörper mit zurückgesetzten Staffelgeschossen (nicht als Vollgeschoss – mindestens an 50 % der Seiten ein Rücksprung) und großzügigen Balkonen und Fenstern auszustatten,
 - e. maximal 43 Wohneinheiten (wobei in einer Wohneinheit eine Wohngruppe mit 10 Wohnplätzen zu Grunde gelegt wird) in den Wohngebäuden zu errichten.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß des Freiflächenplans nach Anlage 3
 - a. die Einfahrt der Tiefgarage im nördlichen Teil des Vorhabengebiets und die Ausfahrt im südlichen Teil des Vorhabengebiets gemäß Anlage anzulegen,
 - b. die oberirdischen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Laubhecken gemäß Anlage einzufrieden,
 - c. die oberirdische Fahrradabstellanlagen gemäß Anlage anzulegen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan eingezeichneten Stellplatzanlagen (Anlage 1) zu errichten. Entsprechend verpflichtet sich der Vorhabenträger
 - a. im südwestlichen Bereich am Wendehammer auf dem Grundstück der Kindertagesstätte eine Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen zu errichten,
 - b. im südlichen Bereich vor der Kindertagesstätte 3 Stellplätze zu errichten,
 - c. im östlichen Bereich entlang des Bebauungsplangebiets 3 Stellplatzanlagen mit jeweils 4 Stellplätzen zu errichten.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Photovoltaikanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nummer 75 „Auf dem Jakob“, umzusetzen. Die Mindestbelegung der Dachfläche von 30 % auf den Wohngebäuden und 50 % auf der Kindertagesstätte (Nicht-Wohngebäude) darf nur durch Nachweis der

festgelegten Ausnahmetatbestände unterschritten werden. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Leichtdachbegrünung auf der verbleibenden Dachfläche, welche nicht mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird, abzüglich technischer Aufbauten und Anlagen zu errichten.

5. Nach Ziffer 7.2 des Bebauungsplans sind je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zusätzlich, nur bereits hochstämmige Bäume zu setzen und in die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu übernehmen.
6. Abweichungen von den Festsetzungen der Wohnhäuser und der Kindertagesstätte der Anlage 2, von der Darstellung der Fassade in den Anlagen 2, den Stellplatzanlagen der Anlage 1 und der Freiflächengestaltung nach Anlage 3 sind mit der Stadt abzustimmen. Die Abstimmung hat schriftlich zu erfolgen und muss im Vorfeld vor der Durchführung seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt im zuständigen Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung eingeholt werden.
7. Bei Nichteinhaltung der Vereinbarungen gemäß Absatz 1, Absatz 2, Absatz 3 und Absatz 4 zu der Darstellung der Fassade in den Anlagen 2, den Stellplatzanlagen der Anlage 1 und der Freiflächengestaltung nach Anlage 3 ist vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafe zu entrichten, wenn und soweit die Stadt nicht gemäß Absatz 6 ihr Einvernehmen erklärt hat. Die Höhe wird nach billigem Ermessen bestimmt, beträgt aber höchstens bis zu 10.000 Euro je Abweichung. Die Abweichungen zu Absatz 1 und der Anlage 2 beziehen sich dabei insbesondere auf
 - a. die Fassadenmaterialien,
 - b. den Klinker, dessen Farbe und Beschaffenheit,
 - c. die Photovoltaikanlage und Dachbegrünung,
 - d. die Gestaltung der Gebäudefassade und des Daches.
 - e. die Rücksprünge der Staffelgeschosse.
8. Die festgelegten Abweichungen sind von der Stadt dem Vorhabenträger schriftlich unter der Benennung der Höhe der Vertragsstrafen mitzuteilen.
9. Die Zahlung der Vertragsstrafen nach Absatz 7 entbindet den Vorhabenträger nicht, von der vertraglichen Pflicht, die Vertragsinhalte vereinbarungsgemäß und vollständig umzusetzen.

§ 3 Entwässerung

Der Vorhabenträger reicht vor Baubeginn der Stadt ein Entwässerungskonzept ein und stimmt dieses mit ihr ab.

§ 4 Baudurchführung

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Abstimmung und Koordination mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern. Sie wird alle notwendigen Vorkehrungen treffen, damit die Versorgungseinrichtungen für das Vorhabengebiet (z. B. Kabel für Telekommunikationseinrichtungen, Glasfaser, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden können, dass die zügige Fertigstellung der Anlagen nicht behindert wird. Die Stadt wird dem Vorhabenträger

hierbei im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen. Der Vorhabenträger stellt die Grundstücksanschlussleitungen als Teil der öffentlichen Abwasseranlage her. Die Verlegung der Kabel muss unterirdisch erfolgen.

2. Die vom Vorhabenträger im Rahmen der Bauarbeiten verursachten Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche oder Beschädigungen am Straßenkörper, sind unverzüglich durch diese beseitigen zu lassen.

§ 5 Baustellenverkehr

1. Der Baustellenverkehr, insbesondere das Beschicken der Baustelle und das Aufstellen von Arbeitsgeräten wie Container, Kräne oder dergleichen ist so zu regeln, dass der laufende Verkehr auf den Straßen Sonnenstraße und Auf dem Jakob nicht blockiert oder behindert wird.
2. Sollte das Aufstellen von Hindernissen im öffentlichen Straßenverkehrsraum notwendig sein oder sich die Baustelle auf den Straßenverkehr auswirken, so ist nach der Straßenverkehrs-Ordnung beim zuständigen Fachdienst Recht und Ordnung die notwendige Genehmigung beziehungsweise Anordnung einzuholen. Die Genehmigungen oder Anordnungen sind mit ausreichendem Vorlauf, spätestens aber 2 Wochen vor Baubeginn einzuholen.
3. Das Beschicken der Baustelle hat zu verkehrsarmen Zeiten zu erfolgen. Insbesondere sind dabei die Schulzeiten beachten, weswegen die Baustelle nicht vor 8:00 Uhr beschickt werden darf. Weiterhin ist der Baustellenverkehr so zu organisieren, dass ein Begegnungsverkehr der beschickenden Lastkraftwagen auf den Straßen Sonnenstraße und Auf dem Jakob ausgeschlossen ist.
4. Die Abbrucharbeiten sind spätestens 1 Monat vor Beginn der Arbeiten dem zuständigen Fachdienst Bauordnung anzuzeigen. Während der Abbruch- und Neubaumaßnahme sind die nach dem Stand der Technik üblichen Sicherungsvorkehrungen der Nachbarschaft gegen Staub-, Lärmbelastungen und Gesundheitsbelastungen zu beachten.
5. Verschmutzungen der Fahrbahn, die durch die Baustelle beziehungsweise das Beschicken der Baustelle entstanden sind, sind vom Vorhabenträger zu entfernen.

§ 6 Baupflicht und Vertragsstrafen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zwei Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben gemäß § 1 notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich,
 - zwei Monate nach Erhalt der Baugenehmigungen mit dem Bau der Kindertagesstätte zu beginnen,
 - die Kindertagesstätte bis spätestens 31.07.2025 fertigzustellen,
 - die Wohnbebauung innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags entsprechend der mit der Stadt Beckum abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen.

2. Verzögerungen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, führen zu einer Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat innerhalb eines Monats nach Kenntnissnahme die Stadt über die Verzögerung schriftlich zu unterrichten. Bei Nichteinhaltung der unter Absatz 1 genannten Fristen ist vom Vorhabenträger eine Vertragsstrafe zu entrichten, wenn dieser nachweislich die Verzögerung zu vertreten hat. Die Höhe beträgt 5.000 Euro je Monat Verzögerung nach dem 31.07.2025 Die Vertragsstrafe wird schriftlich seitens der Stadt unter Nennung der Höhe mitgeteilt.
3. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt aufgrund von Verzögerungen werden ausgeschlossen.

§ 7 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrags:

- Bebauungsplan Nummer 75 „Auf dem Jakob“ (Anlage 1)
- Architektonischer Entwurf der Gebäude inkl. Tiefgarage (Anlage 2)
- Freiflächenplan (Anlage 3)

§ 8 Rechtsnachfolge und Schlussbestimmungen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, wenn Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Ganzes oder in Teilen übertragen werden. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob der heutige Vorhabenträger aus der Haftung entlassen werden kann.
2. 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.
3. 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.

Stadt Beckum

Beckum, _____

Im Auftrag

Michael Gerdhenrich
Bürgermeister

Uwe Denkert
Fachbereich Stadtentwicklung

Vorhabenträger

Steinfurt, _____

Marc Arning