

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

der Stadt Beckum

vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum

- im folgenden Stadt genannt –

und

Martin Roelfing, Graf-Galen-Straße 125, 59269 Beckum

– im folgenden Vorhabenträger genannt –

Präambel

Mit Schreiben vom 11.07.2025 beantragte der Vorhabenträger die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nummer N20, Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße.

Der bisherige Planbereich für die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Beckum Flur 302, Flurstücke 238, 237, 281, 280, 72, 75 und 76. Grund für die beantragte Änderung ist die Erweiterung des bestehenden Droge-riemarktes „Rossmann“ sowie die Anpassung der vorhandenen Bebauung im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung im innerstädtischen Gebiet.

Die vom Plangebiet umfassten Grundstücke liegen im Privateigentum verschiedener Eigentümerinnen und Eigentümer, die teilweise bereits ihre Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans mitgeteilt haben. Ziel ist es, eine städtebaulich verträgliche Umgestaltung durch die Änderung des Bebauungsplans zu ermöglichen. Bestehende Gebäude genießen dabei Bestandsschutz.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans Nummer N20, Mauerstraße/Hauptstraße/Kaiser-Wilhelm-Straße notwendig. Zur Beschleunigung des Verfahrens einigen sich die Parteien im Rahmen dieses Vertrags zunächst darauf, dass der Vorhabenträger sämtliche Planungskosten, die das Vorhaben betreffen, zu tragen hat. Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann sich das Erfordernis zur Vereinbarung weiterer städtebaulicher Maßnahmen ergeben. Ziel ist es, eine attraktive und städtebaulich sinnvolle Änderung des Bebauungsplans zu erreichen. Unabhängig davon schließen die Parteien folgenden, städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Gegenstand des Vertrags ist die Ausarbeitung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB sowie die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, diese Maßnahmen und Kosten mit folgenden Maßgaben zu übernehmen:

1. Hinsichtlich des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten und Rechnung ein leistungsfähiges Planungsbüro. Das Planungsbüro erarbeitet in enger Abstimmung mit der Stadt den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend dem Leistungsbild und den Leistungsphasen des § 19 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Die für die Beteiligungsschritte erforderlichen Planungsunterlagen werden in Abstimmung mit der Stadt in entsprechender Stückzahl kostenfrei zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan ist in geeigneter Anwendungsfähiger, digitaler und georeferenzierter Form im DWG-Format zu erstellen und der Stadt zu übergeben. Zusätzlich ist eine vollständige Erfassung der rechtlich bindenden Planungsinhalte in dem XPLANUNG konformen Format XplanGML in der aktuellen Version fehlerfrei zu liefern. Satzungstexte und Begründungen sind als PDF-Dokumente zu übergeben. Die übergebenen Unterlagen, Pläne und Dateien werden Eigentum der Stadt.
2. Die bei der Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Sachkosten (insbesondere die Vervielfältigung von Planunterlagen zur Durchführung der Bauleitplanverfahren sofern erforderlich) werden ihr durch den Vorhabenträger erstattet. Die für das Verfahren erforderlichen Gutachten oder Fachbeiträge wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten in Auftrag geben. Dies gilt auch für Gutachten oder Fachbeiträge, deren Notwendigkeit sich erst in den weiteren Verfahrensverläufen ergibt. Die Gutachten oder Fachbeiträge sind in enger Abstimmung mit der Stadt zu erstellen und dieser nach deren Fertigstellung kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Sie sind so aufzubereiten, dass diese für das Bebauungsplanverfahren verwendet werden können.

§ 2 Keine Vorwegbindung des Rates der Stadt

1. Die Stadt führt das notwendige Bauleitverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen durch, um das Vorhaben realisieren zu können. Beide Seiten sind sich darüber bewusst, dass auf die Aufstellung des Bebauungsplans kein Anspruch besteht.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass durch oder infolge dieses Vertrages die gesetzlich festgelegten Kompetenzen der Stadt sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans für das Plangebiet vollumfänglich erhalten bleibt. Dies umfasst auch eine eventuelle Einstellung des Bebauungsplanverfahrens. Auch in diesem Fall verbleiben die übergebenen Unterlagen im Eigentum der Stadt.
3. Auch bei Scheitern der Planung oder Änderung der planerischen Zielsetzung verbleiben die Planungskosten gemäß § 1 dieses Vertrages bei dem Vorhabenträger. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen.

4. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 3 Leistung des Vorhabenträgers

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach § 1 Nummer 2 dieses Vertrages angefallenen und künftig noch anfallenden Sachkosten auf schriftliche Anforderung der Stadt binnen 2 Wochen nach Rechnungsstellung zu überweisen. Fremdleistungen werden direkt durch die Vorhabenträgerinnen beglichen.
2. Die Kosten sind von dem Vorhabenträger auch dann zu erstatten, wenn sich nach Leistungserbringung herausstellt, dass das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

§ 4 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit 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 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

Beckum, _____

Martin Roelfing