

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 778/N - Teil 1 -

Zwischen der



Stadt Mönchengladbach
Rathausplatz 1
41061 Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung
dienstansässig: Rathaus Rheydt

– nachfolgend **Stadt** genannt –

und den Grundstückseigentümern
Kath. Kirchengemeinde Venn
St. Maria Empfängnis
Mürrigerstraße 6
41068 Mönchengladbach

EWVG-Entwicklungsgesellschaft der Stadt
Mönchengladbach mbH
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

sowie der

geschäftsbesorgend für
die Stadt Mönchengladbach
– nachfolgend **Investor** genannt –

wird folgender städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 778/N der Stadt Mönchengladbach – Stadtbezirk Nord – Stadtteil Venn, Gebiet westlich Grottenweg, nördlich Stationsweg, geschlossen:

Inhalt

Präambel

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Bestandteile des Vertrages
- § 3 Städtebauliches Baukonzept
- § 4 Technische Erschließung
- § 5 Verkehrliche Erschließung
- § 6 Grünordnerische Maßnahmen
- § 7 Erhalt Spielfläche
- § 8 Monetäre Ausgleich zur Anreicherung / Herstellung von Kinderspielflächen
- § 9 Kostentragung
- § 10 Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge
- § 11 Haftungsausschuss und Verjährung
- § 12 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen
- § 14 Wirksamwerden

Präambel

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 778/N gelegenen Flächen rund um die Kirche St. Maria Empfängnis im Ortszentrum von Venn beabsichtigt die Kirchengemeinde, die derzeit im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeldes vorhandenen kirchlichen Nutzungen - Kindergarten am Grottenweg, Jugendheim und Regenbogenschule - in das unmittelbare Kirchemumfeld zu verlagern. In diesem Zusammenhang sind auch Umbaumaßnahmen in der Kirche vorgesehen. Der Sakralbereich soll verkleinert werden und die freiwerdende Fläche für multifunktionale Nutzungen umgebaut werden. Durch die Aufgabe der kirchlichen Nutzungen stehen die Flächen für eine Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung zur Verfügung. Mit dem Erlös, der aus der Entwicklung der Flächen hervorgeht, können die vorgenannten baulichen Maßnahmen auf dem Gelände im unmittelbaren Kirchemumfeld finanziert werden.

Im Zusammenhang mit den geplanten Entwicklungen auf den kirchlichen Flächen hat sich die Stadt Mönchengladbach dazu entschlossen, das am Ortsrand gelegene Spielplatzgrundstück am Stationsweg zugunsten einer Wohnbebauung aufzugeben. Die Spielplatzfläche dient der Spielplatzversorgung von ganz Venn (nördlich des Stationsweges) und Beltinghoven (südlich des Stationsweges). Neben dem Erhalt einer Teilfläche des Spielplatzes im Plangebiet für Kleinkinder aus der näheren Umgebung ist als Ausgleich für den Wegfall des größten Teils des Spielplatzes die Bereitstellung von Ersatzspielflächen erforderlich. Ein neuer Spielplatz ist daher im Bereich der geplanten Grünachse zwischen der Kirche/Mürrigerplatz und dem in Planung befindlichen Wohngebiet Hamerweg/Stationsweg anzulegen. Dieser Spielplatz soll mit einer Größe von 4.000 bis 5.000 qm hergestellt werden. Darüber hinaus ist zur Sicherstellung der Spielplatzversorgung von Beltinghoven eine Aufwertung des Spielbereiches am Bolzplatz westlich der Stefan-Zweig-Straße vorgesehen.

Die Kirchengemeinde St. Maria Empfängnis Venn und die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG) möchten gemeinsam den Standort entwickeln und die entstehenden Baugrundstücke veräußern. Es besteht ein Interesse an der kurzfristigen Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, der die Errichtung von hochwertigen Wohngebäuden als Einfamilienhäuser sowie kleineren Mehrfamilienhäuser vorsieht. Insgesamt ist die Errichtung von maximal 28 Wohneinheiten geplant.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Mönchengladbach hat am 01.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 778/N – Stadtbezirk Nord – Stadtteil Venn, Gebiet westlich Grottenweg, nördlich Stationsweg beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem in Anlage 2 beigefügten Bebauungsplanentwurf und der Begründung.

Die Regelungen dieses Vertrages beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 778/N mit Ausnahme der bereits überwiegend bebauten Flurstücke 53, 212 und 213. Darüber hinaus wurden Teile des Flurstückes 980 nicht in den Geltungsbereich dieses städtebaulichen Vertrages (Anlage 1) einbezogen, da es sich hier um eine bereits hergestellte öffentliche Verkehrsfläche handelt.

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag regelt insbesondere:
 - die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und
 - die Regelungen zur Deckung des Spielplatzbedarfs.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) rot umrandeten Grundstücke. Im Lageplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 778/N grau umrandet.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind (jeweils maßstabslos):

- der Lageplan des städtebaulichen Vertrages (Anlage 1) mit der Eintragung der Grenzen des Vertragsgebietes (rot umrandet) und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 778/N (grau umrandet),
- die farbige Kopie des Bebauungsplans Nr. 778/N der Stadt Mönchengladbach inklusive der Begründung (Anlage 2),
- der Lageplan mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes (Anlage 3),
- die Lagepläne mit Darstellung der Spielplatzflächen (Anlage 4).

Teil II Vorhaben – bauliche Maßnahmen

§ 3 Städtebauliches Baukonzept

- (1) Das Vorhaben des Investors gemäß dem städtebaulichen Baukonzept betrifft die Erschließung des Plangebietes und die Durchführung von Maßnahmen gemäß diesem Vertrag und dem „Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 778/N - Teil 2 - “.
- (2) Grundlage des Bauverfahrens Nr. 778/N sowie der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (Bauanträge) ist das mit der Stadt und dem Investor einvernehmlich ausgewählte städtebauliche Konzept, welches in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 778/N unter Ziffer 4 dargestellt ist. Das städtebauliche Konzept ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 3).
- (3) Das städtebauliche Baukonzept sieht eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen vor.

Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan Nr. 778/N fest:

- im WA 1 (gemäß Planeinschrieb Bebauungsplan Nr. 778/N) sind insgesamt drei Gebäude mit Flachdächern und zwei Vollgeschossen zulässig,
- im WA 2 (gemäß Planeinschrieb Bebauungsplan Nr. 778/N) sind im nördlichen Teil Einzelhäuser und im westlichen sowie östlichen Teil Doppelhäuser mit Satteldächern und maximal zwei Vollgeschossen zulässig,

- die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im WA 2 (gemäß Planeinschrieb Bebauungsplan Nr. 778/N) auf zwei je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte begrenzt,
 - die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist im WA 1 nicht begrenzt. Aufgrund der vorgegebenen Flächengröße der drei Baufenster und der o.g. Parameter zum Maß der baulichen Nutzung ist die Errichtung von maximal fünf Wohnungen je Gebäude möglich.
- (4) Das städtebauliche Baukonzept sieht hochwertiges Wohnen für alle Generationen vor.
- (5) Das städtebauliche Konzept sieht die Herstellung eines Quartiersplatzes vor, der neben der verkehrstechnischen Funktion als Wendehammer als Aufenthaltsbereich für die zukünftigen Bewohner angelegt werden soll. Daher ist in dem Bereich des Quartierplatzes (in Anlage 3 rot umrandete Fläche) die Herstellung von Pkw-Stellplätzen unzulässig.

Teil III Erschließung

§ 4 Technische Erschließung

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 778/N als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzte Fläche der NEW Netz GmbH zur dauerhaften Sicherung der bereits vorhandenen Ortsnetzstation zur Verfügung zu stellen.

§ 5 Verkehrliche Erschließung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zu der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen.
Detaillierte Regelungen hierzu werden in dem „Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 778/N - Teil 2 -“ getroffen.

§ 6 Grünordnerische Maßnahmen

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 778/N.
Detaillierte Regelungen hierzu werden in dem „Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 778/N - Teil 2 -“ getroffen.

Teil IV Weitere Maßnahmen

§ 7 Erhalt Spielfläche

- (1) Der Investor verpflichtet sich die in der Anlage 4 (Spielfläche A) dargestellte ca. 560 qm große Spielfläche (grün schraffiert) dauerhaft zu erhalten.

Der Investor erklärt sich mit der entschädigungslosen Begründung eines Nutzungsrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit einverstanden.

Der Investor bewilligt in notarieller Form für die in der Anlage 4 (Spielfläche A) grün schraffierte Fläche die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt zur Nutzung für die Allgemeinheit. Die grundbuchrechtliche Eintragung erfolgt nur im Bedarfsfalle auf Antrag der Stadt. Die anfallenden Notarkosten trägt der Investor. Etwaige Vermessungskosten tragen die Vertragsparteien jeweils zur Hälfte.

- (2) Der Investor als Eigentümer der in der Anlage 4 (Spielfläche B) dargestellten ca. 700 qm großen Spielfläche (grün schraffiert) verpflichtet sich, diese Fläche bis zur Inbetriebnahme einer Ersatzspielfläche (im Bereich der geplanten Grünachse zwischen der Kirche/Mürrigerplatz und dem in Planung befindlichen Wohngebiet Hamerweg/Stationsweg) als Spielbereich für die Allgemeinheit zu erhalten.
- (3) Die Kosten für die gesamte Ersatzspielfläche (im Bereich der geplanten Grünachse zwischen der Kirche/Mürrigerplatz und dem in Planung befindlichen Wohngebiet Hamerweg/Stationsweg) belaufen sich auf ca. 120.000 €. Eine Teilfinanzierung erfolgt über die Spielplatzablässe aus dem BP 785/N (voraussichtlich ca. 45.000 €). Die EWMG verpflichtet sich die Restsumme von 75.000 € aus der Grundstücksvermarktung der städtischen Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 778/N für die Herstellung der Ersatzspielfläche einzusetzen.

§ 8 Monetäre Ausgleich zur Anreicherung bzw. Herstellung von Kinderspielflächen

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur finanziellen Ablösung der gemäß Berechnung des Fachbereiches Kinder, Jugend und Familie der Stadt Mönchengladbach erforderlichen Spielplatzanforderungen. Das Ersatzgeld dient der Aufwertung bzw. Herstellung öffentlicher benachbarter Spielplätze (in Beltinghoven).
- (2) Die Höhe der Zahlung beträgt 15.351,52 €.

(27 Wohneinheiten x 0,9 Kinder je Wohneinheit x 19 qm Spielflächenbedarf je Kind im Stadtteil x 66,50 € Ausbaurkosten je qm Spielplatz x 0,5 Investitionskostenpauschale).

Der Betrag ist innerhalb eines Monats nach Aufforderung an die Stadt zu zahlen.
- (4) Mit der Zahlung des Ersatzgeldes sind alle Verpflichtungen des Bauträgers zur Errichtung öffentlicher Spielplatzflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, mit Ausnahme der unter § 7 genannten Maßnahmen, abgegolten.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 9 Kostentragung

Der Investor trägt alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten. Hiervon ausgenommen sind die Kosten, die im Rahmen der Umsetzung der unter § 7 (2) und (3) genannten Maßnahmen entstehen.

§ 11 Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung gemäß Abs. 2 entlässt. Eine automatische Genehmigung zur Schuldübernahme seitens der Stadt erfolgt hiermit nicht.
- (2) Der Investor wird von den Verpflichtungen dieses Vertrages erst frei, wenn der Erwerber/Rechtsnachfolger die Übernahme der Verpflichtungen dieses Vertrages rechtsverbindlich erklärt hat. Ist dies der Fall und besteht seitens des Erwerbers ein mit dem Investor vergleichbares Haftungsvermögen, stellt die Stadt die Genehmigung der Schuldübernahme schriftlich gegenüber dem Investor fest.
- (3) Für den Fall, dass der Investor seine vertraglichen Verpflichtungen gemäß §§ 4, 7 und 8 trotz schriftlicher Aufforderung und Androhung der Vertragsstrafe durch die Stadt (als Einschreiben mit Rückschein), nicht erfüllt, ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils 10.000 Euro (in Worten: zehntausend Euro) geltend zu machen. Diese ist jeweils innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt fällig. Die jeweiligen Vertragsstrafen zugunsten der Stadt gelten als verwirkt, ohne dass es auf ein Verschulden ankommt. Die bestehenden gesetzlichen Anforderungen bleiben unberührt.
- (4) Die Vertragsstrafen gemäß Abs. 3 können wiederholt festgesetzt werden, wenn eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstreicht. Sie sind innerhalb von vier Wochen nach Zahlungsaufforderung durch die Stadt fällig.
- (5) In allen vorbenannten Fällen der verwirkten Vertragsstrafe bleibt die Geltendmachung weiterer Schäden und auch ggf. die Geltendmachung von Aufwendungen der Ersatzvornahme vorbehalten.

§ 12 Haftungsausschluss und Verjährung

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Der Schadenersatzverzicht bezieht sich auf alle Vermögensnachteile, unabhängig davon, ob diese auf Handlungen des Investors vor oder nach Vertragsabschluss beruhen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung, der Einstellung der Planung durch die Stadt oder des Nichtwirksamwerdens des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Für den Fall, dass die Stadt von Dritten wegen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf Schadenersatz, Entschädigung oder Aufwendungsersatz in Anspruch genommen wird, stellt der Investor die Stadt von derartigen Inanspruchnahmen frei.
- (4) Die Aufrechnung von etwaigen außerhalb dieses Vertrages begründeten, nicht titulierten Forderungen des Investors gegen die Stadt mit Forderungen der Stadt aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen.
- (5) Beide Vertragsparteien vereinbaren, dass die gesetzliche Verjährungsfrist für die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht gelten soll. Stattdessen verjähren die Rechte und Pflichten erst 30 (in Worten: dreißig) Jahre nach Unterzeichnung dieses Vertrages. Vor Ablauf dieser Frist verzichten beide Vertragsparteien auf die Erhebung der Einrede der Verjährung.

§ 13 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder eine in ihn aufgenommene Bestimmung künftig ganz oder teilweise nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, partnerschaftlich zusammenzuwirken, um an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke eine angemessene Regelung zu setzen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
- (3) Der Vertrag ist 3-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei Ausfertigungen und der Investor eine Ausfertigung des Vertrages.

§ 14 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam; Bauverpflichtungen entstehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 778/N oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Planreife im Sinne des § 33 BauGB kann erst nach Vertragsabschluss entstehen. Die Vertragspartner stimmen darin überein, dass durch oder infolge dieses Vertrages die gesetzlich festgelegten Kompetenzen des Stadtrates und der Stadtverwaltung sowie deren Entscheidungsfreiheit, insbesondere bei der Vorbereitung und bei der Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 778/N, vollumfänglich erhalten und unangetastet bleiben. Durch diesen Vertrag entstehen keine Ansprüche des Investors gegen die Stadt auf eine bestimmte Ausübung der Abwägung und/oder auf eine bestimmte Festlegung von Inhalten des Bebauungsplans Nr. 778/N.
- (2) Die Verpflichtungen der Parteien aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit
 - a) der Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen ist und die aufschiebende Wirkung des Normenkontrollantrages gemäß § 47 Abs. 6 VwGO angeordnet ist,
 - b) der Bebauungsplan Gegenstand einer Inzidentkontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Drittanfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist und die aufschiebende Wirkung des geltend gemachten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels angeordnet ist,
 - c) die Stadt den Bebauungsplan Nr. 778/N anderweitig außer Kraft setzt.

Mönchengladbach, _____2017

Investor

Dr. Ulrich Schückhaus
EWMG – Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Mönchengladbach mbH

Stadt Mönchengladbach

In Vertretung

Dr.-Ing. Gregor Bonin
Technischer Beigeordneter

Im Auftrag

Jürgen Beckmann
Ltd. Stadtbaudirektor