

## Themen Städtebaulicher Vertrag

### **Vorbemerkung**

Das nachfolgende Eckpunktepapier skizziert den Rahmen der inhaltlichen Themen eines noch zu schließenden Städtebaulichen Vertrages. Das Eckpunktepapier beinhaltet keine juristischen Ausformulierungen der zu regelnden Punkte.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele im Rahmen der Baugebietsentwicklung Wimmersberg, schließen die Stadt Erkrath, der Vorhabenträger auf Grundlage des § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag.

Aus rechtlicher Sicht ist der Abschluss des Städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan E35 – Wimmersberg – vor der öffentlichen Auslegung noch nicht zwingend erforderlich. Nach juristischer Beratung durch die Kanzlei Kapellmann sollen aus Sicht der Stadt Erkrath zumindest die Eckpfeiler des Städtebaulichen Vertrags den politischen Vertreterinnen und Vertretern genannt und in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt werden. Die konkrete Ausformulierung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen; die Aufnahme zusätzlicher Punkte aus Sicht der Stadt Erkrath sinnvollen Regelungsinhalte bleibt möglich. Der ausgehandelte städtebauliche Vertrag wird zusammen mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan den politischen Gremien vorgelegt und vom Rat beschlossen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Areal Wimmersberg ein neues Wohnquartier zu errichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung will die Stadt Erkrath den Bebauungsplan E35 – Wimmersberg – aufstellen. Ist nachstehend von Bebauungsplan die Rede, so ist der o.a. Bebauungsplan gemeint.

Neben dem städtebaulichen Vertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Erschließungsvertrag geschlossen, der alle relevanten Fragen, welche die Erschließung betreffen, im Detail abschließend klärt.

### **Sicherstellung der Gesamtentwicklung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß eines noch abzustimmenden Rahmenterminplans zur baulichen Umsetzung des Vorhabens innerhalb eines noch zu verhandelnden zeitlichen Rahmens. Hierzu sind immobilienrechtliche Regelungen notwendig, die sicherstellen, dass die Grundstücksverfügbarkeit der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke gewährleistet ist.

### **Innere und äußere Erschließung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Erkrath abzuschließen, um die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bebauung sicherzustellen. Im Erschließungsvertrag werden die in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen des Vorhabenträgers – soweit erforderlich – konkretisiert und über den Städtebaulichen Vertrag hinaus weitergehende Regelungen getroffen.

Der Erschließungsvertrag gilt sowohl bezüglich der öffentlichen Straßen als auch hinsichtlich der Freiflächengestaltung.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher für die Erschließung anfallenden Kosten. Die als öffentliche Straßen vorgesehenen Erschließungsanlagen gehen nach Erstellung durch den Vorhabenträger und nach der Abnahme durch die Stadt kostenfrei ins Eigentum der Stadt Erkrath über.

Ein Straßenbaulageplan wird Anlage des Städtebaulichen Vertrags. Der Straßenbaulageplan definiert u.a. die Erschließungssystematik, die Verortung der öffentlichen Straßen sowie die in Abstimmung mit der Feuerwehr Erkrath abgestimmten Feuerwehraufstellflächen. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die Feuerwehraufstellflächen erst abschließend geplant werden können, wenn die Bauantragsplanungen der jeweiligen Wohngebäude abgeschlossen sind, da die Lage der Feuerwehraufstellflächen maßgeblich von der Grundrissgestaltung der Wohnungen abhängig sind.

Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger wurden die Flächen definiert, die nach Fertigstellung ins Eigentum der Stadt Erkrath übergehen sollen. Hierbei handelt es sich um die zentrale öffentliche Freifläche („Grüne Mitte“), die ost-westlich verlaufende Haupterschließung (Planstraße 3), die Straße Am Bahneberg (Planstraße 1) sowie den nord-südlich verlaufenden Abschnitt der Helena-Rubinstein-Str. (Planstraße 2). Die Freifläche im Nordosten des Plangebiets verbleibt im Eigentum der Stadt Erkrath. Hinweis auf Grundstückstausch.

Der Erschließungsvertrag wird entsprechend juristischer Beratung nachlaufend nach Inkrafttreten des Bebauungsplans abschließend verhandelt und geschlossen. Ein zwischenzeitlicher Anspruch auf Erschließung wird ausgeschlossen. Die Verpflichtung für den Abschluss eines Erschließungsvertrags wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Machbarkeit der Erschließung wird verbindlich an den Baufortschritt der Hochbauten gekoppelt. Die Umsetzung wird über eine Vertragsstrafe in noch zu definierender Höhe im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich unter Übernahme sämtlicher hierfür entstehenden Kosten

- zur Herstellung der inneren Erschließung des Wohnquartiers,
- zur Herstellung von Fußgängerquerungen am Kreisverkehr Schlüterstraße – Steinhof,
- zur Herstellung eines Fuß- und Radwegs (Planweg 1 gem. Straßenbaulageplan) nördlich der „Grünen Mitte“ einschließlich Hangbereich mit Anschluss an die Kreuzstraße,
- zur Herstellung eines Fußwegs im Kreuzungsbereich Schlüterstraße und der Straße Am Wimmersberg im Bereich der Neubebauung,
- zur Änderung des Signalprogramms der Licht-Signal-Anlage am Knotenpunkt Morper Allee – Düsseldorfer Straße gemäß Verkehrsgutachten
- zur Änderung des Signalprogramms am Knotenpunkt Neanderstraße – Kreuzstraße gemäß Verkehrsgutachten
- zu noch zu konkretisierenden gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Bahnunterführungen Schlüterstraße und Kreuzstraße.
- zur Errichtung von Anlagen zur Beleuchtung der öffentlichen Fuß- und Radwege sowie der öffentlicher Straße.

Eine Verpflichtung zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Baulasten und Grunddienstbarkeiten wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Zudem sind Durchfahrtsbeschränkungen für die Privatstraßen zu sichern.

Die Auflistung dieser Erschließungsmaßnahmen ist nicht abschließend und kann im Städtebaulichen Vertrag ergänzt werden.

### **Öffentliche Stellplätze**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten pro realisierte Wohneinheit im Vertragsgebiet 0,25 öffentliche Stellplätze zu errichten. Ergeben sich bei der Berechnung keine ganzen Zahlen, so ist grundsätzlich aufzurunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Errichtung der öffentlichen Stellplätze bis zur Schlussabnahme der jeweiligen Wohneinheiten durchzuführen.

Die gemäß Stellplatzschlüssel erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind in der Quartiersgarage im SO 2 nachzuweisen. Ausnahmsweise können entlang der Bahnanlagen öffentliche Stellplätze in diesem Bereich nachgewiesen werden.

Eine Mobilitätsstation im Bereich der Quartiersgarage bietet ein Angebot u.a. an Sharing-Fahrzeugen, Ladestationen, Fahrrädern, Lastenrädern sowie eine Paketstation. Bei baulicher Umsetzung der Mobilitätsstation durch den Vorhabenträger ist eine Anpassung und ggfs. Reduzierung der Anzahl öffentlicher Stellplätze möglich.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Bau der Quartiersgarage auf eigene Kosten.

### **Private Stellplätze**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten je 100 m<sup>2</sup> BGF einen Stellplatz bereitzustellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die nach Abs. 1 erforderlichen privaten Stellplätze innerhalb der von ihm und auf seine Kosten erstellten Tiefgaragen sowie auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unterzubringen. Tiefgaragen müssen in den im Bebauungsplan dargestellten Flächen errichtet werden.

Erforderliche Stellplätze der im WA 2 (WA2.1 und 2.2) ansässigen Anwohnerinnen und Anwohner können auch in der Quartiersgarage im SO 2 nachgewiesen werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen im Erschließungsvertrag zu regeln.

### **Behindertenstellplätze**

Je 25 Wohneinheiten wird ein Behindertenstellplatz erstellt. Die Herstellungskosten sind vom Vorhabenträger zu entrichten.

## **Fahrradstellplätze**

Je Wohneinheit sind drei Fahrradstellplätze zu erstellen. Die Herstellungskosten sind vom Vorhabenträger zu entrichten.

## **Entwässerung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur erstmaligen Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage (Kanäle, Schächte, ein Regenrückhaltebecken) in den künftig neuen Verkehrs- bzw. Grünflächen des Planungsgebietes. Die Herstellung der Anlagen erfolgt unter voller Kostenübernahme durch den Erschließungsträger.

Die Ausführungsplanung der Abwasseranlagen ist vom Erschließungsträger in Abstimmung mit dem städtischen Abwasserbetrieb zu erstellen und vor Beginn der Herstellung der Abwasseranlage dem städtischen Abwasserbetrieb zur Genehmigung vorzulegen. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die Ausführungsplanung nicht zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des SBVs vorliegen kann. Art, Umfang und Ausführung der Bauwerke erfolgen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie den aktuell gültigen Bestimmungen der DIN-EN, DWA-Arbeits- und Merkblätter und UVV-Vorschriften.

Die öffentliche Abwasseranlage muss zeitlich entsprechend den Erfordernissen der fortschreitenden Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Wohngebäude uneingeschränkt benutzbar sein.

Die Abwasseranlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünanlagen werden nach Herstellung und formeller Abnahme durch den städtischen Abwasserbetrieb vom Vorhabenträger unentgeltlich der Stadt Erkrath übertragen.

HINWEIS: Bei der Errichtung von privaten Entwässerungskanälen bzw. gemeinschaftlichen Grundstücksanschlussleitungen ist folgendes zu beachten: Der Abwasserbetrieb der Stadt Erkrath übernimmt grundsätzlich nur Kanäle und Schächte, die in einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche (z.B. Regenrückhaltebecken) liegen. Bei Errichtung von privaten Sammelkanälen muss eine grundbuchrechtliche Sicherung erfolgen. Vor diesem Hintergrund schlägt der Abwasserbetrieb vor, die privaten Wegeflächen grundsätzlich als eigenständige Flurstücke zu parzellieren und allen Eigentümern der angrenzenden (=einleitenden) Flurstücke zu übertragen. Erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können dann auf dieses „dienende“ Flurstück für alle Eigentümer im Rahmen einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Es sind Maßnahmen zu treffen, die der Bewältigung von Starkregenereignissen unter Berücksichtigung der Topografie dienen.

## **Soziale Infrastruktur**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Bau einer viergruppigen Kindertagesstätte auf der im Bauungsplan gekennzeichneten Fläche für Gemeinbedarf auf eigene Kosten. Der Bedarf wird über die in einer Anlage zum Städtebaulichen Vertrag beigefügte Bedarfsrechnung nachgewiesen.

Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der Stadt Erkrath einen geeigneten Träger für die Kindertagesstätte suchen und die Kindertagesstätte langfristig an diesen zu einem üblichen Mietzins für solche Einrichtungen vermieten.

Sollte der Vorhabenträger seiner Verpflichtung zum Bau einer Kindertagesstätte bis zu einer noch zu bestimmenden Frist nicht nachkommen, so ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe in noch zu definierender Höhe an die Stadt Erkrath verpflichtet.

### **Altlasten**

Für den östlich des ALDI-Marktes mit PAK belasteten Bereich wird eine Detailuntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Mettmann erforderlich. Die hierfür anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Das mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Mettmann abgestimmte Untersuchungsprogramm PFC ist umzusetzen.

Nach Ergebnis der Detailuntersuchung PAK und Umsetzung des Untersuchungsprogramms PFC wird ein Bodenmanagementkonzept (Sanierungskonzept) in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Erkrath erarbeitet.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung bzw. nach Anweisung der Unteren Bodenschutzbehörde und auf Basis des mit der Unteren Bodenschutzbehörde vereinbarten Bodenmanagementkonzepts (Sanierungskonzept), die vorhandenen Bodenbelastungen im Bebauungsplangebiet so zu sanieren, dass sichergestellt ist, dass keine Gefährdungen von Mensch oder Umwelt auftreten können. Das Bodenmanagementkonzept definiert Kriterien für den Verbleib bzw. den Aushub von Boden und für den Wiedereinbau von Boden vom Standort bzw. den Einbau von anzulieferndem Fremdboden. Ein anschließend auszuarbeitendes Rückbau- und Entsorgungskonzept ist durch den Vorhabenträger auf seine Kosten vorzulegen.

Alle anfallenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Stadt Erkrath ist bei allen Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde miteinzubeziehen.

### **Öffentliche Spielflächen**

Auf der zentralen Freifläche („Grünen Mitte“) soll eine öffentliche Spielfläche in einer Mindestgröße von 3.750 m<sup>2</sup> entstehen. Diese Spielfläche ist gemäß Außenanlagenplan als Spielbereich A (alle Altersstufen) gekennzeichnet und mit altersentsprechenden Spielgeräten auszustatten.

Die Kosten zur Errichtung der öffentlichen Spielfläche sind vollumfänglich durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Gestaltung der öffentlichen Spielfläche und die Wahl altersentsprechender Spielgeräte müssen im Einvernehmen mit der Stadt Erkrath geschehen.

Die öffentlichen Spielflächen gehen nach Erstellung durch den Vorhabenträger kostenfrei ins Eigentum der Stadt Erkrath über.

### **Öffentliche Grünflächen**

Dem Vertrag wird ein Grünordnungsplan als Anlage beigelegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die öffentlichen Grünflächen entsprechend den Pflanzvorgaben des Grünordnungsplans und Bebauungsplanes auf seine Kosten umzusetzen.

Eine Änderung oder Weiterentwicklung des Grünordnungsplanes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Alle aufgeführten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt zu realisieren.

Die öffentlichen Grünflächen gehen nach Erstellung durch den Vorhabenträger und nach Abnahme durch die Stadt kostenfrei ins Eigentum der Stadt Erkrath über.

Der Erschließungsvertrag regelt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der anzupflanzenden Bäume gemäß Grünordnungsplan.

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend des Außenanlageplans mit Sitzbänken auszustatten. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Durch den städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass die Bäume, die nicht bereits im Rahmen von textlichen Festsetzungen berücksichtigt sind, gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Der Städtebauliche Vertrag wird Verpflichtungen zur Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen abschließend und detailliert regeln.

Die Eintragung und Übernahme von Baulasten und Grunddienstbarkeiten wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **Artenschutz**

Die Umsetzung der im Bebauungsplan verankerten artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Hinweise wird im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

### **Pflanzgebote**

Die in den textlichen Festsetzungen geregelten Pflanzgebote werden vertraglich abgesichert.

### **Regulierter Wohnungsbau**

20% der Gesamtwohnfläche werden dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeordnet.

Weitere 20% der Gesamtwohnfläche werden einem zielgruppenorientierte Wohnungsbau zugeordnet. Der zielgruppenorientierte Wohnungsbau fokussiert sich auf Menschen mit geringem Einkom-

men, Studenten, Senioren und Menschen mit Behinderung. Die entsprechenden Kriterien sind noch zu formulieren.

Damit unterliegen insgesamt 40 % der Gesamtwohnfläche einer Regulierung.

Der regulierte Wohnungsbau wird in mehreren Baufeldern verortet, um eine Durchmischung zu erzielen. Ein dem Städtebaulichen Vertrag beizufügender Lageplan veranschaulicht in welchen Gebäuden welche Wohnungen sozial gefördert werden sollen. Eine grundbuchrechtliche Sicherung ist erforderlich.

Die Bindungen sind gemäß Ratsbeschluss (Vorlagenr. 230/2019) für einen möglichst langen Zeitraum zu sichern, wobei bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Höchstbindungen der Wohnungsraumförderung zu berücksichtigen sind.

### **Architektur und Gestaltung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stadt frühzeitig schriftlich über die einzelne Objektplanung zu informieren und diese, insbesondere die Stellung der Gebäude, die Fassadengestaltung und die Gestaltung der Einfriedungen mit der Stadt einvernehmlich schriftlich abzustimmen.

Zur Sicherung der architektonischen Qualität werden für einzelne Gebäude Architekturwettbewerbe oder Werkstattverfahren durchgeführt. Der Städtebauliche Vertrag wird hierzu Regelungen treffen.

Das oberste Vollgeschoss ist abgesetzt auszubilden. Im Städtebaulichen Vertrag werden entsprechende gestalterische Vorgaben fixiert.

### **Energetische Versorgung**

Der Vorhabenträger wird der Stadt Erkrath ein energetisches Versorgungskonzept vorlegen, welches die Vorgabe des Ratsbeschlusses (Vorlagenr. 230 /2019) berücksichtigt. Das energetische Versorgungskonzept wird Anlage des Städtebaulichen Vertrags.

Bezüglich der Wärmeversorgung wird gemäß Ratsbeschluss (Vorlagenr. 230 /2019) Klimaneutralität des Wohnquartiers angestrebt. Die Stromversorgung soll möglichst weitgehend regenerativ (insbesondere mit Hilfe von Photovoltaikanlagen im Wohngebiet) erfolgen. Der Städtebauliche Vertrag wird dieses Ziel berücksichtigen.

Das Vorhaben soll eine möglichst positive Energiebilanz hinsichtlich der baulichen Standards und der Energieversorgung aufweisen. Der SBV wird diesbezüglich nähere Regelungen treffen.

### **Schlussbestimmungen**

Alle Verbindlichkeiten und Verpflichtungen des zu schließenden Städtebaulichen Vertrages werden über selbstschuldnerische Bürgschaften des Vorhabenträgers gesichert.

Die Vertragspartnerinnen verpflichten sich zur Unterzeichnung einer Rechtsnachfolgeregelung. Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem zu schließenden Städtebaulichen Vertrag ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig. Die Zustimmung der Übertragung der Rechte und Pflichten kann seitens der Stadt nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Ein etwaiger Rechtsnachfolger muss bereit und in der Lage sein, in sämtliche Rechte und Pflichten des Vertrages einzutreten. Falls Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Rechtsnachfolger nicht zu einem solchen Eintritt in den Vertrag in der Lage ist, darf die Stadt die Zustimmung zum Wechsel des Rechtsnachfolgers verweigern.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, etwaige Rechtsnachfolger zur Übernahme und Einhaltung dieses Vertrages mit der Maßgabe zu verpflichten, dass der Rechtsnachfolger die gleiche Verpflichtung einem evtl. weiteren Rechtsnachfolger auferlegt. Er haftet der Stadt gegenüber für alle ihr aus einer Unterlassung dieser Verpflichtung erwachsenden Nachteile.

Bei Nicht-Erfüllung vereinbarter Verpflichtungen greifen Vertragsstrafen gesondert nach Vertragspflicht.

Der städtebauliche Vertrag wird aufschiebend bedingt geschlossen und wird mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wirksam.