

Die Stadt Monheim am Rhein, vertreten durch den Bürgermeister - Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht - Rathausplatz 2, 40789 Monheim am Rhein,

nachfolgend Stadt,

und

die Meide GmbH, vertreten durch Geschäftsführerin, Frau Sarah Lottner, An der Gabelung 8; 40721 Hilden,

nachfolgend Investor,

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag nach § 12 BauGB:

§ 1 Allgemeines

- (1) Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 74 B „Eschenweg“.
- (2) Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flächen in der Gemarkung Baumberg, Flur 5
 - die im Eigentum des Investors stehenden Grundstücksflächen (Flurstücke 117, 434, 481, 2484, 2485, 2487, 2489 und 2490)
 - sowie
 - das städtische Grundstück (Flurstück 1096)
- (3) Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet zugleich das Vertragsgebiet.
- (4) Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem Lageplan, der als **Anlage 1** Bestandteil dieser Vereinbarung ist und auf dem die Flächen des Investors (Flurstück 117, 434, 481, 2484, 2485, 2487, 2489 und 2490) rot und die städtische Fläche (Flurstück 1096) grün dargestellt sind.
- (5) Der Investor verpflichtet sich die Flächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend herzustellen.
- (6) Das Vertragsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 25Bb „Ulmenweg/Am Sportplatz“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein stellt Wohnbaufläche dar.

§ 2 Kommunale Bauleitplanung

- (1) Die Stadt beabsichtigt für das Vertragsgebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um damit die ortsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohngebäuden zu schaffen.
- (2) Ziel der Planung ist die Ausweisung eines differenzierten Wohngebietes mit unterschiedlichen Haustypen. Die Geschossigkeit wird sich an der Umgebung orientieren und maximal

zwei Vollgeschosse für Reihen- und Doppelhausbebauung sowie bis zu drei Vollgeschosse für Mehrfamilienhäuser aufweisen. Die Ziele der Planung ergeben sich aus dem als **Anlage 2** zu diesem Vertrag beigefügten städtebaulichen Konzept.

- (3) Der Investor verpflichtet sich durch diesen Vertrag, auf eigene Kosten den Entwurf eines Bebauungsplans für das Vertragsgebiet erstellen zu lassen. Er hat damit bereits im Einvernehmen mit der Stadt das Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan beauftragt. Mit der Beauftragung hat der Investor der Stadt gegenüber dem Planungsbüro unwiderruflich das Recht eingeräumt, jederzeit Zugriff auf die Arbeiten des Planungsbüros zu erhalten, insbesondere jederzeit sämtliche Informationen einzuholen sowie für das Planungsbüro verbindliche Weisungen in Bezug auf Zielsetzungen, Inhalte und Festsetzungen des zu erarbeitenden Bebauungsplanes zu erteilen.
- (4) Die Bürgerbeteiligungen, die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange oder der Nachbargemeinden sowie die öffentlichen Auslegungen und Bekanntmachungen des Bebauungsplans werden durch die Stadt in Abstimmung mit dem Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, jedoch auf Kosten des Investors vorgenommen. Der Investor verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt die Planungen im Rat bzw. im Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vorzustellen und zu erläutern.
- (5) Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wird der Investor mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase der Aufstellung.
- (6) Sofern im Zuge der Aufstellung Fachgutachten und Vermessungsunterlagen oder -maßnahmen erforderlich sind oder werden, sind diese nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt an geeignete Büros zu vergeben. Werden diese durch den Investor beauftragt, hat er dafür Sorge zu tragen, dass der Stadt das Recht eingeräumt wird, jederzeit Zugriff auf die Arbeiten der Büros zu erhalten, jederzeit alle Informationen einzuholen sowie verbindliche Weisungen zu erteilen. Falls die Stadt den Auftrag erteilt, werden die Kosten hierfür unverzüglich durch den Investor gegen Nachweis erstattet.
- (7) An allen im Rahmen dieser Vereinbarung erstellten Planungen, Fachgutachten und sonstigen Unterlagen wie Vermesserpläne erhält die Stadt ein kostenloses und uneingeschränktes Nutzungsrecht für die Zwecke des Vertrages. Planurkunden und sonstige Unterlagen gehen in das Eigentum der Stadt über.

§ 3 Weitere Verpflichtungen

- (1) Die für das weitere Verfahren bis zum Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes erforderlichen Planungen und Untersuchungen wie z.B. zur Ermittlung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die Erstellung einer Ausbauvereinbarung zur Erschließung oder Regelungen zur Bauausführung (Durchführungsplanung) werden dem Investor in Abhängigkeit von dem Stand und den Ergebnissen der Planung gesondert aufgeben.
- (2) Der Investor verpflichtet sich bereits jetzt, derartige weitere Planungen, Untersuchungen und sonstige, dem Planungsziel förderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt unter Beachtung des Durchgriffs-, Informations- und Weisungsrechts der Stadt zu beauftragen bzw. bei Beauftragung durch die Stadt die Kosten unverzüglich gegen Nachweis zu erstatten.

- (3) Der Investor verpflichtet sich, die baulichen Anlagen auf den Grundlagen der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten. Der Investor verpflichtet sich, die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an die Rechtsnachfolger der Grundstücke vertraglich weiterzugeben.
- (4) Der Investor verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge einzureichen und spätestens 9 Monate nach erteilter Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen.
- (5) Die Stadt ist berechtigt, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn die oben genannten Fristen nicht eingehalten werden.
- (6) Die Stadt wird die vereinbarten Fristen angemessen verlängern, wenn die Durchführung auf Grund von Umständen verzögert wird, die vom Investor nicht zu vertreten sind.
- (7) Die gesamte Gestaltungskonzeption ist vor Bauantragstellung mit der Stadt abzustimmen. Hierzu gehört unter anderem die Gestaltung des Spielplatzes, die Anlage der Fahrradabstellanlagen und die Einfriedung entlang der Straße.

§ 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Soweit eine für das Vorhabengrundstück durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH nach §§ 8, 8a BNatSchG, § 1 a BauGB ermittelte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einen Kompensationsbedarf ergibt, verpflichtet sich der Investor, einen entsprechenden Grünordnungsplans erstellen zu lassen und die dort angeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Der Investor trägt die Kosten des Büros ISR sowie die Kosten der Erstellung des Grünordnungsplans sowie weiterer notwendiger Gutachten.
- (2) Die Kosten möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt ebenfalls der Investor.
- (3) Die Durchführung dieser ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (4) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertigzustellen.

§ 5 Kostentragung

- (1) Der Investor trägt die mit der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist.
- (2) Der Investor verpflichtet sich ebenfalls, die ggf. anfallenden Kosten des Grunderwerbes oder notwendiger Kompensationsmaßnahmen zu tragen.

§ 6 Anspruchs- und Haftungsausschluss

- (1) Durch diesen Vertrag wird ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans und auf eine bestimmte Ausgestaltung der Festsetzungen nicht begründet. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 S. 2 BauGB).

- (2) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Vertrauen auf die Aufstellung der Satzung oder bestimmte Festsetzungen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall der späteren Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Investors bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens durch den Wechsel des Investors erschwert oder gefährdet wird oder
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 8 Durchführungs- und Erschließungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich auf der Grundlage eines vor Satzungsbeschluss zu unterzeichnenden gesonderten Vertrages zur Durchführung der baulichen Maßnahmen innerhalb angemessener Frist (Durchführungsvertrag).
- (2) Der Investor verpflichtet sich weiterhin, auf Grundlage eines vor Satzungsbeschluss zu unterzeichnenden gesonderten Vertrages die Erschließung des Betragsgebietes auf eigene Kosten zu übernehmen (Erschließungsvertrag)

§ 9 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Abrede, mit der die Schriftform abbedungen wird. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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.

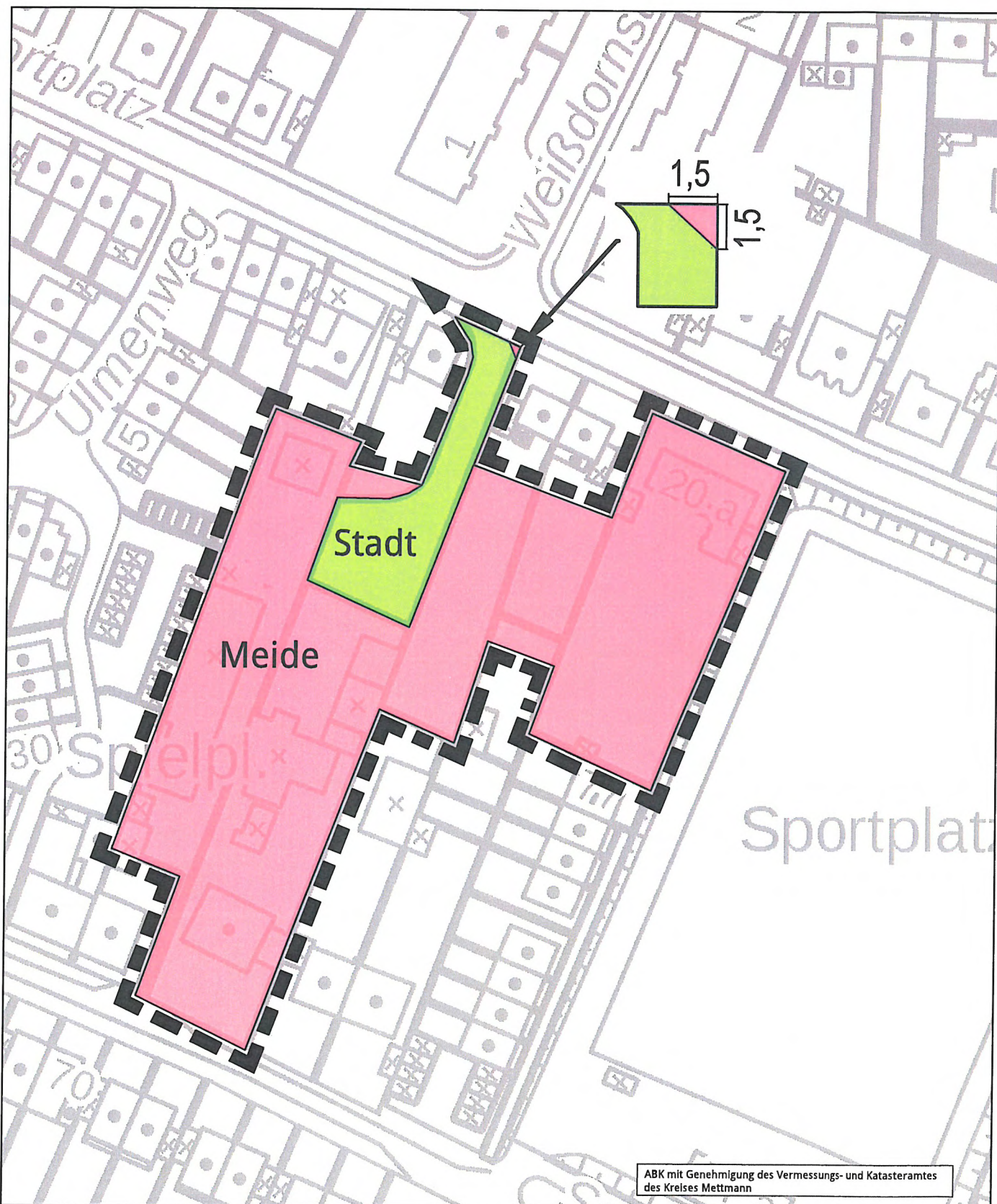
Hilden, 22.01.24
.....
Meide GmbH Ort/Datum
An der Gabelung 8
40721 Hilden
info@meide-immobilien.de
.....
Unterschrift

.....
Ort/Datum

.....
Unterschrift

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich des Plangebietes mit Flächendarstellung
- Anlage 2 - städtebauliches Konzept



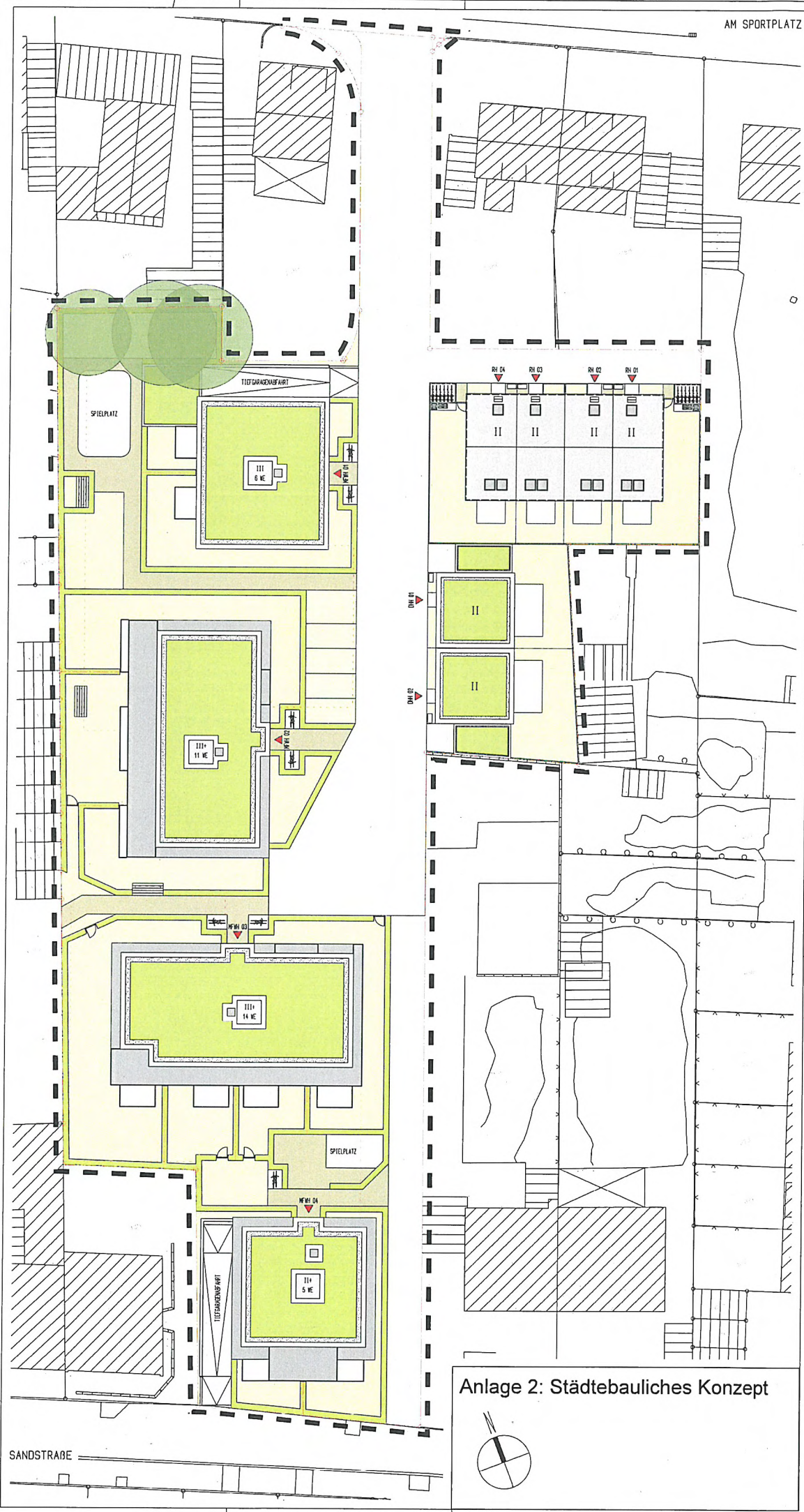
Bebauungsplan 74B

"Eschenweg"

— — —
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadtplanung und Bauaufsicht
Maßstab: 1 : 1000
Monheim am Rhein, den 28.07.2022





Anlage 2: Städtebauliches Konzept