

## **Städtebaulicher Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen**

Zwischen der  
Stadt Bergkamen, vertreten durch den Bürgermeister,  
Rathausplatz 1, 59192 Bergkamen  
nachfolgend Stadt genannt

und

Pro Gressio Entwicklungsgesellschaft mbH, vertreten durch Frau Gersmann  
Ulmenstraße 20, 59423 Unna  
nachfolgend Vertragspartner genannt

wird gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) nachstehender Vertrag geschlossen:

### **Vorbemerkung**

Die Vertragsparteien verfolgen das Ziel, für einen Bereich östlich der Büscherstraße in Bergkamen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden zu regeln.

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Vertragsgebiet
Anlage 2	Städtebaulicher Rahmenplan
Anlage 3	Schnitt LSW
Anlage 4	Lageplan und Querschnitt Büscherstraße

Die Anlagen sind verbindlicher Vertragsgegenstand.

### **§ 1**

#### **Vertragsgebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 farblich gekennzeichneten Teilflächen mit den Flurstücksbezeichnungen Gemarkung Bergkamen, Flur 4, Flurstücke Nr. 6, 7 und 8.

## § 2

### Städtebauliche Anforderungen

Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Es ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauung erfolgt nach § 34 BauGB. Das Grundstück soll gemäß der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung am 10.03.2015 gebilligten Rahmenplanung), als Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 realisiert werden. Der Nachweis ist für jedes einzelne Baugrundstück zu erbringen.

Das Bauvorhaben besteht aus drei Erschließungsanlagen, einem Lärmschutzwall und insgesamt 18 Grundstücken für Wohnbebauung.

Die Siedlung wird in Südausrichtung entwickelt.

In der Planstraßen A sollen ausschließlich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Im nördlichen Bereich an den Planstraßen B und C sollen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zwischen der Wohnbebauung und dem vorhandenen Bolzplatz wird eine begrünte Wallanlage erstellt.

Diese Vorgaben sind verbindlicher Vertragsgegenstand. Die Rahmenplanung ist in der Anlage 2 dargestellt.

## § 3

### Lärmschutz

Aufgrund der Nachbarschaft zu einem Bolzplatz soll südlich der Wohnbebauung vorsorglich ein Lärmschutzwall zum Schutz der Freisitze errichtet werden (siehe Anlage 3). Zur Gewährleistung der Wohnruhe im Gebäude hat der jeweilige Bauherr bauliche Vorkehrungen am Gebäude zu treffen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Lärmschutzwall soll mit einer Höhe von mindestens 3 m und einer beidseitigen Neigung von 1:1,5 errichtet werden. Der Wall wird auf städtischen Grundstücken errichtet. Die beanspruchte Fläche hat eine Größe von 1.682 m<sup>2</sup>. Die Stadt gestattet diese Nutzung.

Für die Inanspruchnahme der städtischen Grundstücke verpflichtet sich der Vertragspartner zur Zahlung eines Gestattungsentgelts an die Stadt in Höhe von 9.721,96 €. Der Betrag ist zu zahlen auf das Konto der Stadt Bergkamen bei der Sparkasse Bergkamen-Bönen, BLZ 410 518 45, Kto.-Nr: 20 20 006 unter Angabe der Buchungsstelle 01.11.14.441100 und „Gestattungsentgelt Lärmschutzwall Büscherstraße“. Der Betrag wird vor Beginn der Bauarbeiten zum Lärmschutzwall fällig.

Der Lärmschutzwall ist vor der Abnahme des ersten Wohngebäudes an der Planstraße A fertigzustellen.

Die Freilegung des Grundstücks sowie die Herstellung und Begrünung des Lärmschutzwalls erfolgt durch den Vertragspartner auf eigene Kosten.

Die Errichtung des Lärmschutzwalls ist baugenehmigungspflichtig. Die Ausführung erfolgt in Gestaltung und Ausstattung nach den allgemeinen Regeln der Technik und in dauerhafter Bauweise. Der Vertragspartner hat die Planentwürfe für die Ausführung, die Grundlage für den Bauantrag und für die Vergabe der Bauleistungen, sind der Stadt (StA 61) vorzulegen und abzustimmen.

Die dauerhafte Unterhaltung der Nordflanke des Lärmschutzwalls erfolgt nicht durch die Stadt. Sie soll durch die einzelnen privaten Anlieger gärtnerisch gestaltet und genutzt werden. Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Nebenanlagen sowie Eingriffe in den Wallkörper sind nicht zulässig. Der Vertragspartner verpflichtet sich entsprechende Regelungen an die betroffenen Grundstückserwerber weiterzugeben.

Die Nutzungsgrenze wird durch eine einheitliche Zaunanlage aus Stahlmattenelementen mit 1,40 m Höhe durch den Vertragspartner hergestellt.

Die Südböschung ist mit standortgerechten, strauch- und großstrauchartigen, dornenfreien Pflanzen zu bestocken. Ein qualifizierter Pflanzplan ist der Stadt (StA 61) vor der Vergabe der Leistungen vorzulegen und von dieser freizugeben. Der Vertragspartner übernimmt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Der Zeitraum für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird auf 5 Jahre festgelegt.

Die Grundstücksfläche, auf der der Wall errichtet wird, verbleibt im Eigentum der Stadt. Wall und Zaunanlage gehen nach deren Fertigstellung ebenfalls in das Eigentum der Stadt Bergkamen über.

Die Stadt ist berechtigt bei einer Aufgabe des Bolzplatzes zum Zwecke einer höherwertigen Nachfolgenutzung den Wall auf eigene Kosten zu beseitigen soweit die Immissionsschutzbelange der Siedlung gewahrt werden. In diesem Fall wird sie ein halbes Jahr vor der Beseitigung die Anlieger informieren und eine Räumung verlangen. Für die Beseitigung kann eine Entschädigungsleistung seitens der Anlieger bzw. durch den Vertragspartner nicht geltend gemacht werden. Der Vertragspartner verpflichtet sich entsprechende Regelungen an die betroffenen Grundstückserwerber weiterzugeben.

#### **§ 4**

#### **Kostenbeteiligung Bolzplatz**

Für die durch die Anlage des Lärmschutzwalls erfolgten Eingriffe in das Spielfeld des heutigen Bolzplatzes werden notwendige Anpassungsmaßnahmen (z.B. Neupflanzungen, Raseneinsaat, Versetzen der Tore, ...) durch den Vertragspartner nach Vorgaben der Stadt (StA 61) auf eigene Kosten durchgeführt.

#### **§ 5**

#### **Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 private Stellplätze auf den zukünftigen Haus-Grundstücken zu errichten. Öffentliche Stellplätze werden im Straßenraum der Büscherstraße durch die Stadt Bergkamen zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 4).

#### **§ 6**

#### **Abfallentsorgung**

Die Grundstückseigentümer bzw. deren Gleichgestellte haben nach der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Bergkamen Maßnahmen zu treffen, um die Abfallentsorgung ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust zu sichern. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt Bergkamen die Stelle zum Aufstellen der Abfallbehälter bestimmen. Ein begründeter Einzelfall liegt hier vor, da die Grundstücke über private Erschließungsstraßen ohne Wendehammer erschlossen werden.

Von der Stadt Bergkamen wurde daher an der Büscherstraße die bereits besonders gekennzeichnete Flächen für die Abfallentsorgung erstellt (siehe Anlage 4). Die Abfallbehälter, die Abfallsäcke, der Strauch- und Baumschnitt sowie das Sperrgut sind daher von allen Anliegern auf diesen besonders gekennzeichneten Flächen so aufzustellen, dass sie für die jeweiligen Sammelfahrzeuge gut erreichbar sind. Der Vertragspartner wird diese Maßgabe an alle Rechtsnachfolger weitergeben.

## **§ 7**

### **Erschließung**

Das Baugebiet wird von der Büscherstraße aus über drei private Stichstraßen erschlossen (Planstraße A, B, C der Anlage 2).

Die Büscherstraße wurde durch die Stadt Bergkamen mit einem neuen Querschnitt ausgebaut. Aufgrund des im Ausbau befindlichen Straßenquerschnitts ist die direkte Erschließung einzelner Grundstücke, Stellplätze oder Garagen von der Büscherstraße aus nicht zulässig.

Die privaten Wohnwege sind mit einer Mindestbreite von 4,50 m auszuführen. In den Einmündungsbereichen mit der Büscherstraße sind Sichtdreiecke freizuhalten.

Für die privaten Wohnwege ist eine Baugenehmigung einzuholen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind einzutragen.

Dem Vertragspartner obliegen die Herstellung dieser Privatstraßen sowie deren Anschluss an die Büscherstraße.

Vor Herstellung der Privatstraßen hat der Vertragspartner die Kanalleitungen und den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Büscherstraße betriebsbereit nach Vorgabe des Stadtbetriebs Entwässerung Bergkamen und der städtischen Entwässerungssatzung vom 01.01.2017 zu verlegen.

Der Vertragspartner hat die Inhalte der Planentwürfe für die Herstellung der Kanalbaumaßnahme, die Grundlage für die Vergabe der Bauleistungen sind, mit dem Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen (SEB) abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Der SEB übernimmt mit der endgültigen Abnahme die Kanalisation gleichzeitig kosten- und lastenfrei sowie unentgeltlich in sein Eigentum und seine Unterhaltung.

Nach übereinstimmender Auffassung der Vertragsparteien werden die Kosten der Kanalbaumaßnahme die Höhe der Kanalanschlussbeiträge nach der Beitragssatzung übersteigen, so dass der Erschließungsträger insoweit keine Kanalanschlussbeiträge zu entrichten hat.

In den Privatstraßen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bergkamen (SEB) einzutragen.

## **§ 8**

### **Städtebauliche Bindungen, Ansprüche**

Beiden Vertragsbeteiligten ist bekannt, dass ein Anspruch auf städtebauliche Planungen nicht besteht und ein solcher Anspruch auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden kann.

## § 9

### Salvatorische Klausel

Sollte ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen davon unberührt. Statt der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, welche unter Berücksichtigung des mit dem Vertrag verfolgten Zwecks dem Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

## § 10

### Schriftform

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

## § 11

### Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird wirksam mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und nach Zustimmung durch den Rat der Stadt Bergkamen.

Stadt Bergkamen (..)

In Vertretung

Dr.-Ing. Peters (..)  
Erster Beigeordneter

Bergkamen, den..... (..), den.....