

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB6/0161/2025 vom 5. Mai 2025
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	22.05.2025
Rat	10.07.2025

Bebauungsplan Nr. 325: Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag (öffentlicher Teil)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat stimmt dem städtebaulichen Vertrag Stadt./ Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH

- öffentlicher Teil-

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

zum Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Mühlenstraße

mit den nachbeschriebenen Vertragsinhalten zu.

Alternativen:

Dem städtebaulichen Vertrag- öffentlicher Teil- mit den nachbeschriebenen Vertragsinhalten wird nicht zugestimmt und der Vertrag demzufolge nicht geschlossen. Damit wäre die Umsetzung des Bebauungsplanes, dessen Satzungsbeschluss gefasst werden soll, nicht geregelt und insbesondere die nachbeschriebenen Vertragsinhalte sowie die Vertragsinhalte des nichtöffentlichen Teils (Beschlussvorlage FB 6/0160/2025) nicht verpflichtend vereinbart.

Sachverhalt:

Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Mühlenstraße ist mit der Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH (Vertragspartnerin) ein städtebaulicher Vertrag weitestgehend verhandelt und abgestimmt worden.

Die Vertragspartnerin hat bereits Grundstückskaufverträge über fast alle der notwendigen Flächen zur Erschließung und fast alle der künftigen Wohnbauflächen getroffen, deren Wirksamkeit lediglich von der Rechtskraft des Bebauungsplanes abhängt.

Von den erforderlichen Grundstückserwerben steht lediglich noch einer aus. Dieser soll aber kurzfristig vor der Ratssitzung am 10.07.2025 erfolgen. Die Wirksamkeit dieses Vertrages soll dann ebenfalls

nur von der Rechtskraft des Bebauungsplanes abhängen. Dies betrifft eine Teilfläche vor der Hausnummer Uerdinger Str. 107 (Flurstück 236), die nach dem Bebauungsplan Nr. 325 als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil künftig als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen ist und damit eine Begradigung des künftigen Straßenverlaufs bewirkt.

Mit Erwerb der Fläche und Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Vertragspartnerin danach über die Flächen, über die mit dem städtebaulichen Vertrag Verpflichtungen begründet werden, Verfügungsberechtigt.

Der vollständig ausgearbeitete Vertragsentwurf ist vor Satzungsbeschluss zu beurkunden, ebenso wie der noch ausstehende vorgenannte Erwerb der Teilfläche des Flurstücks 236 (Fläche Uerdinger Str. 107). Der Vollzug der noch zu erfolgenden Beurkundungen werden dem Rat im Rahmen der Beschlussvorlage ergänzend mitgeteilt und der Städtebauliche Vertragsentwurf wird in seiner dann finalen, beurkundeten Version, mit den hier beschriebenen Vertragsinhalten sowie den Vertragsinhalten des öffentlichen Teils (Beschlussvorlage FB6/0161/2025), als Anlage zur Beschlussvorlage dem Rat vorgelegt.

Im Folgenden werden die Inhalte des Vertrages- öffentlicher Teil- beschrieben:

Bebauung

Die Bebauung der Grundstücke setzt voraus, dass die zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen im Eigentum der Vertragspartnerin stehen, die Erschließungsplanung mit der Stadt abgestimmt sowie die erforderlichen Sicherheitsleistungen an die Stadt übergeben wurden. Eine Baugenehmigung wird erst bei Erfüllung dieser Voraussetzungen erteilt.

Fassadengestaltung

Bezüglich der Fassadengestaltung an der Uerdinger Straße verpflichtet sich die Vertragspartnerin, die Gestaltung entsprechend den Vorgaben gemäß dem Beschluss der Beratungsvorlage FB4/0152/2025 umzusetzen, sofern dies beschlossen wird/wurde. Die Darstellung der Fassadengestaltung wird Anlage des städtebaulichen Vertrages. Änderungen oder Ergänzungen der Fassadengestaltung müssen vor der Beantragung eines Bauvorbescheids oder einer Baugenehmigung einvernehmlich mit der Stadt Meerbusch abgestimmt und bei erheblichen Abweichungen dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften zur Zustimmung vorgelegt werden.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, ca. 20 % der neu entstehenden Wohneinheiten (mindestens 17 Wohnungen mit insgesamt mindestens 1.080 m² Wohnfläche) auf ihren Grundstücken gemäß den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes NRW (WFNG NRW) zu errichten. Die Wohnungen sollen verschiedene Wohnungsgrößen aufweisen, wobei sich dies an dem von der Stadt Meerbusch ermittelten Bedarf orientieren soll. Der Bedarf wurde mit überwiegend kleinen Wohnungen (1-2 Zimmer Wohnungen) zu 50 % und der Rest verteilt auf 2/3-5 Zimmer Wohnungen ermittelt. Zudem ist eine Mischung von Wohnungen der Einkommensgruppen A und B zu berücksichtigen. Abstimmungen zur Wohnraumförderung erfolgen mit dem Rhein-Kreis Neuss als zuständiger Bewilligungsbehörde. Die Belegungsbindung für die öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 30 Jahre.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, innerhalb von 7 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sowohl den vollständigen Bauantrag für die Wohnbebauung als auch den Antrag auf Fördermittel einzureichen. Sie hat sicherzustellen, dass die Wohnungen auf der im städtebaulichen Entwurf gekennzeichneten Teilfläche (siehe Anlage) entsprechend den Förderbestimmungen rechtzeitig bezugsfertig hergestellt werden.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur Aufrechterhaltung ihres Förderantrages für die Dauer von 12 Monaten. Sollte eine Förderung wegen fehlender Landesmittel oder anderer nicht von der Vertragspartnerin zu vertretender Umstände nicht möglich sein, entfällt die Verpflichtung nach Ablauf dieser Frist.

Darüber hinaus wird geregelt, dass alle Rechtsnachfolger im Eigentum verpflichtet werden müssen, die vertraglichen Vereinbarungen zum öffentlich geförderten Wohnungsbau zu übernehmen und ebenfalls einzuhalten, sofern diese vom Rechtsnachfolger übernommen werden können und nicht bei der Vertragspartnerin verbleiben, wenn diese insbesondere als Bauträgerin agiert.

Ergänzend hierzu sind Regelungen in der Beratungsvorlage zum städtebaulichen Vertrag- nicht öffentlichen Teil- FB6/0160/2025 dargestellt.

Denkmalschutz

Zum Schutz denkmalgeschützter Bausubstanz wird vereinbart, dass der im Vertragsgebiet befindliche Luftschutzbunker (Baudenkmal laut Denkmalliste Eintrag Nr. 05162022 A 172) in die geplante, private Freiflächenplanung integriert wird. Die Vertragspartnerin hat die Planung frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und während der Bauphase geeignete Schutzmaßnahmen für das Denkmal zu treffen.

Artenschutz und Obstbaumbepflanzung

Im Rahmen der städtebaulichen Erschließung wird im Vertrag umfassend geregelt, dass die Vertragspartnerin einen qualifizierten Fachgutachter mit der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) beauftragt. Diese ist vor Beginn der Baufeldräumung gegenüber der Stadt nachzuweisen. Die ökologische Baubegleitung übernimmt die Auswahl, Festlegung, Koordination und Kontrolle sämtlicher Maßnahmen zum Artenschutz.

Zum Schutz von brütenden Vögeln und Fledermäusen verpflichtet sich die Vertragspartnerin, entweder die Baufeldräumung auf den Zeitraum vom 1. November bis 29. Februar zu beschränken oder alternativ die Flächen vor Beginn der Arbeiten durch einen Gutachter auf das Vorkommen dieser Tierarten untersuchen zu lassen. Nur bei negativem Befund darf die Räumung erfolgen. Eine Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss ist hierzu erforderlich.

Weiterhin müssen Maßnahmen getroffen werden, um eine Neuansiedlung von Vögeln auf geräumten Flächen bis zum Baubeginn zu verhindern. Glasfronten sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelgerecht auszuführen. Ebenso ist die Außenbeleuchtung im öffentlichen Raum fledermausfreundlich zu gestalten: Beleuchtungen sind nach unten gerichtet und es sind Leuchtkörper zu wählen, die wenige Insekten anlocken. Hierbei ist der Leitfaden „Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (Voigt et al. 2019) zu beachten. Bei Ansiedlung von Kreuzkröten in während der Bauarbeiten entstandenen Pfützen, müssen diese Flächen geschützt und gegebenenfalls in Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss die Tiere umgesiedelt werden. Vorbeugend sollen größere Pfützen vermieden bzw. frühzeitig beseitigt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von Quartieren für Vögel und Fledermäuse verpflichtet sich die Vertragspartnerin, wartungsfreie Niststeine oder alternativ Nistkästen an den Neubauten anzubringen. Art und Anzahl dieser Quartiere werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bestimmt.

Zusätzlich wird die Pflanzung von Obstbäumen geregelt: Pro künftigem Baugrundstück in den Teilbereichen WA 6 und WA 7 (s. Bebauungsplanentwurf) ist innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans jeweils ein Obstbaum zu pflanzen. Zur Auswahl stehen bestimmte Sorten von Apfel-, Süßkirschen-, Sauerkirschen- und Pflaumenbäumen, die als Hochstamm oder Halbstamm mit einem Stammumfang von 14–16 cm zu pflanzen sind.

Zur Sicherung der dauerhaften Erhaltung und Pflege dieser Bäume ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch vorgesehen.

Folgekostenvereinbarung

Die Vertragspartnerin beteiligt sich an den Aufwendungen, die der Stadt für Infrastrukturmaßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens innerhalb des Bebauungsplangebietes sind.

Weitere Details hierzu sind im nicht öffentlichen Teil dargestellt.

Erschließung

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages übernimmt die Vertragspartnerin die vollständige Erschließung des Vertragsgebietes auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 325. Hierzu überträgt die Stadt gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des Gebietes auf die Vertragspartnerin. Sämtliche Kosten der Planung, Durchführung und Umsetzung trägt die Vertragspartnerin auf eigene Rechnung und Verantwortung. Im Rahmen der Erschließung durch die Vertragspartnerin werden auch Grundstücke Dritter erschlossen. Dies ist der Vertragspartnerin bekannt.

Die Erschließung umfasst die Herstellung aller öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Straßenbegleitgrün, Straßenbeleuchtung und die Straßenentwässerung einschließlich der gemäß Bebauungsplan herzustellenden Fläche für die Abwasserbeseitigung– „Zweckbestimmung Niederschlagswasser“ zur Versickerung des Niederschlagswassers der Straßenflächen, sowie der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze. Auch die privaten Wege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie notwendige Umbauten an der Uerdinger Straße im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt werden durch die Vertragspartnerin ausgeführt. Ebenso sorgt sie für die Anpassung der Lichtsignalanlage an der Uerdinger Straße im Bereich der Tiefgaragenausfahrt, um den Verkehrsfluss sicherzustellen. Technische Anschlüsse an bestehende Infrastruktur außerhalb des Vertragsgebietes sind ebenfalls herzustellen.

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zur vorschriftsmäßigen Entsorgung des Aushubmaterials, auch bei möglicher Kontamination, unter Beachtung der Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde. Die Fachplanung und Umsetzung aller vorgenannten Maßnahmen erfolgt auf eigene Kosten der Vertragspartnerin.

Die Planung und Ausführung der Begrünungsmaßnahmen/Vegetationsflächen erfolgen nach einem Gestaltungsplan, wobei Baumpflanzungen, Baumschutz während der Bauzeit sowie eine anschließende ein- bzw. zweijährige Pflege- und Entwicklungsphase vorgesehen sind. Erst danach übernimmt die Stadt diese Flächen.

In der weiteren Folge werden für die herzustellenden Anlagen die Planungen in enger Abstimmung mit der Stadt weiterentwickelt und die entsprechenden Ausbaupläne werden dann der Stadt zur Genehmigung vorgelegt. Diese Pläne werden nach Prüfung Bestandteil des Vertrages. Änderungen, die während des Genehmigungs- oder Bauprozesses erforderlich werden, sind durch die Vertragspartnerin auf eigene Kosten durchzuführen.

Besondere Anforderungen gelten für die Straßenentwässerung und die dafür vorgesehene Versickerungsfläche: Hierzu ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde durch die Vertragspartnerin vor Baubeginn vorzulegen. Des Weiteren wird die Vertragspartnerin darauf hingewiesen, dass sie im Bebauungsplangebiet den Überflutungsschutz bei Starkregen durch entsprechende Maßnahmen sicherstellt. Sie wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen an der Uerdinger Straße gemäß der Starkregengefahrenkarte überflutungsgefährdet sind und sie sicherzustellen hat, dass im Rahmen der Bauplanung und –ausführung Maßnahmen des konstruktiven Objektschutzes umzusetzen sind.

Vor Baubeginn erfolgt eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation etc.) durch die Vertragspartnerin, sodass Eingriffe in bereits fertiggestellte Erschließungsanlagen vermieden werden. Vor Baubeginn sind diese Abstimmungsnachweise vorzulegen.

Die Vertragspartnerin hat das Ingenieurbüro B-Plan Ingenieurgesellschaft, Essen, für die Ausführungsplanung, Ausschreibung, Bauleitung und Bauüberwachung beauftragt. Die Leistungen sind in Abstimmung mit der Stadt nach den Qualitätsstandards der Stadt zu erbringen. Die Bauleistungen werden nicht ausgeschrieben, die Stadt muss allerdings vor Auftragsvergabe dieser zustimmen. Es

dürfen nur Firmen der Fachrichtung Tiefbau beauftragt werden, die in der Handwerksrolle für das Straßenbauhandwerk mit allen Teilleistungen eingetragen sind oder über einen Fachingenieur verfügen. Diese Regelung gilt entsprechend auch für die herzustellenden Vegetationsflächen. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich zudem, VOB/B und VOB/C zu beachten und die Abrechnung der Bauleistungen entsprechend den Erschließungsanlagen zu strukturieren.

Für Mängel an den Bauleistungen gelten zwischen Vertragspartnerin und beauftragter Firma Gewährleistungsfristen von mindestens vier Jahren. Die Vertragspartnerin stellt die Stadt von sämtlichen Ansprüchen im Zusammenhang mit der Erbringung der Bauleistungen frei.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages übernimmt die Vertragspartnerin die vollständige Verantwortung für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet. Ab dem Beginn der Erschließungsarbeiten bis zur Übergabe übernimmt die Vertragspartnerin die Verkehrssicherungspflicht und stellt die Stadt von sämtlichen Schadensersatzansprüchen, die aufgrund der Verkehrssicherungspflicht entstehen könnten, unabhängig vom Verschulden frei. Hierzu muss die Vertragspartnerin den Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung nachweisen, die eine Mindestversicherungssumme von 7,5 Millionen Euro für Personenschäden und 2 Millionen Euro für Sachschäden umfasst.

Der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen darf erst mit Zustimmung der Stadt erfolgen. Diese wird erteilt, wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen, darunter der Vertrag, die Bankbürgschaften, die Haftpflichtversicherung sowie die Genehmigungen und Nachweise der Versorgungsunternehmen. Die Erschließungsmaßnahmen müssen so durchgeführt werden, dass die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen (private Wege die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belastet sind) spätestens mit der Fertigstellung des ersten Gebäudes, das an die Erschließung angebunden wird, benutzbar sind, d.h. die Gebäude müssen mindestens mit einer asphaltierten Baustraße (Einbau einer Tragschicht) erschlossen sein. Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist bis spätestens 31.12.2029 erforderlich, wird jedoch verlängert, sofern Verzögerungsgründe vorliegen, die nicht von der Vertragspartnerin zu vertreten sind.

Die Stadt behält sich das Recht vor, die Bauarbeiten jederzeit zu überwachen und bei Mängeln entsprechende Maßnahmen zu verlangen. Zudem wird die Stadt bei jeder bautechnischen Abnahme beteiligt. Die Vertragspartnerin verpflichtet sich, alle Mängel unverzüglich zu beheben und für alle Schäden an den Erschließungsanlagen und Zufahrtswegen, die während der Bauzeit entstehen, aufzukommen. Die Betriebskosten für öffentliche Beleuchtungseinrichtungen und gegebenenfalls anfallende Kanalbenutzungsgebühren trägt die Vertragspartnerin bis zur Übergabe.

Die Abnahme der Erschließungsanlagen erfolgt erst nach deren endgültiger Fertigstellung und wenn 90 % der geplanten Hochbauten im Vertragsgebiet fertiggestellt sind. Mängel, die während der Abnahme festgestellt wurden, werden zeitnah beseitigt. Die Übernahme durch die Stadt erfolgt erst wenn die Anlagen im Wesentlichen mängelfrei sind. Nach der Übernahme führt die Stadt die Widmung der Straßen durch.

Für die Überwachung und Dokumentation der Bauarbeiten sind detaillierte Pläne und Nachweise erforderlich. Die Vertragspartnerin muss sämtliche Unterlagen, wie Bestandspläne, Ergebnisse von Kanaluntersuchungen sowie Schlussrechnungen, vorlegen, um die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten zu gewährleisten. Der Stadt stehen gegen die Vertragspartnerin nach der Übernahme die Mängelansprüche gemäß VOB/B für Erschließungsanlagen zu. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt mit der mangelfreien Übernahme der herzustellenden Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet und beträgt 4 Jahre.

Die durch die Vertragspartnerin zu erbringenden Bauleistungen sind durch eine selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der geschätzten Kosten zu erbringen. Diese Kosten werden dem jeweiligen Stand der Ausbauplanung angepasst, so dass die Sicherheitsleistung entsprechend zu

erhöhen oder reduzieren ist. Die Vertragspartnerin hat die erforderlichen Sicherheitsleistungen in Höhe von insgesamt 1.125.500 Euro zu erbringen, um die ordnungsgemäße Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu sichern.

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen bzw. dem Erfüllen der vertraglichen Pflichten sind sämtliche Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch und sämtliche zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW für die im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke abgegolten.

Für den Fall, dass die Vertragspartnerin ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, behält sich die Stadt das Recht vor, die Arbeiten auf Kosten der Vertragspartnerin auszuführen oder den Vertrag zu kündigen. Hierzu wird dann die Vertragserfüllungsbürgschaft in Anspruch genommen.

Rechtsnachfolgeregelung

Sollte die Vertragspartnerin Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte im Vertragsgebiet veräußern oder übertragen, müssen die Rechte, Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag an die Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weitergegeben werden. Diese Übertragung muss spätestens zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung erfolgen, wobei die Vertragspartnerin für die Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber der Stadt haftet, bis die Rechtsnachfolger die zu übertragenden Pflichten übernommen haben.

Haftungsregelung und Planungsermessen, Vertragswirksamkeit

Die Stadt übernimmt keine Verantwortung für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 325 oder für Aufwendungen der Vertragspartnerin, falls das Bebauungsplanverfahren scheitert oder ungültig wird.

Durch den Vertrag wird kein Anspruch auf einen bestimmten Bebauungsplan oder Planinhalt begründet. Die planerische Gestaltungsfreiheit der Stadt wird durch den städtebaulichen Vertrag nicht eingeschränkt.

Der zu beurkundende Vertrag wird wirksam, sobald der Bebauungsplan Nr. 325 in Kraft getreten ist.

Kosten

Die Kosten des Vertrages und seiner Umsetzung trägt die Vertragspartnerin.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Vertragspartnerin übernimmt auf ihre Kosten die Herstellung der Erschließungsanlagen. Diese sind dann nach deren Ab- und Übernahme gemäß dem städtebaulichen Vertrag in die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Stadt zu übernehmen. Die Vertragspartnerin beteiligt sich zudem an den ursächlich entstehenden Folgekosten für das Vertragsgebiet (s. hierzu im Detail den nichtöffentlichen Teil des Vertrages (Beratungsvorlage FB6/0160/2025))

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

BV_FB6_0161_2025LageplanTeilfläche_öff_gef_Mietwohnungsbau