

# Städtebaulicher Vertrag

gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zwischen

der Stadt Bornheim, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim,  
vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Beigeordneten

- nachfolgend „Stadt“ genannt -,

und

Stefan Breyer Immobilien e.K., Am Fronhof 5, 53913 Swisttal-Heimerzheim,  
vertreten durch den Inhaber Stefan Breyer

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

wird folgender Städtebauliche Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch  
(BauGB) geschlossen:

## Präambel:

Durch den Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel soll dem Investor ermöglicht werden, die Grundstücke Gemarkung Hersel, Flur 13, Flurstücke Nr. 588, 591 sowie jeweils teilweise Nr. 8/2 und 329 mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu bebauen. Im Rahmen der Abwägung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vorgenommen. Danach ergibt sich im Ergebnis ein Defizit von 1256 Wertpunkten entsprechend 314 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden kann.

## § 1

Der **Investor** verpflichtet sich, zum Ausgleich des o.g. Defizits einen Kompensationsbetrag in Höhe von 15,00 €/qm = **4.710,00 €** an die Stadt zu zahlen. Die Fälligkeit wird dem Bauherrn durch gesondertes Schreiben mitgeteilt.

## § 2

Die **Stadt** wird den o.g. Bebauungsplan He 05 in der Ortschaft Hersel erst in Kraft setzen, wenn der **Investor** den o.g. Betrag eingezahlt hat.

- (1) Dem **Investor** ist bekannt, dass der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingte zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich ein Defizit von 1.256 Wertpunkten, das durch die Leistung einer Kompensationszahlung in Höhe von  $314 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = 4.710,00 \text{ €}$  ausgeglichen werden soll.
- (2) Der **Investor** verpflichtet sich, die Kompensationszahlung nach dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim, jedoch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes He 05 auf eines der Konten der Stadtkasse einzuzahlen.

## § 3

Die **Stadt** wird den Eingriff auf Ihren Kompensationsgrundstücken in der Rheinaue, Gemarkung Hersel, Flur 10 in vollem Umfang ausgleichen.

## § 4

Der **Investor** verpflichtet sich zur Herstellung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit sowie zusätzlich einem öffentlich zugänglichem Stellplatz. Ein entsprechender Passus ist in die Kaufverträge mit den neuen Grundstückseigentümern aufzunehmen.

## § 5

Die im Bebauungsplan mit A-B-C-D gekennzeichnete Schallschutzanlage besteht aus einer Lärmschutzwand und ggf. Garagen, die lückenlos miteinander verbunden werden. Der **Investor** verpflichtet, sich die entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten vom 20.07.2009 erforderliche Schallschutzanlage auf eigene Kosten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind die Lärmschutzwand und die Rückseiten der Gemeinschaftsgaragen auf der zur Elbestraße gewandten Seite sowie die privaten Grünflächen entlang der Elbestraße gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes zu begrünen. Ein entsprechender Passus ist in die Kaufverträge mit den neuen Grundstückseigentümern aufzunehmen.

Der **Investor** verpflichtet sich, die Schallschutzanlage im Baugenehmigungsverfahren mit zu beantragen und die vollständige Anlage bis spätestens sechs Monate nach Baubeginn des ersten Wohngebäudes im Plangebiet fertig zu stellen.

Gemäß BauGB § 9 (2) dürfen die Gebäude erst dann genutzt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzanlage lückenlos hergestellt ist.

### § 6

Der **Investor** verpflichtet sich, die im Plangebiet liegenden öffentlichen Leitungs- und Kanaltrassen durch die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten dinglich sichern zu lassen.

### § 7

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes He 05 in der Ortschaft Hersel.

**Für die Stadt Bornheim**

**Für den Investor**

Bornheim, den.....

Swisttal-Heimerzheim, den.....

.....  
Bürgermeister

.....  
Herrn Stefan Breyer

.....  
Erster Beigeordneter