

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Schranz

Bebauungsplan Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge

30.01.2025	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
06.02.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
17.02.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 20.08.2024 (Anlage 1) abgegrenzte und im Sachverhalt zu diesem Beschluss beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße -);

Gesetzliche Grundlage:

§ 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Der Rat der Stadt beschließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung (digital oder in Präsenz)) nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB;

Gesetzliche Grundlage:

§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit Ziffer 3.2 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen.

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße - nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gesetzliche Grundlage:

§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 und 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt**1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das rund 23.000 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 761 liegt im Stadtteil Königshardt. Es befindet sich in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13 und umfasst die Flurstücke Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 sowie 11 in Gänze.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der als Anlage beigefügten Übersichtsskizze (vgl. Anlage 1).

2. Planungsanlass

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 761 handelt es sich um eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Grünfläche. Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 56 – Königshardt – aus dem Jahr 1969. Dieser setzt für die gegenständlichen Grundstücke reine Wohngebiete mit bis zu vier bzw. acht Vollgeschossen, Stellplatzanlagen sowie arrondierende Grünflächen fest. Die über den Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke wurden bis heute nicht umgesetzt. Sie sind in städtebaulicher Hinsicht im Kontext der umgebenden Siedlungsstrukturen zugleich auch nicht mehr als zeitgemäß zu werten.

Über das Bebauungsplanverfahren Nr. 761 ist vor diesem Hintergrund die Festsetzung eines zeitgemäßen Wohnstandortes vorgesehen, der insbesondere die städtebaulichen Kenngrößen zum Maß der baulichen Nutzung an diesem Standort planungsrechtlich neu definieren soll. Straßenbegleitend zur Matzenbergstraße ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, dass durch von der Matzenbergstraße zurückversetzten Einzel- und Doppelhäusern städtebaulich flankiert werden soll (vgl. Anlage 2). Die baulichen Kubaturen sollen durch die Neuplanung an die Bauvolumina der vorhandenen, näheren Umgebung angepasst werden. Zur Realisierung der verfolgten Planungsziele ist daher die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr 2030 stellt für das Plangebiet straßenbegleitend zur Matzenbergstraße Wohnbauflächen und in den dahinterliegenden, rückwärtigen Bereichen Grünflächen dar. Die über das aus der Anlage ersichtliche städtebauliche Konzept für eine arrondierende bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereiche liegen vollumfänglich in der flächennutzungsplanerisch dargestellten Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem GFNP i.S.v. § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet die Darstellung Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie Wald. Zwischen den Wohnbauflächen und den Flächen für die Landwirtschaft und Wald verläuft die Darstellung Siedlungsrand. Südlich des Siedlungsrandes werden die Flächen durch die Darstellung Landschaftsschutzgebiet und regionaler Grünzug ergänzt. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet keine Darstellung. Der Bebauungsplan entspricht somit den stadtentwicklerischen Zielsetzungen des STEK 2020.

3. Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 761 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Nachverdichtung in städtebaulich integrierter Siedlungslage;
- Festsetzung von sich maßvoll in den städtebaulichen Kontext eingliedernden Wohngebieten,
- Regelung der notwendigen Erschließung.

4. Abschluss einer „Planungsvereinbarung“ als städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und dem Träger der geplanten städtebaulichen Entwicklungen

Zur arbeitsteiligen Organisation und Koordination der Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen hat die Verwaltung eine „Planungsvereinbarung“ (vgl. Anlage 3) als städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem Träger der geplanten Maßnahme als laufendes Geschäft der Verwaltung geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Vertragsgegenstände geregelt:

- Regelung der Aufgaben- und Arbeitsteilung zwischen der Verwaltung und dem Planungsträger;
- Regelungen der Verpflichtungen der Vertragsparteien;
- Regelung der Kostentragung für die weitere Planung durch den Planungsträger;
- Regelung zur Einbindung einer Quote von mindestens 25 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau, d.h. Wohnungsbau i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) i.V.m. den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023) in die weitere Projektierung;
- Regelung des Verfahrensvorbehalts in Bezug auf die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen politischen Gremien der Stadt Oberhausen, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens.

5. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 761 - Südliche Matzenbergstraße - stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (14-tägige Darlegung der Planung mit Bürgerversammlung) mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist mit vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

6. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses

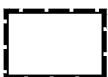
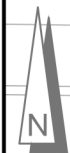
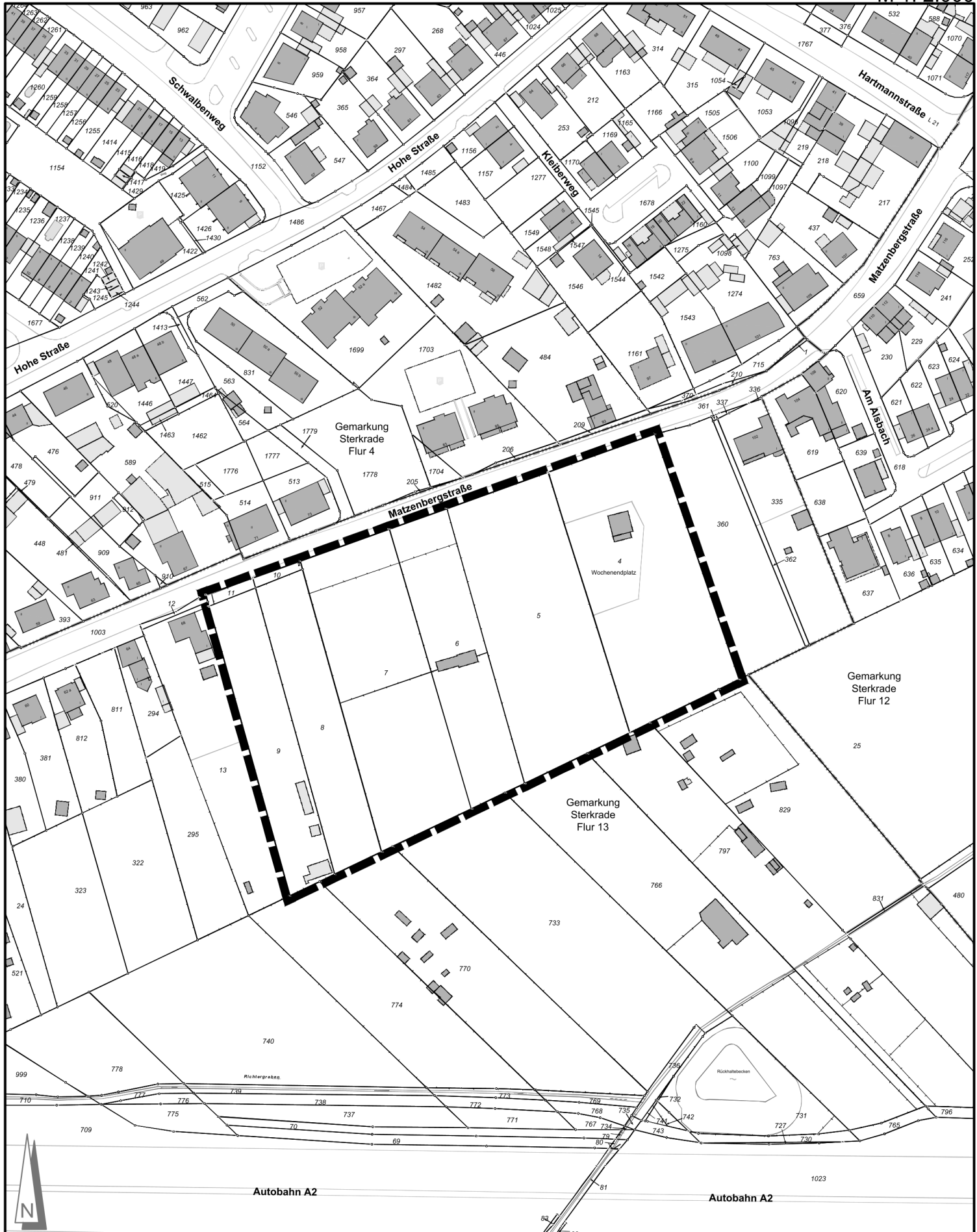
- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen, Nutzungsänderungen

Anlage/n

- 1 - Anlage 1 - Geltungsbereich
- 2 - Anlage 2 - Städtebauliches Konzept
- 3 - Anlage 3 - Planungsvereinbarung

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße -

M 1:2.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5 von 19 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 20.08.2024

 Bereich 5-1 / Stadtplanung



Planungsvereinbarung

Städtebaulicher Vertrag auf der Grundlage der
§§ 4b und 11 Absatz 1 Ziffer 1 und Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

über Planungsleistungen
sowie die Vorbereitung von Verfahrensschritten bis zum Satzungsbeschluss
für einen Angebotsbebauungsplan „Südlich Matzenbergstraße“ im Bereich zwischen der
Matzenbergstraße Nr. 68 und Nr. 102 in Oberhausen - Königshardt.

Die

Stadt Oberhausen

Schwartzstraße 72, 46042 Oberhausen

vertreten durch:

Herrn Beigeordneten Dr. Thomas Palotz

und

Herrn Bereichsleiter Stadtplanung Christoph Hülsebusch

– nachstehend „**Stadt**“ genannt –

und die

[REDACTED]
[REDACTED]

vertreten durch:

[REDACTED]

– nachstehend „**Planungsträger**“ genannt –

schließen nachfolgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Der Planungsträger beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung an der Matzenbergstraße zwischen den Hausnummern 68 und 102. Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des Projektträgers mit DRUSCHKE ARCHITEKTUR soll neues Planungsrecht für eine angemessene Nachverdichtung in zwei Bauabschnitten geschaffen werden - siehe Anlage II zu diesem Vertrag.

Die Grundstücke des ersten Bauabschnittes liegen im Zugriff der Stadt Oberhausen und des Projektträgers. Dabei handelt es sich um drei Grundstücke (Gemarkung Sterkrade, Flur 13, Flurstück 5, 6 und 7) mit insgesamt ca. 12.700 m² - siehe Anlage I zu diesem Vertrag. In diesem Bauabschnitt sieht das städtebauliche Konzept ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 9 Wohneinheiten sowie 5 Doppelhäuser vor. Ein Teil der projektierten Wohneinheiten sind dabei als öffentlich geförderter Wohnraum zu entwickeln. Für diesen Bauabschnitt ist ein Flächentausch zwischen dem Projektträger und der Stadt vorgesehen. Dabei ist vorgesehen, dass die zu bebauenden Flächen in das Eigentum des Projektträgers und die südlich angrenzenden Grünflächen in das Eigentum der Stadt übergehen.

Die Grundstücke des zweiten Bauabschnittes (Gemarkung Sterkrade, Flur 13, Flurstück 4, 8, 9, 10 und 11) liegen im Zugriff von privaten Dritten. Diese sollen mit Bestandteil des Geltungsbereiches für das neu einzuleitende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 761 „Südlich Matzenbergstraße“ werden. Im zweiten Bauabschnitt sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept ein Angebot für weitere Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden, die sich behutsam in die Bestandssituation entlang der Matzenbergstraße und die Planungen aus dem ersten Bauabschnitt einfügen sollen.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sowie in der weiteren Konsequenz zur Erlangung entsprechender Baurechte wird diese Planungsvereinbarung als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Planungsträger geschlossen.

Dem Planungsträger wird vorliegend die Ausarbeitung aller, zur Betreibung des Bebauungsplanverfahrens - auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes mit beiden Bauabschnitten (siehe Anlage II) - erforderlichen Planunterlagen, insbesondere Rechtsplan, Gutachten, Begründung mit Teil A und B (Umweltbericht) - nach Maßgaben des BauGB - übertragen.

Der Planungsträger übernimmt dabei nach Maßgabe dieses Vertrages alle anfallenden Kosten für den gesamten Geltungsbereich, soweit deren Übertragung auf Dritte gesetzlich zulässig ist. Eine Umsetzungsverpflichtung für den zweiten Bauabschnitt besteht jedoch ausdrücklich nicht.

§ 1

Vertragsgrundlage

- (1) Grundlage dieses Vertrages sind die einschlägigen Gesetze und Vorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen.
- (2) Vertragsbestandteile sind abschließend:
 - (a) die Regelungen dieses Vertrages,
 - (b) die Umgrenzung der im Eigentum der Projektträger und der Stadt Oberhausen befindlichen Flächen - gemäß Anlage I dieses Vertrages.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Einleitung von einem Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von neuem Planungs- und Baurecht für das Vertragsgebiet städtebaulich i.S.v. § 1 (3) BauGB erforderlich ist.

§ 2

Vertragsgegenstand

- (1) Vertragsgegenstand sind die in den nachfolgenden Buchstaben a bis e abschließend definierten Leistungen im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanung. Diese Leistungen berühren nicht den hoheitlichen Tätigkeitsbereich der Stadt.
 - (a) Ausarbeitung und Fertigstellung der städtebaulichen, einschließlich der gestalterischen Planung gemäß des Leistungsbildes des § 19 (2) der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) i.V.m. Anlage 9 Ziffer 2 Buchst. a - c HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages,
 - (b) Ausarbeitung und Fertigstellung der Inhalte für den Bebauungsplan (Rechtsplan) - insbesondere textliche und zeichnerische Festsetzungen - nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB und dem Leistungsbild des § 19 (2) HOAI i.V.m. Anlage 3 HOAI und Anlage 9 Ziffer 5 insbesondere Buchst. b, h, k und r HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages sowie Beibringung der für die Konstruktion des Bebauungsplans (Rechtsplan) nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und dem Leistungsbild des § 19 (2) HOAI i.V.m. Anlage 3 Ziffer 1 Buchst. g, Ziffer 2 Buchst. a und Ziffer 3 Buchst. a und c HOAI und Anlage 9 Ziffer 5 Buchst. h und k HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages erforderlichen vermessungstechnischen Grundlagendaten in einer XPLAN GML-konformen Fassung im Koordinatensystem ETRS89/UTM-Zone-32N,
 - (c) Ausarbeitung und Fertigstellung vom Umweltbericht für den Bebauungsplan nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB – insbesondere Anlage I zu §§ 2 (4), 2a und 4c BauGB - gemäß dem Leistungsbild des § 19 (2) HOAI i.V.m. Anlage 9 Ziffer 5 Buchst. c, d, e und f HOAI,
 - (d) Ausarbeitung und Fertigstellung begleitender Fachgutachten, soweit sie zur Erläuterung und Fundierung der städtebaulichen und gestalterischen Planung sowie vom Bebauungsplan (Rechtsplan) bzw. für eine ordnungsgemäße Abwägung im Rahmen des anzustrebenden Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanung zwingend erforderlich sind,
 - (e) Mitarbeit an den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensbausteinen der Bebauungsplanung, insbesondere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der

Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

- (2) Die angestrebten Hauptplanungsziele sind in der Vorbemerkung zu diesem Vertrag angeführt. Die Erbringung der vorstehend abschließend aufgeführten Leistungen muss an der Konkretisierung dieser Hauptplanungsziele ausgerichtet sein.
- (3) Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung von Bauleitplanverfahren oder zum Abschluss dieser Planverfahren mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet (vgl. § 1 (3) Satz 2 BauGB). Stadt und Planungsträger sind sich einig, dass die politischen Gremien der Stadt an einer offenen, unvoreingenommenen, ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert sind. Ansprüche der Planungsträger gegen die Stadt – gleich aus welchem Rechtsgrund – in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen. Die Stadt haftet somit insbesondere nicht, wenn Bauleitplanverfahren durch einen ausbleibenden Aufstellungsbeschluss gar nicht erst förmlich eingeleitet werden, im Laufe eines förmlich eingeleiteten Verfahrens durch politischen Beschluss offiziell eingestellt wird oder durch nachträgliche Gerichtsentscheidung ein Bebauungsplan für unwirksam erklärt wird.

§ 3

Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplans Nr. 761 - Südlich Matzenbergstraße - (Anlage I). Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Geltungsbereich dieses Vertrages mindestens die Flurstücke 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13 in Gänze umfassen soll. Des Weiteren sind sich die Parteien einig, dass das Gebiet eine Größe von ca. 23.000 m² nicht übersteigen soll und sich im Falle eines anderslautenden politischen Auftrages eine Nachverhandlung zu dieser Planungsvereinbarung ergibt.
- (2) Die Parteien sind sich einig, dass ausschließlich für die Flurstücke 5, 6 und 7 - 1. Bauabschnitt - eine Verpflichtung zur baulichen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts seitens des Projektträgers besteht.
- (3) Die Parteien sind sich einig, dass zur baulichen Umsetzung des ersten Bauabschnittes ein Flächentausch zwischen dem Projektträger und der Stadt vollzogen wird. Dabei ist vorgesehen, dass die zukünftig zu bebauenden Flächen in das Eigentum des Projektträgers und die öffentlichen Grünflächen in das Eigentum der Stadt übergehen.
- (4) Wird der in § 3 Abs. 1 dieses Vertrags beschriebene Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplanes durch Beschluss des Rates der Stadt geändert, gilt diese Änderung gleichermaßen für den Geltungsbereich dieses Vertrages. Die Parteien sind sich einig, dass der Nachverhandlungsgrundsatz aus Absatz 1 hiervon unberührt bleibt.

§ 4

Grundsätzliche Bestimmungen über die Zusammenarbeit

- (1) Die Stadt und der Planungsträger verpflichten sich zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Diese beinhaltet die rechtzeitige und umfassende Information des

jeweiligen Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

- (2) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass es sich bei einem städtebaulichen Planungsprozess um einen iterativen Vorgang unter umfassender und abwägender Berücksichtigung sämtlicher betroffener öffentlicher und privater Belange handelt. Ihnen ist ferner bewusst, dass auf dieser Grundlage die Dauer und die Anzahl von Abstimmungsvorgängen nicht abschließend festgelegt werden kann.
- (3) Der Planungsträger verpflichtet sich, namentlich eine/n Koordinator/in zu benennen, der / die zentrale/r Ansprechpartner/in für alle Inhalte dieses Vertrages und den Planungsprozess der angestrebten Bebauungsplanung berührenden Belange ist. Die Stadt benennt gleichfalls eine/n Koordinator/in, der / die für den Planungsträger innerhalb der Stadtverwaltung als zentraler Ansprechpartner/in auftritt.

§ 5

Verpflichtungen des Planungsträgers

- (1) Der Planungsträger ist verpflichtet, der Stadt bei Abschluss dieses Vertrages die Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke des Geltungsbereichs dieses Vertrages gemäß § 3 in geeigneter Form nachzuweisen.
- (2) Der Planungsträger verpflichtet sich, die in § 2 (1) Buchst. a - e dieses Vertrages aufgeführten Leistungen zu erbringen, soweit diese im Kontext der zu wählenden Bebauungsplanverfahrensart zwingend erforderlich sind.

Sollte – z.B. aus den in § 2 (1) oder § 3 (4) dieses Vertrages genannten Gründen oder aufgrund von derzeit noch nicht absehbaren Ergebnissen im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrens – eine inhaltliche Änderung oder Anpassung der Leistungen erforderlich werden, ist der Planungsträger verpflichtet, diese Anpassungen anzuerkennen. In diesem Fall ist der Planungsträger verpflichtet, etwaige zwischen ihm und Dritten bestehenden Auftragsverhältnisse an die neuen Erfordernisse anzupassen.

Sämtlichen elektronischen Dokumente sind barrierefrei gem. „BITV 2.0 Verordnung zur Schaffung barrierefreier Informationstechnik nach dem Behindertengleichstellungsgesetz“ zu erstellen. Die Beschaffenheit und der Umfang der im Rahmen des jeweiligen Planverfahrens zur Verfügung zu stellenden Unterlagen sind mit dem/der zentralen Ansprechpartner/in der Stadt abzustimmen.

- (3) Die sich aus der Erbringung der Leistung ergebenden Arbeits- und Zwischenstände sowie die Endprodukte sind kontinuierlich und ergebnisorientiert gemäß den grundsätzlichen Bestimmungen über die Zusammenarbeit i.S.v. § 4 dieses Vertrages mit der Stadt abzustimmen.
- (4) Der Planungsträger trägt alle mit der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten.

§ 6

Verpflichtungen der Stadt

- (1) Sobald vollständige, abgestimmte, geprüfte und entscheidungsreife Leistungsergebnisse vorliegen, prüft die Stadt, vorbehaltlich entsprechender Beschlussfassungen ihrer zuständigen politischen Gremien, die nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben des BauGB erforderlichen Verfahrensschritte der Bauleitplanung einzuleiten und durchzuführen.

- (2) Die Stadt stellt in Aussicht, die Konstruktion des Bebauungsplans (Rechtsplan) nach den einschlägigen Maßgaben des BauGB, der PlanZV und dem Leistungsbild des § 19 (2) HOAI i.V.m. Anlage 3 Ziffer 1 Buchst. g, Ziffer 2 Buchst. a und Ziffer 3 Buchst. a und c HOAI und Anlage 9 Ziffer 5 Buchst. h und k HOAI für den Geltungsbereich dieses Vertrages zu übernehmen, soweit der Planungsträger die dafür erforderlichen vermessungstechnischen Grundlagendaten in einer XPLAN GML-konformen Fassung im Koordinatensystem ETRS89/UTM-Zone-32N zur weiteren Bearbeitung zur Verfügung zustellt.

Die Stadt behält sich vor, die – gegenüber dem Planungsträger – erbrachten Konstruktionsleistungen in Rechnung zu stellen, wenn dies auf Grundlage perspektivischer ortsrechtlicher Bestimmungen (z.B. einer geänderten Verwaltungsgebührensatzung), zum Fertigstellungsdatum des Bebauungsplans (Rechtsplan) möglich ist.

Sofern der Planungsträger gegenüber der Stadt erklärt, die Konstruktion des Bebauungsplans (Rechtsplan) auf der Grundlage der dafür erforderlichen vermessungstechnischen Grundlagendaten im vorgenannten Umfang selbst übernehmen zu wollen, ergänzen sich die durch die Planungsträger zu erbringenden Leistungen i.S.v. § 2 (1) dieses Vertrages um diesen Leistungsbaustein.

- (3) Das Recht der zuständigen politischen Gremien der Stadt eine Beratung zu vertagen bleibt ebenso unberührt, wie deren politische Entscheidungsfreiheit. Ein Anspruch des Planungsträgers auf bestimmte zeitliche und inhaltlich definierte Beschlüsse der zuständigen politischen Gremien der Stadt bestehen nicht.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, dem Planungsträger die maßgebenden Sitzungstermine ihrer zuständigen politischen Gremien sowie die in diesem Rahmen einzuhaltenden Fristen, bis zu denen vollständige, abgestimmte, geprüfte und entscheidungsreife Leistungsergebnisse vorliegen müssen, mitzuteilen, sobald der geplante Sitzungszyklus abgestimmt ist.

§ 7

Verträge über Fachingenieurleistungen Dritter

- (5) Der Planungsträger ist befugt, sich zur Erbringung der von ihm nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchst. a - e dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen Dritter zu bedienen, die für die jeweilige Leistung fachlich qualifiziert sind.
- (6) Die Auswahl der in Absatz 1 genannten Dritten hat im Einvernehmen mit der Stadt zu erfolgen und ist dieser schriftlich anzuzeigen. Die Beauftragung bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Zustimmung nur versagen, wenn gewichtige Gründe gegen eine vertrauensvolle und erfolgsorientierte Zusammenarbeit sprechen. Wird die Zustimmung nicht innerhalb von 14 Tagen nach schriftlicher Benennung versagt, so gilt sie als erteilt.
- (7) Der Planungsträger hat die in Absatz 1 genannten Dritten vertraglich zu verpflichten, sich im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Bebauungsplanverfahrens, das hoheitlich durch die Stadt durchgeführt wird, an die Weisungen der Stadt zu halten

§ 8

Verfahrensvorbehalt

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Gewähr für einen erfolgreichen Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung der angestrebten Bebauungsplanung nicht besteht (vgl. § 1 (3) Satz 2 BauGB). Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der zuständigen politischen Gremien der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung

gemäß § 1 (7) BauGB, bei angestrebten Satzungsbeschlüssen zu Bebauungsplanungen sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens, bleiben von diesem Vertrag unberührt.

- (2) Ein Rechtsanspruch der Planungsträger auf Herstellung von Planungs- und Baurechten gegenüber der Stadt besteht nicht. Änderungen der planerischen Zielsetzungen innerhalb von Bauleitplanverfahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes sind grundsätzlich möglich und bleiben der Stadt vorbehalten. Entstehen dadurch inhaltliche Änderungs- oder Anpassungserfordernisse der geschuldeten Leistungen der Planungsträger, sind damit verbundene Kostenerstattungen der Stadt gegenüber dem Planungsträger ausgeschlossen.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich gemäß den grundsätzlichen Bestimmungen über die Zusammenarbeit i.S.v. § 4 dieses Vertrages die Planungsträger über den Fortgang des Planverfahrens kontinuierlich zu unterrichten.

§ 9

Herstellung von Erschließungsmaßnahmen und naturschutzrechtlicher / artenschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ersatz

- (1) Die Herstellung von möglichen Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit einer auf Basis eines Satzungsbeschlusses der angestrebten Bebauungsplanung perspektivisch möglichen Umsetzung der Planung ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (2) Die Herstellung von möglichen naturschutzrechtlich oder artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit einer auf Basis eines Satzungsbeschlusses der angestrebten Bebauungsplanung perspektivisch möglichen Umsetzung der Planung ist nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (3) Dem Planungsträger ist bekannt, dass sie zum Satzungsbeschluss der angestrebten Bebauungsplanung planungsbegleitende städtebauliche Verträge i.S.v. § 11 BauGB insbesondere über die in den Absätzen 1 und 2 genannten Themenbereiche mit der Stadt zu schließen und sich gegenüber der Stadt zu einer etwaigen Umsetzung von aus diesen Themenbereichen resultierenden Maßnahmen zu verpflichten haben, soweit diese für die Umsetzung der Planung rechtlich erforderlich sind. Die Aufnahme weiterer vertraglicher Regelungsinhalte bleibt vorbehalten.

§ 10

Einbindung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in die weitere Projektierung

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in die weitere Projektierung der zukunftsorientierten, Entwicklung „Südlich Matzenbergstraße“ eine Quote von mindestens 25 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau, d.h. Wohnungsbau i.S.d. Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) i.V.m. den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023) eingebunden werden soll. Dem Planungsträger ist bewusst, dass eine entsprechende Quotierung sowohl über § 9 (1) Nr. 7 BauGB im Rahmen der angestrebten Bebauungsplanung festgesetzt, als auch eine entsprechende Umsetzungsverpflichtung – vorbehaltlich entsprechender Förderzusagen der NRW.BANK – im Rahmen planungsbegleitender städtebaulicher Verträge i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Planungsträger zum angestrebten Satzungsbeschluss öffentlich-rechtlich fixiert werden soll.

§ 11

Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte

- (1) Nachstehende Regelungen gelten zwischen den Vertragsparteien für Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte an den Materialien, die im Zusammenhang mit der Bearbeitung der nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchst. a - e dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen durch die Planungsträger oder durch vom ihnen nach den Maßgaben des § 7 dieses Vertrages beauftragten Dritten gefertigt werden:
 - (a) Sämtliche gefertigten Arbeitsergebnisse sind der Stadt auf Anforderung unentgeltlich herauszugeben und gehen auf sie über.
 - (b) Die Planungsträger haben der Stadt das ausschließliche sowie unbefristete und örtlich unbegrenzte Nutzungs- und Verwertungsrecht hinsichtlich aller bekannten Nutzungsarten einzuräumen. Dies gilt auch für Leistungen, die durch Dritte erbracht werden, derer sich die Planungsträger zur Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag bedienen. Darunter fällt insbesondere das Recht, die Arbeitsergebnisse mit Zustimmung des Urhebers im Ganzen oder in Teilen abzuändern, zu bearbeiten oder in sonstiger Weise umzugestalten, sie im Original oder in abgeänderter, bearbeiteter oder umgestalteter Form zu nutzen, insbesondere zu verarbeiten, zu vervielfältigen, zu verbreiten und an Dritte zu übertragen, auszustellen, öffentlich vorzutragen/zu veröffentlichen oder vorzuführen, zu senden oder durch Bild- und Tonträger oder durch Funksendungen wieder zu geben, im Internet zugänglich zu machen und in das Ratsinformationssystem der Stadt einzustellen.
 - (c) Die Planungsträger sichern der Stadt zu, dass sämtliche durch sie oder durch vom ihnen nach den Maßgaben des § 7 dieses Vertrages Beauftragten erbrachten Leistungen und im Rahmen des angestrebten Bebauungsplanverfahrens beigebrachten Arbeitsergebnisse frei von Rechten sonstiger Dritter sind (§§ 633 ff. BGB).
- (2) Nachstehende Regelungen gelten zwischen den Vertragsparteien für Eigentums-, Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte an den Materialien, die die Stadt im Zusammenhang mit der Bearbeitung der nach § 5 (2) i.V.m. § 2 (1) Buchst. a - e dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen dem Planungsträger zur Verfügung stellt:
 - (a) Soweit die Stadt dem Planungsträger Materialien zur Verfügung stellt, werden dadurch weder Eigentums- und Urheberrechte noch unbefristete und örtlich unbegrenzte Nutzungs- und Verwertungsrechte mit übertragen. Die Materialien sind nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Planungsträger für die Stadt kostenlos und unverzüglich an die Stadt herauszugeben. Mit der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Planungsträger erlöschen auch die befristeten und örtlich sowie sachlich auf die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen begrenzten Nutzungs- und Verwertungsrechte an diesen Materialien.
 - (b) Mittels elektronischer Post bzw. auf Datenträger an die Planungsträger durch die Stadt übergebene Informationen sind – sofern diese als vertraulich bezeichnet werden oder nach sonstigen Umständen als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind – nach der Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen der Planungsträger unverzüglich zu löschen. Die Löschung ist unverzüglich nach deren Vollzug der Stadt schriftlich zu bestätigen.
 - (c) Sämtliche Materialien der Stadt, die dem Planungsträger im Rahmen der Erbringung der vertraglichen Leistungen zur Verfügung gestellt werden, dürfen ohne Genehmigung der jeweiligen Urheber weder veröffentlicht noch vervielfältigt werden. Eine Weitergabe an Dritte, auch auszugsweise oder in bearbeiteter Form, die eine Rekonstruktion des überlassenen Materials ermöglicht (z.B. auf Listen, Karten,

Datenträgern etc.) ist grundsätzlich ausgeschlossen und im begründeten Einzelfall nur nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt erlaubt. Die von der Stadt bzw. anderen Eigentümern überlassenen Materialien dürfen nur im Verantwortungsbereich der Planungsträger verwendet und zur Erfüllung der vertraglichen Leistungen genutzt werden. Ohne Zustimmung der Stadt dürfen die überlassenen Materialien lediglich an die Gesellschafter der Planungsträger und deren Organe zum Zwecke der Unterrichtung bzw. Beschlussfassung sowie der Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen der Beteiligung weitergegeben werden.

- (3) Die Planungsträger haben sicherzustellen, dass die sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen auch durch von ihnen beauftragte Dritte eingehalten werden.
- (4) Verletzen die Planungsträger ihre Pflichten aus Absatz 1 und wird die Stadt durch die Nutzung oder Verwertung der mit Rechten Dritter belasteten Leistungen zum Schadens-, Aufwendungs- oder Nutzungsersatz verpflichtet, haben die Planungsträger die Stadt von allen hieraus entstehenden Ansprüchen Dritter freizustellen. Hat die Stadt ihrerseits die gegen sie gerichteten Ansprüche erfüllt, steht ihr der Regress bei dem Planungsträger in entsprechender Höhe frei. Die Planungsträger haben der Stadt außerdem Ersatz für den durch die Pflichtverletzung erhöhten städtischen Verwaltungsaufwand zu leisten.

§ 12

Geheimhaltung und Datenschutz

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen gem. Bundesdatenschutzgesetz, Landesdatenschutzgesetz NRW sowie der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union vom 27. April 2016 (Datenschutz-Grundverordnung) einzuhalten. Sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages zugänglich werdenden Informationen, die als vertraulich bezeichnet werden oder nach sonstigen Umständen als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind, sind – auch nach Abschluss des Auftrages – geheim zu halten, nicht an Dritte weiterzugeben und – soweit nicht zur Erreichung der vertragsgegenständlichen Leistungen geboten – weder aufzuzeichnen noch weiterzugeben oder zu verwerten. Ausnahmsweise ist eine Weitergabe der vorstehend bezeichneten Informationen an die Gesellschafter der Planungsträger und deren Organe zum Zwecke der Unterrichtung bzw. Beschlussfassung sowie der Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen der Beteiligung gestattet.
- (2) Unterlagen, Erkenntnisse und alle den Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages bekannt gewordenen oder bekanntwerdenden Vorgänge dürfen nur und ausschließlich zur rechtmäßigen und sachgerechten Erfüllung der vertraglichen Pflichten genutzt werden.
- (3) Soweit dem Planungsträger von Stellen der Stadt Unterlagen mit personenbezogenen oder personenbeziehenden Daten überlassen werden, werden sie diese ausschließlich zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen verwenden.
- (4) Die Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 3 erstrecken sich auf alle Mitarbeiter/innen der Planungsträger sowie auf alle durch sie beauftragten Dritten. Die Planungsträger haben die Einhaltung der Verpflichtungen durch ihre Mitarbeiter/innen bzw. Auftragnehmer/innen sicherzustellen. Die Planungsträger haben ferner sicherzustellen, dass die Verpflichtung auch bestehen bleibt, wenn das Arbeitsverhältnis zwischen Planungsträger und Mitarbeiter/in bzw. das Auftragsverhältnis mit Dritten beendet wird.

§ 13

Haftung

- (1) Der Planungsträger haftet gegenüber der Stadt für alle Schäden, die er bei oder im Zusammenhang mit der Erbringung seiner vertraglichen Leistung verschuldet. Dies gilt auch für verschuldete Folgeschäden.
- (2) Soweit einem Dritten Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden aufgrund von vorsätzlichem oder fahrlässigen Handeln des Planungsträgers oder aufgrund von Verletzungen etwaiger sonstiger Bestimmungen dieses Vertrages entstehen, hat der Planungsträger die Stadt von jeglichen Ansprüchen Dritter sowie von allen in diesem Zusammenhang entstehenden Aufwendungen freizustellen.
- (3) Der Planungsträger haftet gegenüber der Stadt für das Verhalten eigener Beschäftigter und durch ihn beauftragter Dritter.
- (4) Personen-, Sach- und/oder Vermögensschäden, die bei der Erbringung der vertraglichen Leistung durch den Planungsträger entstehen, sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 14

Auflösung des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag ist von den Vertragsparteien nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündbar. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:
 - (a) eine Vertragspartei in schwerwiegender Weise gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und für den Verstoß trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung keine Abhilfe erfolgt,
 - (b) die politischen Gremien der Stadt entscheiden, dass die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 (3) BauGB für die angestrebte Bebauungsplanung nicht mehr gegeben ist,
 - (c) ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Planungsträgers gestellt und nicht innerhalb von drei Monaten zurückgenommen wird, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Planungsträgers eröffnet wird oder eine Verfahrensabweisung mangels Masse erfolgt.
- (2) Das Recht zur einvernehmlichen Vertragsaufhebung durch die Vertragsparteien bleibt von den Regelungen des Absatzes 1 unberührt.
- (3) Den Vertragsparteien stehen gegeneinander im Falle einer Auflösung des Vertrages keine Schadenersatz-, Entschädigungs- oder sonstigen Zahlungsansprüche zu.

§ 15

Sprache / Schriftform

- (1) Die Vertragssprache ist deutsch. Alle Äußerungen der Planungsträger (z.B. Erklärungen, Schriftverkehr) sowie sämtliche mit der Erfüllung der vertraglichen Leistungen in Verbindung stehenden Dokumente sind in deutscher Sprache abzufassen. Fremdsprachliche, schriftliche Äußerungen Dritter sind mit deutscher Übersetzung einzureichen.
- (2) Alle das Vertragsverhältnis betreffenden Vereinbarungen bedürfen gemäß § 11 (3) BauGB der Schriftform – dies gilt ebenso für die Abbedingung der Schriftform. Nebenabreden – insbesondere in mündlicher Form – bestehen nicht.

- (3) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Planungsträger erhalten je eine rechtsverbindlich unterzeichnete Ausfertigung.

§ 16

Inkrafttreten und Vertragslaufzeit

- (1) Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.
- (2) Er endet – abgesehen von den Fällen des § 13 Absätze 1 und 2 dieses Vertrages – mit der Rechtskraft des angestrebten Bebauungsplans.

§ 17

Schlussbestimmung / Salvatorische Klausel

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages und/oder seiner Anhänge unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Vertragsparteien verpflichten sich zusammenzuwirken, um die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die im wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt und den Bestimmungen und Erfordernissen des § 11 BauGB Rechnung trägt. Die Regelung nach den Sätzen 1 und 2 gilt entsprechend in den Fällen, in denen dieser Vertrag eine Lücke aufweist.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass für den Vollzug dieses Vertrages die Grundsätze der allgemeinen Loyalität gelten. Sie sichern sich gegenseitig zu, die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen in diesem Sinne zu erfüllen und – ggf. auch durch eine Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages – Rechnung zu tragen.

Oberhausen,

Für die Stadt

Für den Planungsträger

(Dr. Thomas Palotz)

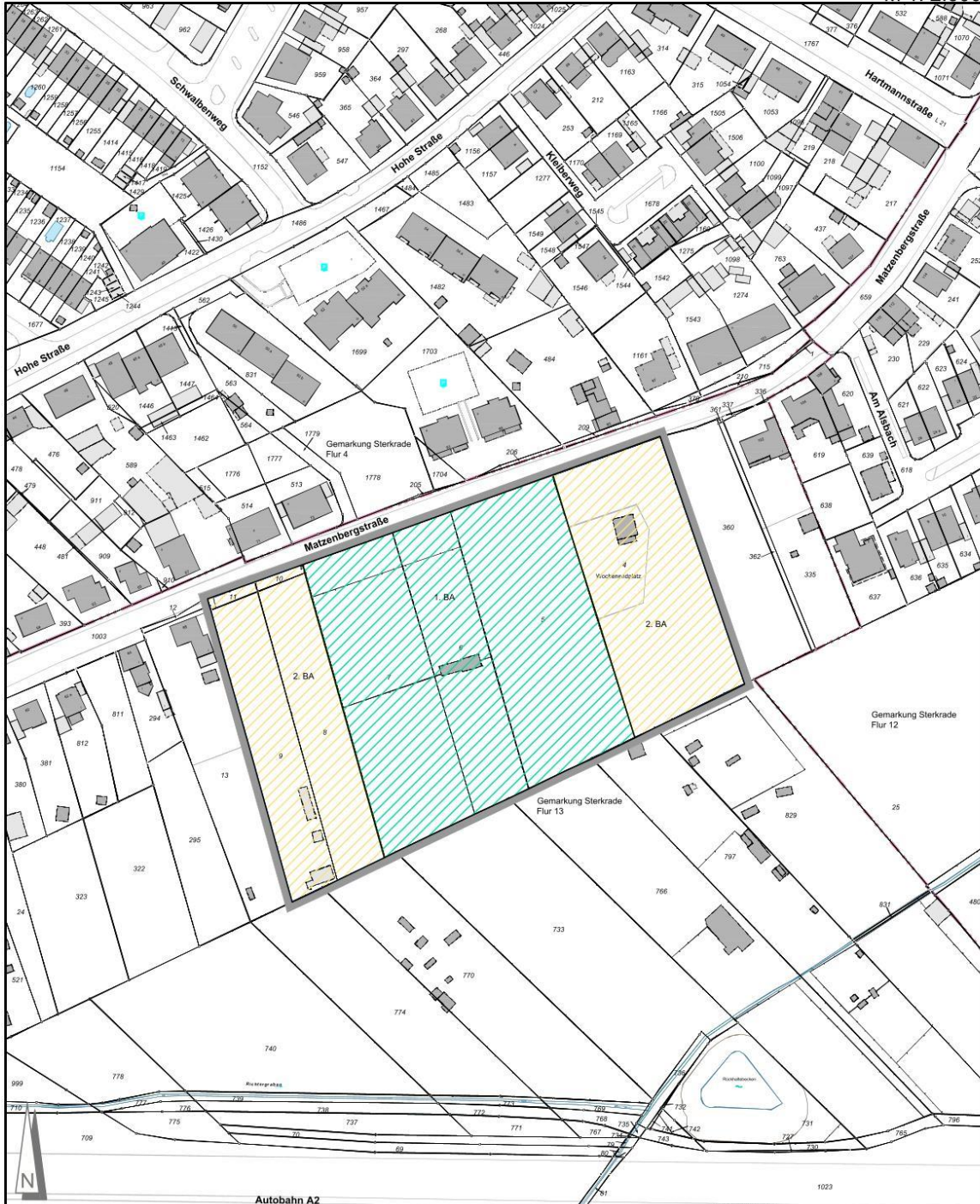
(Christoph Hülsebusch)

ANLAGE I



Geltungsbereich der Planungsvereinbarung - Südlich Matzenbergstraße -

M 1: 2.000



Angefertigt: Oberhausen, 20.08.2024
Bereich 5-1 / Stadtplanung

ANLAGE II

Städtebauliches Konzept mit 2 Bauabschnitten



DRUSCHKE
ARCHITEKTUR

Konzept 5 V2
28.08.2024