

# Entwurf

## **Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen

der Stadt Rheine, vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend „Stadt Rheine“ genannt -

und

dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe  
Freiherr-vom-Stein Platz 1  
48147 Münster

vertreten durch [REDACTED]

nachfolgend „Erwerberin“ genannt

und

GMP Projekte GmbH & Co. KG  
Färbereistraße 1  
48527 Nordhorn

sowie

SEG Ems Auen GmbH, Färbereistraße 1, 48527 Nordhorn

vertreten durch [REDACTED]

- nachfolgend „Eigentümerin“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Inhalt

|                                                                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vorbemerkungen.....                                                                                         | 3 |
| § 1 Bauverpflichtung der Eigentümerin.....                                                                  | 4 |
| § 2 Ausgleichsmaßnahmen für naturschutz-, forstrechtliche und ggf.<br>artenschutzrechtliche Eingriffe ..... | 4 |
| § 3 Kesselhaus/Schornstein.....                                                                             | 5 |
| § 4 Verkehr .....                                                                                           | 5 |
| § 5 Unterwerfungsklausel .....                                                                              | 5 |
| § 6 Haftungsausschluss der Stadt Rheine .....                                                               | 5 |
| § 7 Rücktrittsvorbehalt.....                                                                                | 6 |
| § 8 Rechtsnachfolge .....                                                                                   | 6 |
| § 9 Schlussbestimmungen .....                                                                               | 6 |

### **Vorbemerkungen**

1. Die noch zu vermessenden Teilfläche der Grundstücke mit der Bezeichnung Gemarkung Rheine Stadt, Flur 159, Flurstück 136 und Flur 160, Flurstück 181 mit einer Größe von ca. 21.600 m<sup>2</sup> wurde mit Kaufvertrag vom 28.11.2022 von der SEG Ems Auen GmbH, Färbereistr. 1, 48527 Nordhorn an den Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Freiherr-vom-Stein Platz 1, 48147 Münster verkauft. Diese Fläche ist unter Anlage 1 rotmarkiert dargestellt (evtl. BP-Entwurf mit Stand XXX o. ä.)
2. Auf dem neuen Grundstück der Eigentümerin soll in Rheine ein neuer Schulstandort einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung entstehen. Aktuell findet die Aufstellung eines Bebauungsplanes statt.
3. Aus landesplanerischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen ist es notwendig, dass Grundstücke, die in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke ausgewiesen sind, binnen einer angemessenen Frist der Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zugeführt werden.
4. Die finanzielle Situation der Stadt Rheine erlaubt es ihr nicht, alle Kosten und sonstigen Aufwendungen, die ihr bei der Durchführung dieser städtebaulichen Planung sowie für Anlagen und Einrichtungen, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes dienen, entstehen, allein zu tragen.
5. Dieser Vertrag dient daher der Zielsetzung,
  - die tatsächliche Verfügbarkeit von Baugrundstücken in Rheine zu sichern, und
  - die entwicklungsbedingten Kosten auf die Eigentümer der Grundstücke bzw. auf Bauwillige zu übertragen.

Insoweit wird auf das Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine in der zurzeit gültigen Fassung, das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Rheine und auf § 11 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung verwiesen.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes vereinbaren die Parteien folgendes:

## **§ 1**

### **Bauverpflichtung der Erwerberin**

(1) Die Erwerberin verpflichtet sich, die neu entstehenden Grundstücke auf der Grundlage der Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“, innerhalb von sechs Jahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu bebauen, soweit in diesem Vertrag keine anderslautenden Festlegungen getroffen werden.

(2) Die Erwerberin ist auch berechtigt, die Grundstücke innerhalb der vorgenannten Frist zu veräußern. Die Frist kann einmalig auf Antrag verlängert werden, sofern die Einhaltung der Frist aus Gründen, die die Erwerberin nicht zu vertreten hat, nicht möglich war.

(3) Kommt die Erwerberin der vorgenannten Bauverpflichtung schuldhaft im Sinne des § 276 Bürgerliches Gesetzbuch nicht oder nicht fristgerecht nach, so hat sie an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese beträgt 20 % des lagetypischen Baulandwertes der noch nicht bebauten Baugrundstücke entsprechend der gültigen Bodenrichtwertkarte im Zeitpunkt des Verzugs.

Ist weitere 12 Monate nach Eintritt des Verzugs die Bauverpflichtung durch die Erwerberin nicht erfüllt, so ist eine erneute Vertragsstrafe fällig. Die Vertragsstrafe beträgt 5 % des lagetypischen Baulandwertes der noch nicht bebauten Baugrundstücke entsprechend der gültigen Bodenrichtwertkarte zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe fällt jährlich an, solange die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird, d. h. nach jeweils weiteren 12 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit der letzten Vertragsstrafe wird eine erneute Vertragsstrafe in der in Satz 4 genannten Höhe fällig. Die Vertragsstrafe ist vier Wochen nach Aufforderung an die Stadt Rheine zu zahlen.

## **§ 2**

### **Ausgleichsmaßnahmen für naturschutz-, forstrechtliche und ggf. artenschutzrechtliche Eingriffe**

(1) Die Errichtung der baulichen Anlagen in dem künftigen Bebauungsplangebiet Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“ stellt einen unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bundeswaldgesetzes dar. Ohne Ausgleichsmaßnahmen wäre die Folge, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. der Erhalt des Waldes nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen bestehen z. B. in dem Bodenaushub, der Versiegelung des Bodens und den Eingriff in die Forstfläche. Der Eingriffsverursacher ist zu Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

(2) Die am nördlichen Rand des künftigen Bebauungsplangebiet Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Eine Beleuchtung der gesamten Anpflanzungsfläche ist auszuschließen, um einen Dunkelkorridor zu schaffen.

(3) Die Fläche wurde von der SEG als vorherige Eigentümerin ohne weitere Verpflichtungen gekauft. Sollte dennoch eine Ausgleichsmaßnahme von Dritten gefordert werden, so werden diese Kosten von der heutigen Eigentümerin übernommen. Die heutige Eigentümerin stellt die Stadt Rheine gegenüber allen etwaigen Forderungen Dritter, insbesondere der Umweltbehörden frei. Die Stadt wird keinerlei Kosten übernehmen.

### **§ 3 Kesselhaus/Schornstein**

(1) Auf dem Grundstück der Eigentümerin steht ein sogenanntes Kesselhaus mit einem Schornstein. Dieses Bauwerk ist ebenfalls mit Kaufvertrag vom 28.11.2022 durch den LWL mit erworben worden.

(2) Das Kesselhaus und der Schornstein sind stadtbildprägend in ihrer Ausprägung analog eines Denkmals dauerhaft instand zu halten und zu erhalten. Abweichungen davon sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Der Schornstein kann auf 30 Meter eingekürzt werden.

### **§ 4 Verkehr**

Zur Wahrung der verkehrstechnischen Belange des Schulbetriebes (geschütztes Holen/Bringen der Kinder, ca. 60 Kleinbusse zu Schulbeginn und -ende, Parkplätze für Lehr- und Betreuungspersonal) darf öffentlicher Verkehrsraum nicht in Anspruch genommen werden. Alle „Logistik“- und Stauzonen sind auf dem Grundstück selbst unterzubringen.“

### **§ 5 Unterwerfungsklausel**

Die Eigentümerin und die Erwerberin unterwerfen sich als Gesamtschuldnerin hinsichtlich aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege nach § 61 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz.

### **§ 6 Haftungsausschluss der Stadt Rheine**

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt Rheine für etwaige Aufwendungen der Eigentümerin und Erwerberin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 7 Rücktrittsvorbehalt**

(1) Die Eigentümerin und die Erwerberin und die Stadt Rheine behalten sich den Rücktritt von diesem Städtebaulichen Vertrag vor, wenn der Bebauungsplan Nr. 352, Kennwort: „Emsauenquartier Walshagen“, nicht spätestens nach Ablauf von 5 Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, in Kraft getreten ist. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären. Nach erfolgtem Rücktritt können Erstattungen von Kosten, Ersatz von Aufwendungen oder Schadensersatz - gleich aus welchem Rechtsgrund - nicht verlangt werden.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

(1) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

(2) Kommt die Eigentümerin und die Erwerberin der Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, so hat sie an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe von 40 % des lage-typischen Baulandwertes der noch nicht verkauften Grundstücke entsprechend der gültigen Bodenrichtwertkarte zum Zeitpunkt der Übertragung auf den Rechtsnachfolger zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist vier Wochen nach Anforderung an die Stadt Rheine zu zahlen.

## **§ 9 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Verjährungsfrist für alle Ansprüche aus diesem Vertrag in Abänderung der §§ 195 ff Bürgerliches Gesetzbuch 30 Jahre beträgt.

(3) 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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Rheine,

Rheine,

In Vertretung

---

LWL (Erwerberin)

---

Milena Schauer  
Beigeordnete

Im Auftrag

---

SEG (Eigentümerin)

---

Mark Dieckmann

---

GMP

Stabsstelle VVI