

Stadt Osnabrück
Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement
Projekt Baulandentwicklung
Bierstraße 32 a
49074 Osnabrück

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur sozial- und klimagerechten Bodennutzung der Stadt Osnabrück (SoBOS)

Vorhabenträger/in:

Ulrich Budke
dem Pye Ding 51
49090 Osnabrück

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ggf. mit Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Osnabrück zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das nachfolgend beschriebene Vorhaben beantragt:

Vorhabenbezeichnung:

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch von bezahlbarem Wohnraum, ist zu entwickeln. Eine gebietsverträgliche verdichtete Bauweise wird angestrebt.

Vorhangrundstück/e:

Osnabrück, Süver Hang
Gemarkung Pye, Flur 4, Flurstück 72/2

- Die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger ist Eigentümerin bzw. Eigentümer der o. g. Grundstücke (bitte Nachweis beifügen).
- Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der o. g. Grundstücke haben der Vorhabenträgerin bzw. dem Vorhabenträger einen notariell beurkundeten Eigentumsübertragungsanspruch eingeräumt, z. B. durch einen aufschiebend bedingten Grundstückskaufvertrag (bitte Nachweis beifügen). Grundstückskaufverträge mit Bedingungen, die das Planungsrecht einschränken, werden nicht akzeptiert.
- Die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger hat einen Nachweis erbracht, dass sie/er gem. § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen

Als Vorhabenträger bzw. Vorhabenträgerin bin ich bereit, mich in einem vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Schaffung von Wohnraum nach den folgenden Regularien der **sozial- und klimagerechten Bodennutzung in Osnabrück (SoBOS)** zu verpflichten:

A Bezahlbarer Wohnraum für die Entwicklung von Wohnbauflächen

a.) Mietwohnungsraum

Errichtet der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin im definierten Innenbereich der SoBOS Geschosswohnungsbauten mit insgesamt mindestens 8 Wohneinheiten, ist hierbei auch Wohnraum als preis- und belegungsgebundener Mietwohnungsraum („sozialer/bezahlbarer Wohnraum“) im Umfang von **Fehler! Textmarke nicht definiert.15%** gemessen an der Gesamtwohnfläche zu schaffen.

Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin kann diesen bezahlbaren Wohnraum mit einer maximalen Nettokaltmiete in Höhe von derzeit maximal 6,10 EUR/m² Wohnfläche für Beziehende niedriger Einkommen i. S. d. § 3 Abs. 2 NWoFG (Bindungsdauer mindestens 35 Jahre), oder mit einer Nettokaltmiete in Höhe von derzeit maximal 7,50 EUR/m² Wohnfläche für Beziehende mittlerer Einkommen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 DVO-NWoFG (Bindungsdauer mindestens 30 Jahre) schaffen (Wahlrecht des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträgerin). Eine Aufteilung der Quote auf beide Zielgruppen ist möglich.

Mindestens weitere 15% des Wohnraums sind als förderfähiger Wohnraum im Sinne des § 4 Abs. 1 NWoFG zu realisieren. Dadurch sollen für diesen Anteil insbesondere die Vorgaben des Wohnungsförderungsrechts zu den maximalen Wohnungsgrößen in Verbindung mit der Raumaufteilung Anwendung finden.

Die Bindung von gefördertem oder förderfähigem Wohnraum wird begründet durch Inanspruchnahme eines Förderprogrammes des Landes oder durch Vertrag mit der Stadt Osnabrück.

Werden Wohnungen über mehr als zwei Ebenen im Geschosswohnungsbau realisiert, so sind mindestens 1/3 aller Wohneinheiten barrierefrei (gemäß DIN 18040-2) zu errichten. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin wird verpflichtet, die Wohnungen diskriminierungsfrei zu vermarkten. So dürfen Bewerbende um eine Wohnung weder aufgrund der ethnischen Herkunft, ihres Geschlechts, ihrer Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, ihres Alters noch ihrer sexuellen Identität bevorzugt oder benachteiligt werden.

Für zielgruppenorientierte Wohnformen sind Absprachen mit der Stadt Osnabrück zu treffen.

Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin verpflichtet sich unabhängig von den Regularien der sozial- und klimagerechten Bodennutzung in Osnabrück eine Anzahl von

2 Wohneinheiten

als sozialen/bezahlbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

b.) Eigentumswohnungen

Alternativ zu Mietwohnungsraum kann der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin im definierten Innenbereich der SoBOS den zu schaffenden preisgebundenen Wohnraum im Umfang von 15% gemessen an der Gesamtwohnfläche auch durch die Herstellung von bezugsfertigen Eigentumswohnungen durch den Verkauf von Eigentumsanteilen an Selbstnutzende erfüllen.

Begünstigte können nur solche Personen und Haushalte sein, die einen Anspruch auf Förderung zum Erwerb der entsprechenden selbstgenutzten Eigentumswohnung durch die NBank nachweisen können.

Hierbei sind die jeweiligen Wohnungen zu einem maximalen Komplettverkaufspreis (inklusive Grundstücksanteil und notwendiger Einstellplätze, Nebenkosten und Maklerkosten; allerdings ohne Nutzflächen wie Kellerräume, zusätzliche Einstellplätze und ohne Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer) zu veräußern, der sich aus dem Produkt von zu veräußern-der Wohnfläche und einem Pauschalbetrag in Höhe von aktuell 3.000 EUR (Baukostenindex: Stand 31.12.2021) brutto zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Eigentumswohnung zusammensetzt (Wohnfläche x 3.000 EUR brutto = Komplettverkaufspreis).

Die Höhe der Verkehrswerte und die Höhe des Komplettverkaufspreises werden jährlich aktualisiert. Die Höhe des maximalen Komplettverkaufspreises wird jeweils zum 1.1. des Folgejahres, erstmalig am 01.01.2024, anhand des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes (Stand 31.12.2022) angepasst. Weitere Anpassungen erfolgen dann zum 01.01.2025 (Stand Index 31.12.2023), zum 01.01.2026 (Stand 31.12.2024) und so weiter. Bei hoher Preisentwicklungsdynamik können auch unterjährige Anpassungen erfolgen.

Durch diese Vorgabe wird der Zugang insbesondere von Schwellenhaushalten zur Bildung von Wohneigentum gefördert. Außerdem wird ein Anreiz geschaffen, Landesfördermittel in Osnabrück zu investieren.

Die Vorgaben für den Mietwohnraum zur Schaffung von zusätzlichem förderfähigem Wohnraum im Umfang von weiteren 15% gemessen an der Gesamtwohnfläche, zur Barrierefreiheit und zum Diskriminierungsverbot gelten für Eigentumswohnungen entsprechend.

c.) Eigenheime/Einfamilienhäuser

Errichtet der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin im definierten Innenbereich des SoBOS zusätzlich oder ausschließlich mindestens 8 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern mit oder ohne Einliegerwohnung (z.B. Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhaus), so gelten die unter A (b.) genannten maximalen Verkaufspreise für 15% der Häuser (bezahlbare Eigenheime/Einfamilienhäuser) entsprechend. Begünstigte können nur solche Personen und Haushalte sein, die einen Anspruch auf Förderung zum Erwerb des entsprechenden Eigenheims/Einfamilienhauses durch die NBank nachweisen können.

Werden die bezahlbaren Eigenheime/Einfamilienhäuser vom Vorhabenträger bzw. von der Vorhabenträgerin im Bestand gehalten, so gelten die unter A (a.) genannten Bedingungen für diese Häuser entsprechend.

Die Vorgaben für den Mietwohnraum zur Barrierefreiheit und zum Diskriminierungsverbot gelten für Eigenheime/Einfamilienhäuser entsprechend.

Weitere 15% der Häuser sind förderfähig im Sinne des § 4 Abs. 1 NWoFG zu errichten.

d.) Grundstücke

Verkauft der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin im definierten Innenbereich der SoBOS zusätzlich oder ausschließlich unbebaute Grundstücke für den Bau von Eigenheimen/Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel-, Reihen-, Kettenhäuser oder Ähnliches für den Bau von insgesamt mindestens 8 Wohneinheiten, so sind ebenfalls 15% der Grundstücke preisreduziert anzubieten. Begünstigte/Kaufende können nur solche Personen und Haushalte sein, die einen Anspruch auf Förderung zum Bau des entsprechenden Eigenheims/Einfamilienhauses durch die NBank nachweisen können. Der/die Erwerbende ist vom Vorhabenträger

bzw. der Vorhabenträgerin zu verpflichten, das Eigenheim/Einfamilienhaus förderfähig zu errichten.

Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin übernimmt die Verpflichtung zur Reduzierung des Grundstückskaufpreises für Begünstigte/Kaufende in Höhe von 30% unter dem von der Stadt Osnabrück ermittelten Verkehrswert.

Die Vorgaben für den Mietwohnraum zum Diskriminierungsverbot gelten für die Vermarktung von Grundstücken entsprechend.

e) Partizipation der Stadt im definierten Innenbereich

Partizipiert die Stadt Osnabrück oder eine ihrer Tochtergesellschaften an den Flächen dieses Gebietes, so verringert sich der Anteil des von dem Vorhabenträger bzw. der Vorhabenträgerin zu schaffenden bezahlbaren Wohnraums bzw. der Anteil der kostenreduziert anzubietenden Eigentumswohnungen, Eigenheime/Einfamilienhäuser und Grundstücke für Eigenheime/Einfamilienhäuser (Sozialquote) im umgekehrten Verhältnis, so dass der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin bei einem 50%igen Flächenanteil der Stadt von seiner Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum befreit ist (vgl. Abschnitt A.(f)).

Formel (Anteile und Quoten jeweils in %):

Sozialquote des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträgerin =
 (Sozialquote im Gebiet x (100 - Anteil Stadt an Gesamtfläche x 2)) / 100

Der zusätzlich zu schaffende förderfähige Wohnraum reduziert sich im Falle einer flächenmäßigen Partizipation der Stadt in gleicher Weise.

In dem Plangebiet setzt die Karte laut Ratsbeschluss vom 25.04.2023 (VO/2023/1884) eine Sozialquote von

15%

fest.

Beispiele für die vom Vorhabenträger bzw. der Vorhabenträgerin zu erbringende Sozialquote:

Flächenanteil Vorhabenträger/-in	Flächenanteil Stadt	Sozialquote im Gebiet	Sozialquote Vorhabenträger/in	Förderfähiger Wohnraum
100%	0%	15%	15%	15%
75%	25%	15%	7,5%	7,5%
50%	50%	15%	0%	0%

Für Flächen bzw. Teilflächen der stationären Jugend-, Alten- und Krankenpflege ist kein anteiliger bezahlbarer und auch kein förderfähiger Wohnraum zu schaffen. Betreutes Wohnen und selbstbestimmte Pflegewohngemeinschaften stellen keinen Ausnahmetatbestand dar.

f. Kommunale Selbstverpflichtung bei Zwischenerwerb

Die Stadt Osnabrück bzw. ihre Tochtergesellschaften verpflichten sich für den von ihnen entwickelten Anteil im Geschosswohnungsbau im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und unter dem Vorbehalt, dass sich die geplanten Gebäude wirtschaftlich tragen,

- 40% öffentlich geförderten Wohnraum für die Zielgruppe der Berechtigten mit niedrigem Einkommen,
- 20% öffentlich geförderten Wohnraum für die Zielgruppe der Berechtigten mit mittlerem Einkommen

zu realisieren. Geringfügige Abweichungen, die baulich oder strukturell bedingt sind, bleiben möglich.

Verkaufen die Stadt oder ihre Tochtergesellschaften ein unbebautes Geschosswohnungsbaugrundstück, so verpflichten sie die Käuferin/den Käufer zur Übernahme dieser Selbstverpflichtung.

Die Grundstücke für den Bau von Ein-/Zweifamilienhäusern werden zu 100% nach der städtischen Richtlinie im Regelfall im Erbbaurecht vergeben, ansonsten zum Verkauf von Wohnbaugrundstücken veräußert.

Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin hat gegenüber der Stadt Osnabrück oder der städtischen Gesellschaft einen Rückübertragungsanspruch des verkauften Grundstücks, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach wirksamer Eigentumsübertragung ein Beschluss zur Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes gefasst wird. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin hat sich zum Rückkauf des städtischen Anteils zum Ankaufspreis zu verpflichten, wenn das Bebauungsplanverfahren durch eine Entscheidung des Rates der Stadt Osnabrück nicht fortgeführt wird und die Stadt bzw. eine städtische Tochtergesellschaft die Rückabwicklung wünscht. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin.

Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin hat vor Beginn der Vermietung bzw. Vermarktung gegenüber der Stadt Osnabrück – Team Wohnraum – darzulegen, auf welche Weise die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfolgt. Von ihm bzw. ihr übernommene Verpflichtungen hat er bzw. sie an Käufer bzw. Käuferinnen weiterzugeben.

B. Klimabezogene Ziele bei der Entwicklung neuer Baugebiete

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete geht es in energetischer Hinsicht im Kern um zwei Ziele:

1. Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden insbesondere durch
 - a. kompakte Bauweise,
 - b. technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste (Wärmedämmung) mit Regelungen zum energetischen Gebäudestandard analog zu den Energieeffizienz-Standards der einschlägigen KfW-Förderprogramme,
 - c. eine auf eine optimale passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen ausgerichtete Stellung der Baukörper sowie
 - d. die Vermeidung von Verschattung.
2. Möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs durch die dezentrale Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.).

Bei der Errichtung von Gebäuden, die in den Anwendungsbereich des GEG fallen, ist folgender Energiestandard umzusetzen: Die neu errichteten Gebäude müssen das energetische Niveau eines Effizienzgebäudes (Neubau) nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude/ Nichtwohngebäude (BEG-WG/NWG) erreichen. Sofern zum Zeitpunkt der Bauantragstellung keine Bundesförderung nach BEG zur Verfügung steht oder nicht beantragt wird, ist mindestens der niedrigste Standard nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude –

Wohngebäude/Nichtwohngebäude in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung (derzeit Effizienzhaus 40 in der Fassung vom 07. Dez. 2021) einzuhalten.

Zum Nachweis, dass die Bauausführung dem geforderten Energiestandard entspricht, ist die nach § 80 Abs. 1 Satz 1 GEG auszustellende Erfüllungserklärung gemäß dem Muster der Anlage 1 der Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Gebäudeenergiegesetzes (NDVO-GEG) spätestens drei Monate nach Fertigstellung des Gebäudes der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Werden von der Vorhabenträgerin unbebaute Grundstücke veräußert, die für die Errichtung von Gebäuden bestimmt sind, ist die vorstehende Verpflichtung in die jeweiligen Grundstückskaufverträge aufzunehmen.

Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, frühzeitig ein Konzept zur möglichst klimaneutralen Energieversorgung des Gebietes vorzulegen und mit der Stadt abzustimmen.

C. Kosten der sozialen Infrastruktur

Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin übernimmt durch den abzuschließenden Durchführungsvertrag die Verpflichtung, sich im Rahmen des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB an den Kosten zur Herstellung der sozialen Infrastruktur – über die Schaffung von Kinderspielplätzen hinaus – entsprechend seiner bzw. ihrer Eigentumsanteile zu beteiligen. Zur sozialen Infrastruktur zählen dabei insbesondere Kindertagesstätten und Grundschulen. Die Beteiligung an den zusätzlichen Kosten ist auf 15,00 €/m² der laut Bebauungsplan möglichen Geschossfläche begrenzt. Einzelheiten werden durch das vom Rat am 25.04.2023 beschlossene Konzept (VO/2023/1758) geregelt.

Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen.

D. Verfahren

Die Stadt Osnabrück leitet unter Berücksichtigung des kommunalen Planerfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen zeitnah und unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Prioritäten ein.

Ein Aufstellung-/Einleitungsbeschluss eines Bebauungsplanverfahrens setzt folgendes voraus:

1. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Antrag formulierten Regelungen zur Schaffung von bezahlbarem bzw. förderfähigem Wohnraum und die klimabezogenen Ziele umzusetzen sowie anteilige Kosten der sozialen Infrastruktur zu übernehmen. Die vom Rat der Stadt beschlossenen ökologischen Belange in der Bauleitplanung finden Anwendung.
2. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin ist bereit, sich zur Übernahme der anteiligen Planungs- und Erschließungskosten in einem noch mit der Stadt Osnabrück abzuschließenden Durchführungsvertrag zu verpflichten. Hierzu gehören:
 - a. Die Kosten für alle Untersuchungen, die für eine sachgerechte Abwägung der städtebaulichen Belange erforderlich sind, unabhängig davon, ob diese Untersuchungen von dem Vorhabenträger bzw. der Vorhabenträgerin oder von der Stadt Osnabrück in Auftrag gegeben worden sind. Eine Beauftragung ist mit der Stadt abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse werden der Stadt Osnabrück für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens kostenlos zur Verfügung gestellt.

- b. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin beauftragt auf eigene Kosten ein Energiekonzept für das geplante Gebiet, welches die Aspekte der im Teil B dargelegten Ziele zum Gegenstand hat und einen Vorschlag für die künftige Energieversorgung des Gebietes enthält.
 - c. Die Kosten für erforderliche technische Bauwerke zur zentralen Wärmeenergieversorgung.
 - d. In Gebieten, in denen sich aus verkehrstechnischer Sicht eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs anbietet, um eine höhere Wohn- und Lebensqualität zu erreichen, verpflichtet sich der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes.
 - e. Alle Kosten für Vermessungsleistungen, zur Planung, zur Herstellung und zur Dokumentation (inkl. Bestandsvermessung) der inneren Erschließung (Straßen – inkl. Straßenbegleitgrün -, Wege, Plätze, Schmutz- und Regenwasserkanal inklusiv der Grundstücksanschlusskanäle, Beleuchtung etc.) und der äußeren Erschließung, soweit die äußere Erschließung durch das Planvorhaben verursacht wird.
 - f. Die Kosten für erforderliche technische Bauwerke zur zentralen Versickerung von Regenwasser oder zur Drosselung von Regenwasser (Regenrückhaltebecken). Ist eine Versickerung oder Drosselung nicht möglich oder sinnvoll, erhebt die Stadt Osnabrück von dem Vorhabenträger bzw. der Vorhabenträgerin Kosten für ein fiktives Regenrückhaltebecken. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin hat vor Baubeginn sicherzustellen, dass die Trassen der Versorgungsanlagen frei von Kampfmitteln und kontaminierten Böden sind.
 - g. Die Kosten für den Bau eines erforderlichen Kinderspiel- und Bolzplatzangebotes (im Regelfall in größeren Erschließungsgebieten). Dazu gehören die Kosten des Grundstücks und der Herstellung. Sind neue Kinderspielplatz- und/oder Bolzplatzangebote aufgrund der Nähe anderer Spielplätze/Bolzplätze oder aufgrund der Größe des Gebietes nicht erforderlich, so hat sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger mittels Abstandsbeitrag zur zweckgebundenen Aufwertung bestehender oder geplanter Kinderspielplätze/Bolzplätze im Umfeld zu beteiligen.
 - h. Die Kosten für erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Sofern keine Flächen aus dem städtischen Kompensationsflächenpool zur Verfügung stehen, hat der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin die Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu beschaffen, die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - i. Die durch den Fachdienst Stadtplanung erbrachten Leistungen zur Erstellung der Bauleitplanverfahren.
3. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin verpflichtet sich durch den abzuschließenden Durchführungsvertrag, alle öffentlichen Flächen nach vertragsgemäßer Herichtung kostenlos auf die Stadt Osnabrück zu übertragen. Verständigen sich der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin mit der Stadt im Fall einer gemeinsamen Gebietsentwicklung auf eine Erschließung durch die Stadt für das Gesamtgebiet, so verpflichtet sich der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin durch den Durchführungsvertrag, den für seine bzw. ihre Gebietsentwicklung notwendigen Anteil der Erschließungskosten innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an die Stadt Osnabrück als Abschlag zu zahlen und alle öffentlichen Flächen kostenlos auf die Stadt zu übertragen. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgt die Endabrechnung mit dem Vorhabenträger bzw. der Vorhabenträgerin.
 4. Zur Absicherung der durch den Durchführungsvertrag eingegangenen Verpflichtungen verlangt die Stadt Osnabrück eine Bürgschaft in Höhe der von der Stadt geschätzten

Kosten für die Baumaßnahmen, die nicht durch einen verbindlichen Finanzierungsnachweis (vgl. Ziff. 9) abgedeckt sind. Die Höhe der Bürgschaft kann nach Baufortschritt reduziert werden.

5. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin willigt der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.
6. Dem Vorhabenträger bzw. der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Osnabrück darstellt, auf die kein Anspruch besteht.
7. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin nimmt zur Kenntnis, dass aus der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf ein Inkrafttreten eines zukünftigen Bebauungsplans ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt Osnabrück oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträgerin.
8. Der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin verpflichtet sich durch den abzuschließenden Durchführungsvertrag, alle Baugrundstücke innerhalb von drei Jahren nach Herstellung und Abnahme der Baustraße durch die Stadt Osnabrück mit Wohnhäusern bzw. Gewerbebetrieben bebauungsplankonform zu bebauen. Das Grundstück gilt als bebaut, wenn das Gebäude bezugsfertig hergestellt worden ist. Sofern die Baubehörde zur Bauüberwachung eine Schlussabnahme angeordnet hat, gilt das Grundstück mit der Schlussabnahme als bebaut. Für den Fall, dass die Grundstücke nicht innerhalb dieser Frist bebaut worden sind, räumt der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag schuldrechtlich ein notariell beurkundetes Ankaufsrecht an dem unbebauten Grundstück ein. Verkauft der Vorhabenträger bzw. die Vorhabenträgerin unbebaute Grundstücke, so hat er bzw. sie die von ihm bzw. ihr übernommene Verpflichtung jeweils an die Erwerbenden weiterzugeben und diese ebenfalls zur Weitergabe der Verpflichtungen zu verpflichten.
9. Dem Vorhabenträger/der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass der Durchführungsvertrag nur mit ihm/ihr als dem einen Vorhabenträger/der einen Vorhabenträgerin geschlossen wird. Vor Abschluss des Durchführungsvertrages hat der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin die Möglichkeit, für Teilgebiete als Nachweis der Umsetzbarkeit notariell beurkundete Grundstückskaufverträge mit Dritten vorlegen. Diese Dritten haben für deren Bauvorhaben einen abgesicherten Finanzierungsnachweis vorzulegen, sowohl für den Grundstückskauf als auch für die Finanzierung der Bauvorhaben. Außerdem haben sich die Dritten zu verpflichten, das Bauvorhaben gemäß Durchführungsplan umzusetzen. Fällt einer dieser Dritten – aus welchen Gründen auch immer – aus, trifft den Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin die Pflicht zur Umsetzung des Projektes oder er/sie findet einen anderen Projektpartner, was vom Vorhabenträger/von der Vorhabenträgerin nachzuweisen wäre. Kann der Vorhabenträger/die Vorhabenträgerin die Finanzierung für das Gesamtprojekt dann nicht nachweisen, wird das Planverfahren eingestellt.

Für die Vorhabenträgerin bzw. den Vorhabenträger erkläre ich hiermit das Einverständnis zu den vorstehenden Regelungen.

Osnabrück 16.10.23 A. BC

Ort, Datum

Unterschrift der Vorhabenträgerin bzw. des Vorhabenträgers
(bitte mit Namenswiedergabe in Druckbuchstaben und Firmenstempel)

Anlagen

- Vorläufige Abgrenzung des Plangebiets.
- Eigentumsnachweis des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträgerin bzw. Nachweis über den notariell beurkundeten Eigentumsübertragungsanspruch. Aus dem Vertrag/der Bestätigung des Notars bzw. Eigentümers muss hervorgehen, dass der Eigentumsübertragungsanspruch frei von Bedingungen ist, die Auswirkungen auf ein ergebnisoffenes Bauleitplanverfahren haben können.
- Nachweise der Finanzierbarkeit:
 - Bestätigung eines Kreditinstitutes zu den Bauvorhaben (Hoch- und Tiefbau) des Vorhabenträgers/der Vorhabenträgerin
 - eine Bestätigung eines Kreditinstitutes der Dritten zu deren Bauvorhaben.
- Erste Konzeptidee für die Bebauung des Plangebietes mit Lageplan, Ansichten, Geländeschnitt und Darstellung der Nachbargebäude.