

# Städtebaulicher Vertrag

Stand: 12.08.2008

Zwischen der Stadt Eisenach  
vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Doht  
dienstansässig Markt 2 in 99817 Eisenach  
  
- nachstehend Auftraggeber genannt -

und ITG Euro-Shopping-Malls Einkaufs- und  
Gewerbezentrum Hötzelsroda GmbH & Co. KG  
Richard-Kirchner-Str. 19  
34537 Bad Wildungen  
diese vertreten durch ITG Euro-Shopping-Malls GmbH, diese  
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Albert F.W. Roelen,  
geschäftsansässig 40210 Düsseldorf, Immermannstraße 12  
  
- nachstehend Auftragnehmer genannt -

Grundlage dieses „Städtebaulichen Vertrages“ bildet der § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

Das Vertragsgebiet umfasst die Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 1 HZ „Gewerbegebiet“ und „Sondergebiet für ein Einzelhandelszentrum“, die als Bereich „Sondergebiet für ein Einkaufszentrum“ festgesetzt ist (Anlage 1). Der Auftragnehmer ist, bis auf zwei Grundstücke, Eigentümer der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke der Gemarkung Hötzelsroda.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 HZ soll geändert werden. Zweck der Änderung ist die Planberichtigung sowie die Anpassung der Sortimentsstruktur an die tatsächlich eingetretenen Bedürfnisse. Dabei haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der raumordnerischen Vorgaben zu berücksichtigen. Ebenso sind die Interessen der Stadt Eisenach als Auftraggeber bzgl. einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung zu beachten.

Der Vertrag dient gem. § 11 Abs. 1 Nr.1 BauGB zur Sicherung und Finanzierung der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie des Umweltberichtes für die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 1 HZ, Teil „Sondergebiet für ein Einkaufszentrum“ (§ 11, Absatz 3, Ziffer 1 Baunutzungsverordnung) und der Übernahme der Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Stadt Eisenach für die Maßnahme entstehen und Voraussetzung oder Folge der vom Auftragnehmer geplanten Änderungen sind (§ 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Vertragspartner schließen gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung einen städtebaulichen Vertrag.

## § 1 Gegenstand

- (1) Der Auftragnehmer wird auf eigene Kosten alle notwendigen Planungen für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 HZ, Teil „Sondergebiet für ein Einkaufszentrum“, dessen Geltungsbereich dem in der Anlage 1 dargestellten Vertragsgebietes entspricht, und die Begründung mit Umweltbericht durch das Planungsbüro Arcadis, Erfurt erstellen lassen. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit dem Auftraggeber. Alle Arbeiten werden mit dem Auftraggeber unmittelbar abgestimmt.

- (2) Die Änderung des Bebauungsplanes soll zum Inhalt haben:
- die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzungen eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 2 und 3 Nr.1 BauNVO, insbesondere:
    - die Berichtigung und Anpassung der vorhandenen und zulässigen Branchen und Sortimente sowie mögliche Ergänzungen oder Streichungen von Branchen und Sortimenten und der dazu festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen,
    - die Ergänzung von Festsetzungen einer Fläche für Einrichtungen für Freizeit und Vergnügsstätten
    - Ergänzende Festsetzung für Wohnungen (vorhandene)
  - das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Grundflächenzahl und zulässiger Höhe der baulichen Anlagen,
  - die Bauweise, die Anpassung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
  - Festsetzungen zur Grünordnung,
  - Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
  - die Darstellung der öffentlichen Verkehrs-, Grünflächen und sonstigen Flächen besonderer Zweckbestimmung
  - Lösungen für Immissions- und Emissionsminimierungen (soweit notwendig), soweit sie dem Änderungszweck entsprechen.
- (3) Zum Vertragsgegenstand gehört die Ausarbeitung aller mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen verbundenen Planungen und Gutachten und die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie dem Änderungszweck entsprechen. Die Notwendigkeit von Gutachten wird von den zuständigen Fachbehörden des Auftraggebers festgelegt. Auf Grund der äußeren Bedingungen sowie der Bedeutung des Vorhabens können das insbesondere Immissions-/Emissionsgutachten sein.
- (4) Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Auftragnehmer mit der Abteilung Stadtentwicklung und wenn nötig mit anderen Fachämtern des Auftraggebers zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (5) Die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt dem Auftraggeber. Die Mitwirkung des Auftragnehmers an der Vorbereitung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung, Aufbereitung des Abwägungsmaterials und Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S.v. § 4 b BauGB dar.
- (6) Der Planentwurf ist bis spätestens zum 31.02.2009 dem Auftraggeber in einer für die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung und in 12 Ausführungen zu überlassen.
- (7) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Auftragnehmers mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Auftraggebers, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt.

## **§ 2 Haftungsausschluss**

- (1) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Auftragnehmers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

### **§ 3 Kündigung und Anpassung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde anschließt.
- (2) Der Auftraggeber kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Auftragnehmer die sich aus dem § 1 Abs. 5 ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird. Fristen können im gegenseitigen Einvernehmen geändert werden, wenn die Änderung dem Sinn und Zweck dieses Vertrages dient.
- (3) Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn der Auftragnehmer oder der Auftraggeber die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht, dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die im Verfahren sich ergebenden Festsetzungen zum wirtschaftlichen Nachteil des Auftragnehmers im Hinblick auf die jetzigen Festsetzungen und Genehmigungen führt.

### **§ 4 Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird nach der Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

### **§ 5 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Der Auftraggeber und der Auftragnehmer erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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.

### **§ 7 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegt die Anlage 1 bei. Diese Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt. Die Anlage wurde in allen Einzelheiten erörtert.

Eisenach, den

Bad Wildungen, den

\_\_\_\_\_  
Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Auftragnehmer

Anlage: