

Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“/ 2. Änderung

.....
.....
Zwischen der
vertreten durch den

Stadtverwaltung Eisenach,
Oberbürgermeisterin,
Frau Katja Wolf,
dienstansässig: Markt 1 in 99817 Eisenach

- nachstehend „Stadt Eisenach“ genannt -

und
vertreten durch den

der Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH,
den Geschäftsführer,
Herrn Wilhelm G. Wagner ,
dienstansässig: Jakobsplan 9 in 99817 Eisenach

- nachstehend „Auftragnehmer“ genannt -

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Durch die SWG mbH wurde ein Antrag auf Planänderung des Bebauungsplanes Nr.10 „Kammgarnspinnerei“ gestellt, über den der Stadtrat zu entscheiden hatte. Eine Pflicht zur Planänderung wurde durch die Antragstellung nicht bewirkt.

Die Planänderung und das damit verbundene Planänderungsverfahren sind hoheitliche Aufgaben der Stadt Eisenach. Inhalte der Planänderung sowie die im Ergebnis des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens ggf. stehende Satzung müssen durch den Stadtrat beschlossen werden, so auch die Einleitung des Planänderungsverfahrens.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss mit Beschluss StR/ 0214/2015 vom 30.06.2015, ein Planänderungsverfahren durchzuführen.

Eine Überplanung für den dargestellten Geltungsbereich entlang der „Fischerstadt“ und der angrenzenden Flächen bis zum bereits errichteten Pflegeheim des DRK an der Hospitalstraße ist aufgrund der geänderten realen städtebaulichen Situation durch den Pflegeheimneubau (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“) und der gebotenen städtebaulichen Neuordnung der angrenzenden Flächen/ der Anpassung der Planung bis zum Mühlgraben sinnvoll.

Durch die SWG ist zukünftig beabsichtigt, eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 4382/ 4 der Flur 54 zu erwerben. Mit dem Erwerb soll die Voraussetzung für die satzungsgerechte Bebauung entlang der „Fischerstadt“ geschaffen werden.

Dem Grundstückserwerb vorangestellt, wurde der Abschluss eines notariellen Optionsvertrages zwischen der SWG mbH und dem DRK. Damit ist der Zugriff auf die noch zu vermessende Teilfläche des vorgenannten Flurstückes als gesichert anzusehen.

- Der Planänderungsbereich (Vertragsgebiet) wird begrenzt:
 - im Norden durch die beabsichtigte Flurstücksgrenze -nach Neuvermessung- zu Flurstück Nr. 4382/ 4 (Anschluss an die südliche Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.2 “DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße”)
 - im Osten von der Hospitalstraße
 - im Süden vom Mühlgraben (Mühlgraben ist Bestandteil des Geltungsbereiches)
 - im Westen von der August- Bebel- Straße.

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung: Flur 54; Flurstücke- Nrn: 4382/ 2; 4382/ 3; 4382/ 4 (teilweise); 4382/ 5; 4382/ 6; 4382/ 7; 4363/ 2 (teilweise); 4363/ 3; 4367, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374, 4080, 4081/ 2 (teilweise); 4389 (teilweise); 4385/ 1 (teilweise).

Das Vertragsgebiet besteht aus dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellten Geltungsbereich.

Nach § 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung folgenden städtebaulichen Vertrag.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Eisenach, auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der ggf. erforderlichen begleitenden Untersuchungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter (verbindlicher) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet: Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“/ 2. Änderung.
- (2) Mit der Planung wird das Planungsbüro: *Stadtplanungsbüro Meißner und Dumjahn, Freie Stadtplaner, Käthe- Kollwitz- Straße 9, 99734 Nordhausen* beauftragt. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Eisenach. Sämtliche Arbeiten werden mit der Stadt Eisenach unmittelbar abgestimmt. Alleiniger Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten dem Planungsbüro gegenüber ist der Auftragnehmer.
- (3) Die Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.
- (4) Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erarbeitet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung in Übereinstimmung mit den im Aufstellungsbeschluss- Nr. StR/0214/2015 allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu ermöglichen. Zum Vertragsgegenstand gehören auch - soweit erforderlich - die Ausarbeitung aller zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. Immissions-, Umweltverträglichkeitsuntersuchungen, erforderliche Gutachten) und Planungen sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB. Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen wird von der Stadt Eisenach in Abstimmung zwischen dem Stadtbauamt und dem Auftragnehmer

festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.

- (5) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:
- die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung,
 - das Maß der baulichen Nutzung,
 - die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
 - Festsetzungen zur Grünordnung
 - Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig)
- (6) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt der Stadt Eisenach. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt Eisenach, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des verbindlichen Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Auftragnehmers bei der Vorbereitung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.
- (7) Die Kosten für verfahrensbedingte amtliche Bekanntmachungen der Stadt Eisenach entsprechend der Vorgaben des BauGB, der ThürKO sowie der Hauptsatzung der Stadt Eisenach in der jeweils geltenden Fassung übernimmt der Auftragnehmer.

§ 2 Klarstellungen, Fristen

Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten qualifizierten Bebauungsplan begründet.

Den Parteien ist ebenfalls bekannt, dass durch diese Vereinbarung kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplan begründet wird.

- (1) Die Planunterlagen sind der Stadt Eisenach je nach Verfahrensstand in einer für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (Vorentwurf, Entwurf) und die Genehmigung (Satzungsplan) geeigneten Fassung und in der notwendigen Anzahl von Ausführungen zu überlassen. In der Regel sind das sowohl 2 elektronische Datenträger in PDF- Format (CD) als auch 2 Fassungen in Papierform. Im Bedarfsfall, insbesondere zur Behördenbeteiligung, kann die Anzahl vom der Stadt Eisenach abweichend festgelegt werden.
- (2) Die Planunterlagen sind bis spätestens 6 Monate nach Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach zu übergeben. Sollte aufgrund der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein 2. Entwurf notwendig werden, so ist dieser in einer angemessenen Frist (spätestens jedoch 6 Monate nach Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung) der Stadt Eisenach zu übergeben.

§ 3 Haftungsausschluss

- (1) Der Auftragnehmer erkennt die künftigen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“/ 2. Änderung an.
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes/ Änderung des Bebauungsplanes mit einer konkreten Zielsetzung durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung der Stadt Eisenach für etwaige Aufwendungen des Auftragnehmers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Im Falle des Nichtzustandekommens einer rechtsverbindlichen Satzung aus Gründen, die die Stadt Eisenach nicht zu vertreten hat, hat der Auftragnehmer die bis dahin bei ihm zur Erfüllung dieses Vertrages angefallenen Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist in diesem Falle ausgeschlossen.

§ 4 Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist.
- (2) Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, insbesondere wegen dem unter § 1 des Vertrages genannten Vertragsgegenstand, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbestimmungen zu.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Auftragnehmer oder die Stadt Eisenach die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn abzusehen ist, dass der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen wird.

§ 5 Sicherheitsleistung

Die Erbringung einer Sicherheitsleistung entfällt, weil die Stadt Eisenach 100%ige Gesellschafterin der SWG Eisenach mbH ist.

§ 6 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform, ebenso die Änderung dieser Schriftformabrede. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

- (2) Die Wirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen umgehend durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Erfüllungsort ist Eisenach.
- (4) 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. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

Eisenach, den

Eisenach, den.....

.....

.....

Stadt Eisenach

Auftragnehmer

Anlage 1: Vertragsgebiet