

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der
vertreten durch die

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

– nachstehend „**Stadt Eisenach**“ genannt –

und der
vertreten durch den

Fortis Immobilien Management GmbH
Geschäftsführer
Wolfgang Bogen
geschäftsansässig: Wilhelmstraße 56
99834 Gerstungen

– nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt –

– beide nachfolgend auch „**Vertragsparteien**“ genannt –

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I.S. 587), folgender städtebaulicher Vertrag für das Vertragsgebiet „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ in Eisenach geschlossen:

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in der Sitzung vom 10.12.2019 mit Beschluss-Nr.: StR/0105/2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Eisenach. Es umfasst einen ca. 43 m breiten Bereich südwestlich der Nebestraße, welcher östlich der Ortsdurchfahrt, der B 84 (hier Kasseler Straße) zu finden ist. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 2.600 m² und verfügt derzeit über keine bauliche Nutzung. Im Norden schließt sich an das Gebiet Wohnbebauung und ein Garagenkomplex. Im Osten grenzt ein bestehendes Wohnquartier

entlang der dort verlaufenden Zeppelinstraße an. Weiterhin wird das Plangebiet im Süden durch einen bestehenden Betrieb und im Westen durch die bestehende Kleingartenanlage begrenzt. Die Fläche ist nach derzeitigem Planungsrecht dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss am 10.12.2019 mit Beschluss-Nr. StR/0105/2019 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ Eisenach.

Städtebauliches Entwicklungsziel der Bebauungsaufstellung nach § 13 b BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung in dem Bereich südwestlich der Nebestraße in Eisenach zu schaffen.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Eisenach. Inhalte der Bauleitplanung sowie die im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens ggf. stehende Satzung müssen durch den Stadtrat beschlossen werden.

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

§ 1 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet befindet sich in der Stadt Eisenach, westlich der Kreuzung zwischen Nebestraße und Zeppelinstraße und wird entsprechend dem in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag dargestellten Geltungsbereich definiert. Dieser entspricht gleichzeitig dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages.
- (2) Folgendes Flurstück in der Gemarkung Eisenach – Flur 6 – ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“: Flurstücks Nr. 371/3.
- (3) Das Vertragsgebiet hat eine Größe von ca. 2.600 m².
- (4) Der Vorhabenträger Wolfgang Bogen, Fortis Immobilien Management GmbH, ist Eigentümer des Grundstücks: Flurstück 371/3 mit einer Größe von ca. 2.600 m².

§ 2 Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Eisenach auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der Begründung sowie der ggf. - gemäß § 2 Absatz 3 dieses Vertrages erforderlich werdenden - begleitenden Untersuchungen zu erbringen. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet: Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“.
- (2) Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erarbeitet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung in Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung – Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO zu ermöglichen.

- (3) Zum in § 2 Absatz 1 genannten Gegenstand des Vertrages gehören auch – **soweit erforderlich** – die Ausarbeitung aller zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. immissionsschutz- und sonstigen umweltfachlichen Untersuchungen, ggf. erforderliche Gutachten) und Planungen sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB.

Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen werden von der Stadt Eisenach, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadtverwaltung Eisenach und dem Vorhabenträger festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.

- (4) Der Vorhabenträger übernimmt bis zum Abschluss des Planverfahrens sämtliche verfahrensbezogenen Vorbereitungen, verfahrensbegleitenden Leistungen bzw. Leistungen der Verfahrenssteuerung sowie die ggf. erforderlichen Fachbeiträge, einschließlich der ggf. erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.
- (5) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens, die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens und insbesondere die Planungshoheit obliegen allein 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 Bebauungsplanes, bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

Die Mitwirkung des Vorhabenträgers bei der Vorbereitung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

- (6) Die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.
- (7) Der Vorhabenträger beauftragt in eigenem Namen in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Eisenach ein geeignetes Büro mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ (alle Leistungsphasen entsprechend der Anlage 3 sowie besondere Leistungen entsprechend der Anlage 9 zu § 19 Absatz 2 HOAI vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276)) und holt sämtliche hierfür erforderlichen Fachgutachten ein.

Der Vorhabenträger teilt mit, dass das

**Dipl.-Ing. Wolfgang Bogen Planungsbüro
Wilhelmstraße 56
99834 Gerstungen**

beauftragt werden soll. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Eisenach. Sämtliche Arbeiten werden mit der Stadt Eisenach unmittelbar abgestimmt. Alleinigiger Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten dem Planungsbüro gegenüber ist der Vorhabenträger.

- (8) Sofern sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterer Untersuchungsbedarf gemäß § 2 Absatz 3 dieses Vertrages ergibt, wird der Vorhabenträger die notwendigen Fachbeiträge und Gutachten ebenfalls in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in Auftrag geben.
- (9) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB i. V.m § 13 b BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:

- die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen,
- Festsetzungen zur Grünordnung/ Grünordnungsplanung,
- Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig),
- Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

§ 3 Erschließung und Herrichtung

Vorvertragliche Regelung

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass sowohl die verkehrstechnische als auch die wasser- und abwassertechnische Erschließung des Vertragsgebietes nicht ausreichend gesichert ist. Zum Vertragsgegenstand gehören daher auch die grundsätzlichen Lösungen zur Erschließung des Gebietes mit den erforderlichen Medien, die nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen sollen. Dazu werden separate Erschließungsvereinbarungen zwischen dem Auftragnehmer und den jeweiligen Versorgungsträgern der Planung notwendig sein.
- (2) Erschließungsvereinbarungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 dieses Vertrages sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 45 rechtsverbindlich zu schließen.
- (3) Die im Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Festsetzungen zum Übergang der privaten Grundstücke in die freie Landschaft sind durch den Vorhabenträger herzustellen oder die Herstellung ist, beim Verkauf an Dritte, rechtlich durch einen Vertrag zu sichern. Dazu ist eine gesonderte Vereinbarung zu treffen. Diese ist der Stadt Eisenach vorzulegen.

§ 4 Klarstellung und Fristen

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten Bebauungsplan begründet.
- (2) 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. Der hierfür erforderliche Beteiligtenkreis ist durch den Vorhabenträger zu ermitteln und mit der Stadt abzustimmen.

In der Regel sind das sowohl **zwei** Fassungen in Papierform sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf elektronischen Datenträgern (CD) im .pdf Format. Nach Satzungsbeschluss ist der Stadt zudem die Planzeichnung digital im .dwg/ .dxf Format bereitzustellen.

Im Bedarfsfall, insbesondere zur Behördenbeteiligung, kann die Anzahl der Papieraufbereitungen von der Stadt Eisenach abweichend festgelegt werden.

- (3) Unterlagen und Pläne zu den einzelnen Verfahrensschritten sind mindestens **sechs** Wochen vor dem Beginn erforderlicher Verfahrensschritte bzw. vor dem Versandtermin zur abschließenden Prüfung vorzulegen.

- (4) Die Planunterlagen sind bis spätestens **sechs** Monate nach Beschluss des Stadtrates über diesen Vertrag der Stadt Eisenach zu übergeben. Sollte aufgrund der planerischen Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 BauGB ein 2. Entwurf notwendig werden, so ist dieser in einer angemessenen Frist (spätestens jedoch sechs Monate nach Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung) der Stadt Eisenach zu übergeben.
- (5) Die Vertragspartner vereinbaren eine Vertragskontrolle nach einem Zeitraum von **zwei** Jahren nach Vertragsabschluss. Für den Fall, dass das Vertragsziel nicht erreicht werden konnte, ist einvernehmlich frühzeitig zu prüfen, welche Maßnahmen zur Erreichung des Vertragszieles erforderlich sind.
- (6) Wird übereinstimmend festgestellt, dass das Vertragsziel, aus nicht vorhersehbaren Gründen, nicht erreicht werden kann, erklären die Vertragsparteien die Aufhebung des Vertrages. Die Freigabe der Sicherheitsleistung hat unverzüglich zu erfolgen.

§ 5 Kostentragung, Haftungsausschluss

- (1) Der Vorhabenträger wird zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten (§ 2 Absatz 4 dieses Vertrages) auf seine Kosten ein geeignetes Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt mit den Grundleistungen zur Flächenplanung, Leistungsphase 1-3 gemäß § 19 HOAI in Verbindung mit Anlage 3 zur HOAI, beauftragen.
- (2) Zur Erfüllung der weiteren Pflichten nach diesem Vertrag (§ 2 Absatz. 4 ff. dieses Vertrages) wird der Vorhabenträger das Planungsbüro gemäß Absatz 1 auch mit besonderen Leistungen zur Flächenplanung gemäß Anlage 9 zu § 19 Absatz 2 HOAI vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276) beauftragen.
- (3) Die Kosten für notwendige Vervielfältigungen im Rahmen des Verfahrens sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
- (4) Die Kosten für verfahrensbedingte amtliche Bekanntmachungen der Stadt Eisenach, entsprechend den Vorgaben des BauGB, der ThürKO sowie der Hauptsatzung der Stadt Eisenach in der jeweils geltenden Fassung, übernimmt der Vorhabenträger.
- (5) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung der Stadt Eisenach für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (6) Im Falle des Nichtzustandekommens einer rechtsverbindlichen Satzung aus Gründen, die die Stadt Eisenach nicht zu vertreten hat, hat der Vorhabenträger 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.

§ 6 Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere, weil im Falle der Nichterbringung der vollständigen Leistung andere Planungserfordernisse im Sinne des § 10 HOAI (2013) zum Tragen kommen können, leistet der Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung in Höhe von 1500 Euro.

Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zugunsten der Stadt Eisenach zu erbringen. Diese ist unverzüglich nach Unterzeichnung des Vertrages der Stadt Eisenach vorzulegen.

- (2) Bei der Höhe der Sicherheitsleistung galten die §§ 19 ff. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) als Orientierungswerte, wonach sich die Höhe aus 21 % des Gesamthonorars berechnet.

Sollte sich während des Bebauungsplanverfahrens ergeben, dass Gutachten und Untersuchungen erforderlich sind, die den geschätzten Kostenzuschlag überschreiten, so ist die Sicherheitsleistung vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt Eisenach zu erhöhen und der Vertrag entsprechend anzupassen.

Bei vollständig erbrachter Leistung bzw. resultierender Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages wird die Bürgschaft von der Stadt Eisenach unverzüglich freigegeben.

§ 7 Kündigung und Anpassung

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

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit 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 (Geltungsbereich) bei. Diese Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

§ 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

Eisenach, den

Gerstungen, den

Katja Wolf, Oberbürgermeisterin
Stadt Eisenach

Wolfgang Bogen
Geschäftsführer der Fortis Immobilien
Management GmbH