

## **Städtebaulicher Vertrag für den Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 3 SF „Auf dem Werth“ Stedtfeld**

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

Stadtverwaltung Eisenach,  
Oberbürgermeister,  
Herrn Matthias Doht,  
dienstansässig: Markt 1 in 99817 Eisenach

- nachstehend „**Auftraggeber**“ genannt -

und der  
vertreten durch den

Opel Eisenach GmbH  
Werksleiter Herr Michael Lewald  
Adam- Opel- Straße 100  
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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Für den Geltungsbereich zwischen der nördlich und westlich verlaufenden Umgehungsstraße von Stedtfeld und den Bahnanlagen im Süden sowie der Eisenacher Gemarkungsgrenze im Osten soll ein Bauleitplanverfahren der Stadt Eisenach durchgeführt werden. Im Jahre 1991 wurde von der damals selbständigen Gemeinde Stedtfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 SF „Auf dem Werth“ beschlossen, dessen Geltungsbereich etwas größer gefasst war. Ziel und Zweck der Planung der Gemeinde war die Schaffung eines Industriegebietes zur planungsrechtlichen Sicherung von Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für den Automobilhersteller Opel, welches unmittelbar an die vorhandenen Produktionsgebäude auf dem Industriegebiet des mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 14 „Auf dem Gieß“ anschließt, und auch die einzige Erweiterungsmöglichkeit und Entwicklungsfläche für die sich an dem Standort etablierte Automobilproduktion darstellt. Dieser Bebauungsplan soll nun durch ein Bauleitplanverfahren der Stadt Eisenach mit einem geänderten Geltungsbereich und nach den neuen Anforderungen aus dem BauGB zur Rechtskraft gebracht werden.

Auf einem Großteil der im Plangebiet liegenden Flächen wurden bereits im Jahre 1991 bis 1994 Anlagen zur Sicherung der laufenden Automobilproduktion genehmigt

und errichtet, wie Abstell- und Vorhalteflächen für Neuwagen und PKW, Trailerstandplätze, Verladestationen, Anschlussrampen, Betriebsstraßen und sonstige Freiflächen.

Der Auftragnehmer plant nun mehrere Erweiterungen seines Betriebsbereiches, ohne die der Fortbestand des Produktionsstandortes Eisenach mittel- und langfristig nicht gesichert ist. In erster Linie sieht er den Neubau einer Produktionshalle im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Nr. 14 vor. Dadurch müssen einige vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen z. T. auf das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes Nr. 3 SF verlagert sowie weitere bauliche Anlagen für erforderliche Betriebsabläufe technologisch neu angeordnet bzw. neu errichtet werden.

Um Bauplanungsrecht für die geplanten Erweiterungen und auch Planungssicherheit für die vorhandenen baulichen Nutzungen zu erwirken, besteht Konsens zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer, den dafür erforderlichen Bebauungsplan zu erarbeiten. Die wirtschaftlichen Interessen des Auftragnehmers zur Schaffung des angestrebten Planungsrechtes stimmen mit den Interessen und Zielen des Auftraggebers hinsichtlich einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes überein.

Nach § 11 Absatz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung folgenden städtebaulichen Vertrag:

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Das Vertragsgebiet ist in der Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Es soll gleichzeitig der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden und umfaßt die in Anlage 2 zu diesem Vertrag aufgeführten, innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke. Anlage 2 ist ebenso Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes sowie der ggf. gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 des Vertrages begleitenden Untersuchungen zu erbringen, um im Ergebnis die rechtlichen Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet zu erhalten. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet:

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 3 SF „Auf dem Werth“ Stedtfeld.

2. Mit der Planung wird das Büro:                   ARCADIS            Deutschland            GmbH  
  Europaplatz 3       in   64239   Darmstadt  
durch den Auftragnehmer beauftragt.

Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit dem Auftraggeber. Sämtliche Arbeiten werden mit dem Auftraggeber unmittelbar abgestimmt. Alleiniger Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten dem Planungsbüro gegenüber ist der Auftragnehmer.

3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.
4. 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 werden von der Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Auftraggebers 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 eines Industriegebietes nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - das Maß der baulichen Nutzung,
  - die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
  - Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
  - Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Grünordnung,
  - Lösungen für den Hochwasserschutz und
  - Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig).
6. Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt allein dem Auftraggeber. Die Unabhängigkeit und Entscheidungs-freiheit des Auftraggebers, 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 Auftragnehmers 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.
7. Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Auftragnehmer insbesondere mit dem Stadtbauamt, Abteilung Stadtentwicklung und wenn nötig mit anderen Fachämtern des Auftraggebers zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
8. Der Auftraggeber übergibt dem Auftragnehmer die notwendigen ALK-Plangrundlagen auf einem elektronischen Datenträger.

9. 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) Der Auftragnehmer verpflichtet sich nach Abstimmung mit dem Auftraggeber und ggf. mit der jeweils zuständigen Thüringer Landesbehörde die Kosten bzw. die Aufwendungen zu übernehmen, die dem Auftraggeber für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Diese Maßnahmen können die erforderliche Erhöhung eines Schutzdammes gegen Hochwasser wegen möglicher Inanspruchnahme von Retentionsflächen durch das Vorhaben des Auftragnehmers und/oder die Verlegung des Werthgrabens aufgrund notwendiger zusammenhängender Bauflächen sowie die Sicherstellung und Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sein.
1. Die Maßnahmen und ihre Notwendigkeit sind abhängig von den konkreten Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes sowie der konkreten Planung und dem Umfang des Vorhabens und werden abschließend durch die zuständigen Fachaufsichtsbehörden in Abstimmung mit dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer festgelegt.
  2. Die Kosten für diese Maßnahmen können erst bei hinreichend konkretem Planungsstand benannt werden und sind in einem gesonderten Vertrag zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sowie ggf. mit der jeweils zuständigen Thüringer Landesbehörde zu regeln.

## **§ 2 Formen und Fristen**

- (1) Die Planunterlagen sind dem Auftraggeber 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 Auftraggeber abweichend festgelegt werden.
- (2) Die Planunterlagen sollen bis spätestens 6 Monate nach Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Auftraggeber übergeben werden. Sollten aufgrund der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB weitere Entwürfe notwendig werden, so sind diese in einer angemessenen Frist (spätestens jedoch 6 Monate nach Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 dieses Vertrages) dem Auftraggeber zu übergeben.

## **§ 3 Haftungsausschluss**

- (1) Der Auftragnehmer sowie dessen Rechtsnachfolger werden die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 3 SF „Auf dem Werth“

Stedtfeld anerkennen, sofern der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht wesentlich abweicht.

- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung des Auftraggebers 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 der Auftraggeber 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 oder wenn abzusehen ist, dass der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweichen wird.
- (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 der gesetzlichen Rahmenbestimmungen zu.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Auftragnehmer oder der Auftraggeber 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**

- (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 zum Tragen kommen können, leistet der Auftragnehmer eine Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000,00 Euro.
- (2) Die Sicherheitsleistung ist binnen vier Wochen nach Vertragsunterzeichnung in voller Höhe auf ein Notar-Anderkonto zu Gunsten des Auftraggebers zu erbringen. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber hierüber umgehend nach Einzahlung einen Nachweis zukommen lassen.
- (3) Der Auftraggeber wird 90 % der Sicherheitsleistung unverzüglich nach dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB freigeben, die restlichen 10 % der

Sicherheitsleistung unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB. Er wird den Satzungsbeschluss so bald wie möglich nach Vorlage des Satzungsplans mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung treffen, sofern keine rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.

## § 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 liegen die Anlage 1 und 2 bei. Diese Anlagen sind 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.

Eisenach, den .....  
den.....

Eisenach,

.....  
.....

Auftraggeber

Auftragnehmer