

1. Änderungsvereinbarung zum Städtebaulichen Vertrag vom 05.12./27.12.2001

zwischen

der **Stadt Eisenach**

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Doht,
dienstansässig Markt 1 in 99817 Eisenach

- *nachstehend Auftraggeber genannt* -

und

der **TUPAG-Holding-AG**

Bei der Breitsülze 20c
99974 Mühlhausen
vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden
Herrn Dr. H.-W. Lange

- *nachstehend Auftragnehmer genannt* -

1. Grundlage der Änderungsvereinbarung:

- 1.1. Grundlage für die vorliegende 1. Änderungsvereinbarung des Städtebaulichen Vertrages vom 05.12./27.12.2001 bilden der § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Grundgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie der Städtebaulichen Vertrag zwischen den Vertragsparteien vom 05.12./27.12.2001, der Erschließungsvertrag vom 29.01.2003 mit Zusatzvereinbarung vom 24.04.2003 und der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda.
- 1.2. Der Auftragnehmer ist Verfügungsberechtigter des im Vertragsgebiet gelegenen Grundstückes der Gemarkung Stregda, Flur 4, Flurstück 457/8, auf dem er das Planungsrecht für die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes begehrt. Das Ziel des Auftraggebers bestand und besteht in einer städtebaulich nachhaltigen Ordnung und Entwicklung des Plangebietes. Da die Ziele des Auftraggebers mit den Interessen des Auftragnehmers an der Erarbeitung eines Bebauungsplanes einschließlich der notwendigen Untersuchungen übereinstimmten, wurde nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Vertragspartner zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.
- 1.3. Der Bebauungsplan lag im Entwurf öffentlich aus und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Errichtung des Bau- und Heimwerkermarktes konnte zwischenzeitlich auf der Grundlage einer vorzeitigen Genehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB erfolgen.
- 1.4. Der Auftragnehmer zeigt an, dass sich sein mit der Erstellung der Planungsunterlagen für den neuen Entwurf beauftragtes Planungsbüro geändert hat. Somit ist die Änderung des § 1 Abs. 1 erforderlich.

Die Interessen des Auftragnehmers und des Auftraggebers gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 0620/2011 der 18. Sitzung vom 24.06.2011 hinsichtlich der Erweiterung der Sondergebietsfläche zu Gunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Elektronik-/ Elektrotechnik sollen mit den Zielen des

Auftraggebers als neues städtebauliches Ziel für den B-Plan formuliert werden.

- 1.5. Zudem ist nach der neuen Gesetzeslage im Planungsrecht seit 2006 ein Umweltbericht erforderlich, der in den Städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen ist. Weiterhin macht es sich erforderlich, den Vertrag der aktuellen Beschlusslage gem. Stadtratsbeschluss Nr. 0620/2011 vom 24.06.2011 anzupassen sowie den § 2 (Erschließung) gemäß Erschließungsvertrag abschließend zu regeln.
 - 1.6. Die Notwendigkeit der Änderung des Städtebaulichen Vertrages ergibt sich aus § 6 Abs. 1 und 2 des Städtebaulichen Vertrages vom 05.12./27.12.2001. Veränderungen und Ergänzungen bedürfen danach der Schriftform; zudem besteht die Verpflichtung der Vertragsparteien, einzelne unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 2. Die nachfolgenden Paragraphen 1 (Vertragsgegenstand) und 2 (Erschließung) werden aufgehoben und wie folgt neu gefasst:**

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Auftragnehmer wird auf eigene Kosten alle notwendigen Planungen für den Bebauungsplan Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, dessen Geltungsbereich dem in der Anlage dargestellten Vertragsgebiet entspricht, durch das

Büro WerkRaumUmwelt
Mühlengasse 8
99826 Mihla,
vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Matthias Kempe,

dessen Beauftragung mit dem Auftraggeber abgestimmt ist, erstellen.
2. Zum Vertragsgegenstand gehören die Ausarbeitung aller mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen verbundenen Planungen und Gutachten sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 und 4 BauGB inklusive Begründung und Umweltbericht. Die Notwendigkeit von Gutachten wird von den zuständigen Fachbehörden des Auftraggebers festgelegt. Aufgrund des Entwicklungsstandes der vorangegangenen Planung sowie der Bedeutung von möglichen Vorhaben können das insbesondere Einzelhandels-, Eingriffs-/Ausgleichs- und Schallschutzgutachten sein.
3. Der Bebauungsplan soll hauptsächlich zum Inhalt haben:
 - 1.) die Erschließung des Gebietes;
 - 2.) die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Sondegebietsfläche für einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und einer Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO;
 - 3.) das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Grundflächenzahl und zulässiger Höhe der baulichen Anlagen;
 - 4.) die Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
 - 5.) einen integrierten Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung;
 - 6.) Umweltbericht und

7.) Lösung für Immissions- und Emissionsminimierungen (falls notwendig).

4. 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.
5. Der Auftraggeber übergibt dem Auftragnehmer die notwendigen ALK-Plangrundlagen auf einem elektronischen Datenträger.
6. Die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt dem Auftraggeber. Die Mitwirkung des Auftragnehmers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens, welches sich auf das Zusammenstellen von Planunterlagen für die Trägerbeteiligung, Aufbereitung des Abwägungsmaterials und Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i.S.v. § 4b BauBG dar.
7. Der Planentwurf ist bis spätestens zum 19.08.2011 dem Auftraggeber in einer für die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung und in 5 Ausführungen sowie auf einem elektronischen Datenträger zu überlassen.
8. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Auftragnehmers mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen.
Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Auftraggebers, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt.

§ 2 Erschließung

1. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen soll.
2. Der Erschließungsvertrag vom 29.01.2003 sowie der Ergänzungsvertrag zum Erschließungsvertrag vom 22.04.2003 werden Bestandteil des vorliegenden Städtebaulichen Vertrages.
3. Die zukünftige Erschließung sowie der bereits als Übergangslösung errichtete Kreisverkehrsplatz sollen nach den technischen Vorgaben des Amtes für Tiefbau und Grünflächen als Endlösung in den Bebauungsplan übernommen werden. Dazu ist eine weitere Zusatzvereinbarung zum genannten Erschließungsvertrag zu schließen.

3. Sonstige Vereinbarungen

- 1.1 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 **18.500,00 €**Euro.

Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zu Gunsten des Auftraggebers zu erbringen.

Bei der Höhe der Sicherheitsleistung war § 19 ff der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu berücksichtigen, wonach sich die Höhe aus den Prozentsätzen der Leistungen ab dem Entwurf - Leistungsphase 4 (30 %) und Leistungsphase 5 (7 %) und der nach Honorartafel zu § 21 HOAI ermittelten Werte bei Honorarzone II/ Obergrenze sowie ein geschätzter Zuschlag für erneute Gutachten, zuzüglich 3 % Nebenkosten und der geltenden Mehrwertsteuer ergibt.

10,6 ha (30 % + 7 % von 43.703,07 Euro)	12.082,57 Euro
<u>Gutachten und Untersuchungen</u>	<u>3.000,00 Euro</u>
Zwischensumme	15.082,57 Euro
<u>+ Nebenkosten 3 %</u>	<u>452,48 Euro</u>
Zwischensumme	15.535,05 Euro
<u>+Mehrwertsteuer 19 %</u>	<u>2.951,66 Euro</u>
<u>Sicherheitsleistung</u>	<u>18.486,71 Euro</u>

Bei vollständig erbrachter Leistung wird die Bürgschaft vom Auftraggeber unverzüglich freigegeben

- 1.2 Die übrigen Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages vom 05.12./ 27.12.2001 bleiben unverändert und gelten einschließlich der Anlage, die das Vertragsgebiet mit einer rot-umgrenzten Fläche ausweist, unverändert fort.

Ort, Datum, Unterschrift

Ort, Datum, Unterschrift

Auftragnehmer

Auftraggeber