

Städtebaulicher Vertrag
zur Erarbeitung des Bebauungsplanes
B 6.1 „Tor zur Stadt“ Eisenach

zwischen der Stadt Eisenach
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Herrn Gerhard Schneider
dienstansässig: Markt 1 in 99817 Eisenach

- nachstehend **Auftraggeber** genannt -

und der Heinrich Becker GmbH
Umweltschutz – Industrieservice
Brakerstraße 74 in 46238 Bottrop
vertreten durch den Geschäftsführer,
Herrn Heinrich Becker

- nachstehend **Auftragnehmer** genannt -

Grundlage dieses Städtebaulichen Vertrages bildet § 11 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Inhalt

| | |
|-----|--|
| | Präambel |
| § 1 | Vertragsgegenstand |
| § 2 | Erschließung |
| § 3 | Haftungsausschluss und Rechtsnachfolge |
| § 4 | Kündigung und Anpassung |
| § 5 | Bestandteile des Vertrages |
| § 6 | Wirksamwerden des Vertrages |
| § 7 | Gerichtsstand |
| § 8 | Schlussbestimmungen |

Präambel

Aufbauend auf den Planungsaussagen des bis zur Auslegung des 1. Entwurfs durchgeführten Bebauungsplanverfahrens B 6 „Bahnhofsvorstadt“ beabsichtigt der Auftraggeber, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen des Auftragnehmers zu schaffen. Hierfür ist die Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich der notwendigen Umweltprüfung erforderlich.

Der vertraglich definierte Bearbeitungsbereich dieses B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 2,36 ha und wird begrenzt durch

- im Norden: die nördliche Bebauungskante der Bahnhofstraße und die nördliche Begrenzung des Flurstücks 5643
- im Westen: durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 8481/1 (Bahnhofstraße), die nördliche Bebauungskante Waldhausstraße 2-10 sowie die östliche Begrenzung des Flurstücks 5662/1
- im Süden: durch die nördliche Straßenraumkante der umzuverlegenden Bundesstraße B19 im Bereich Waldhausstraße
- im Osten: durch die östliche Begrenzung der Flurstücke 5643 und 5645

In der Anlage zu diesem Vertrag ist der Geltungsbereich dargestellt.

Die folgenden Grundstücke der Gemarkung Eisenach im Geltungsbereich des zu erarbeitenden Bebauungsplanes B 6.1 „Tor zur Stadt“ Eisenach befinden sich im Eigentumsübergang an den Auftragnehmer: Flur 56; Flurstücke 5652/1, 5652/3, 5652/4 und 5652/5 sowie noch zu vermessende Teilbereiche der Flurstücke 5674/1, 5674/4 und 5674/5.

Er beabsichtigt auf diesen Grundstücken die Errichtung zentrumsergänzender Einzelhandelsflächen als Kerngebiet gemäß §7 BauNVO.

Das Vertragsgebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes (Innenbereich). Das Erfordernis für eine städtebauliche Entwicklung in diesem besteht entsprechend der bisherigen Planungsaussagen im Verfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Eisenach und des Realisierungskonzeptes „Tor zur Stadt“.

Das wirtschaftliche Interesse des Auftragnehmers zur Schaffung des angestrebten Planungsrechtes durch Aufstellung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Interesse des Auftraggebers hinsichtlich einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes überein.

Nach § 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes folgenden städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Auftragnehmer wird auf eigene Kosten

alle notwendigen Planungen für den Bebauungsplan mit integriertem Umweltbericht, dessen Geltungsbereich dem in der Anlage dargestellten Vertragsgebiet entspricht,

durch das Büro ARCADIS Consult GmbH
 Eugen-Richter-Straße 44
 99085 Erfurt

dessen Beauftragung mit dem Auftraggeber abgestimmt ist, erstellen.

Zum Vertragsgegenstand gehören die Ausarbeitung aller mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen verbundenen Planungen und Gutachten und die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 und 4 BauGB. Die Notwendigkeit von Gutachten wird von den zuständigen Fachabteilungen des Auftraggebers festgelegt.

Der Bebauungsplan soll hauptsächlich zum Inhalt haben:

- die Darstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich,
- die Art der baulichen Nutzung nach BauNVO,
- das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Grundflächenzahl und zulässiger Höhe der baulichen Anlagen,
- die zulässige Bauweise,
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Definition der Baulinien,
- die beabsichtigte Grünordnung,
- einen integrierten Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nr.2 BauGB.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Auftragnehmer bzw. das beauftragte Planungsbüro mit dem Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaft Eisenach und - wenn nötig - mit anderen Fachämtern des Auftraggebers zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Verfahrens und prüfen die Ergebnisse.

Die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt dem Auftraggeber. Die Mitwirkung des Auftragnehmers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für das Beteiligungsverfahren, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten i. S. v. § 4 b BauGB dar.

Entsprechend des gemeinsam zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber abgestimmten Zeitrahmens für die Abwicklung des Planverfahrens wird der Auftragnehmer freiwillig und auf eigenes Risiko vorfristig einen Planentwurf fertigen lassen, so daß

nach Stadtratsbeschluss über den städtebaulichen Vertrag unmittelbar über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes entschieden werden kann. Die Auslegung soll direkt im Anschluss nach Vertragsunterzeichnung erfolgen. Der Bebauungsplanentwurf wird dem Auftraggeber in einer für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden geeigneten Fassung sowie in einer mit dem Auftraggeber abzustimmenden Anzahl zur Verfügung gestellt.

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

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes B 6.1 „Tor zur Stadt“ Eisenach wird der Abschluss eines gesonderten Erschließungsvertrages zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer erforderlich. Dieser legt den genauen Umfang der Erschließung der vom Auftragnehmer beanspruchten Bauflächen fest.

§ 3 Haftungsausschluss und Rechtsnachfolge

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes B 6.1 „Tor zur Stadt“ Eisenach anzuerkennen und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

Er verpflichtet sich weiterhin, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

§ 4 Kündigung und Anpassung

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 ausschließt. Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Auftragnehmer die sich aus dem § 1 dieses Vertrages ergebenden Pflichten nicht oder nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Auftragnehmers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

Eine Anpassung des Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Auftragnehmer oder der Auftraggeber die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der Bebauungsplan

von dem im Stadtrat beschlossenen Realisierungskonzept „Tor zur Stadt“, Beschlussnummer 0245/2005 (Entwicklung von Kerngebietsflächen) in wesentlichen Inhalten abweicht.

§ 5 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird nach der Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

§ 6 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen als Anlage ein Lageplan und die AVB des Auftraggebers bei. Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

§ 7 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Sitz des Auftraggebers, auch soweit es sich um die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages überhaupt handelt.

§ 8 Schlussbestimmungen

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

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.

Für den Auftraggeber

Für den Auftragnehmer

Eisenach, den

Eisenach, den

.....
Stadt Eisenach

.....
Heinrich Becker GmbH

Anlagen

- Lageplan