

Endverhandelter Entwurf/ Stand: 06.04.2017

**Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten
für den Bebauungsplan der Stadt Eisenach
Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“**

Zwischen der
vertreten durch die

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

- nachstehend „Stadt Eisenach“ genannt -

und
vertreten durch die

LABAJE GmbH & Co. KG
LABAJE Beteiligungs-GmbH
und diese wiederum vertreten durch
Geschäftsführer Dirk Müller
geschäftsansässig: Carl-Zeiss-Str. 1, 07743 Jena

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss am mit Stadtratsbeschluss- Nr. StR/0502/2017 am 08.03.2017 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Wohngebiet realisieren zu können.

Die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens kann aufgrund der bestehenden Haushaltslage durch die Stadt Eisenach nicht bewerkstelligt werden. Aus diesem Grund wird zum Zwecke der Finanzierungsübernahme der Planungskosten dieser Vertrag geschlossen.

Eine Pflicht zur Planerarbeitung wurde durch die bisherige Verfahrensweise nicht bewirkt. Der Vorhabenträger hat keinen rechtlichen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Eine Überplanung für den dargestellten Geltungsbereich ist jedoch erforderlich und sinnvoll, um baureifes Land für den Wohnungsbau zu erschließen.

Das veranlasste die Stadt Eisenach dazu, einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit wird gleichermaßen der Forderung des Stadtrates nach Bereitstellung von Wohnbauland im Stadtgebiet gefolgt.

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, so auch die Einleitung des Planverfahrens.

Endverhandelter Entwurf/ Stand: 06.04.2017

Die wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers zur Schaffung des angestrebten Planungsrechtes stimmen mit den Interessen und Zielen der Stadt Eisenach hinsichtlich einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes überein.

Für die zu entwickelnde Fläche ist im verbindlichen Bebauungsplan die innere Erschließung festzusetzen. Hierzu sind gesonderte vertragliche Regelungen zu schließen.

Der Vorhabenträger hat sich, durch den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages UR- Nr. 1967/ 2016 vom 19.12.2016 den Zugriff auf die Flurstücke- Nr. 1955 (Teilfläche), 1951, 1950/1 und 1954/1, Flur 32, Gemarkung Eisenach gesichert. Mit dem Erwerb soll die Voraussetzung für die satzungsgerechte Bebauung im Bereich der Schützenstraße und der Straße Am Petersberg geschaffen werden. Die Kostenübernahme wird von beiden Parteien als angemessen im Sinne von § 11 Abs. 2 BauGB angesehen.

- Der Planungsbereich (Vertragsgebiet) wird begrenzt:

Das Vertragsgebiet ist uneingeschränkt gleichzusetzen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“.

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“: Flurstücke- Nr. 1948/1, 1950/1, 1951, 1952/1, 1954/1, 1955, 1956, 1957 und die **Teilbereiche der folgenden Flurstücke bis zu einer Tiefe von 25 m** gemessen in nördlicher Richtung von der Straße Am Petersberg, 1960/1, 1960/4, 1960/5, 1959/5, 1959/2, 1959/9, 1959/10, 1958, 1547/5.

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

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

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger 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. 11 „Wohngebiet Petersberg/Schützenstraße“.
- (2) Mit der Planung wird das Planungsbüro TEPE landschafts- städtebau- architektur, Albrechtstraße 22, 99092 Erfurt beauftragt. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Eisenach. Sämtliche Arbeiten werden mit der Stadt Eisenach unmittelbar abgestimmt. Alleiniger Auftraggeber mit allen Rechten und Pflichten dem Planungsbüro gegenüber ist der Vorhabenträger.
- (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 für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.
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

Endverhandelter Entwurf/ Stand: 06.04.2017

Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB. Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen wird von der Stadt Eisenach in Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Eisenach und dem Vorhabenträger festgelegt. Dabei wird eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung angestrebt.

- (5) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:
- die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Wohngebietes,
 - das Maß der baulichen Nutzung,
 - die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
 - Festsetzungen zur Grünordnung/ Grünordnungsplanung
 - Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig)
 - Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
 - Umweltbericht
 - Begründung
- (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 Vorhabenträgers 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 Vorhabenträger.

§ 2 Klarstellungen, Fristen

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

- (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. 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) der Stadt Eisenach zu übergeben.

Endverhandelter Entwurf/ Stand: 06.04.2017

- (3) Die Vertragspartner vereinbaren eine Vertragskontrolle nach einem Zeitraum von 3 Jahren nach Vertragsabschluss. Für den Fall, dass das Vertragsziel nicht erreicht werden konnte, ist einvernehmlich zu prüfen, welche Maßnahmen zur Erreichung des Vertragszieles erforderlich sind. Wird übereinstimmend festgestellt, dass das Vertragsziel nicht erreicht werden kann, erklären die Vertragsparteien die Aufhebung des Vertrages. Die Freigabe der Sicherheitsleistung hat unverzüglich zu erfolgen.“

§ 3 Haftungsausschluss

- (1) Der Vorhabenträger erkennt die künftigen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ an.
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB 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.
- (3) 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.

§ 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 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.

§ 5 Sicherheitsleistung

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 Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung in Höhe von **20.865,00** Euro.

Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts/ Versicherungsunternehmens zu Gunsten der Stadt Eisenach zu erbringen.

Bei der Höhe der Sicherheitsleistung sind die §§ 19 ff. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu berücksichtigen, wonach sich die Höhe aus den Prozentsätzen der Leistungen für den Bebauungsplan (Leistungsphase 1 - 3) und die Begründung, den Grünordnungsplan sowie den Umweltbericht nach den gemäß Honorartafel §§ 21, 29 HOAI ermittelten Werten bei Honorarzone II/ Mindestsatz, der Anlage 9 der HOAI sowie ein geschätzter Zuschlag für Gutachten, zuzüglich der geltenden Mehrwertsteuer ergibt. Als Sicherheitsleistung werden 50 % der Endsumme für ausreichend erachtet.

A) 3,5 ha (Bebauungsplan/ Begründung) 21.639,50 Euro

Endverhandelter Entwurf/ Stand: 06.04.2017

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| B) 3,5 ha (Grünordnungsplan) | 9.428,00 Euro |
| C) Umweltbericht | 1000,00 Euro |
| D) Gutachten und Untersuchungen | 3000,00 Euro |
| Zwischensumme | 35.067,50 Euro |
| +Mehrwertsteuer 19 % | 6.662,82 Euro |
| Summe | 41.730,32 Euro |

Sicherheitsleistung = 50% der Summe 20.865,16 Euro, gerundet 20.865,00 Euro

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.

Nach vollständig erbrachter Leistung bzw. nach Unwirksamwerden des städtebaulichen Vertrages (Beschluss des Stadtrates) wird die Bürgschaft von der Stadt Eisenach unverzüglich freigegeben.

§ 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 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 (Vertragsgebiet) 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

Jena, den.....

.....

.....

Stadt Eisenach

Vorhabenträger