

Städtebaulicher Vertrag für den Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental-Ost“

Zwischen der
vertreten durch die

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

- nachstehend „**Auftraggeber**“ genannt -

und der
vertreten durch den

Ingenieurbüro Doht
Dipl.-Ing. Matthias Doht
geschäftsansässig: Palmental 49a in 99817 Eisenach

- nachstehend „**Auftragnehmer**“ genannt -

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

Präambel

Der vom Palmental nördlich aufsteigende Hang wurde bereits Ende 1860 mit repräsentativen Gebäuden und Stadtvillen beplant und bebaut. Die Lage des Südhanges in Flussnähe und mit einer ganztägigen und –jährigen Sonneneinstrahlung stellte sich als besonders wohnenswert dar. Durch die verschiedenen Zeitepochen entstanden vielfältige Wohnbauten, die teilweise den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr entsprechen. Die Baukörper sind unregelmäßig in der Landschaft angeordnet, die Abstände untereinander waren großzügig bzw. stellen nach heutigem Planungsrecht keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB dar.

Die Erschließung entsprach den damaligen Ansprüchen und ist mittlerweile für eine Wohnnutzung nicht mehr als gesichert anzusehen. Deshalb war auch die Tatsache für Bauwillige wiederholt schwer nachvollziehbar, dass auf scheinbaren Lückengrundstücken eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist. Neben dem Fakt, dass das vorliegende Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind neue Erschließungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik notwendig. Knapp bemessene Breiten vorhandener Wege und Zufahrten sowie deren Steigungsverhältnisse erschweren die Realisierung von neuen Erschließungsanlagen. Der Aufwand für die Erschließung einzelner Grundstücke steht nicht mehr im Verhältnis zum zu erzielenden Nutzen.

Die vorhandene städtebauliche Situation begründet die Notwendigkeit der Durchführung einer Bauleitplanung, um die einzelnen Bereiche städtebaulich zu ordnen und nachhaltig zu entwickeln. Die notwendigen Erschließungsanlagen können festgelegt und nachher anteilig in einem Verfahren umgelegt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr.: StR/0346/2006 vom 07.04.2006 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst weiträumig gefasst, wofür im Frühjahr 2016 bereits das Umweltscooping durchgeführt wurde. Es besteht Konsens zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer, auf Grundlage des Vorentwurfes im Folgenden einen Teil- Bebauungsplan für den östlichen Teil zu erarbeiten sowie - soweit erforderlich - die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. 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. Es soll gleichzeitig der neue Geltungsbereich des Teil- Bebauungsplanes werden und umfasst die in der Anlage 2 aufgeführten, innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke. Die Anlage 1 und die Anlage 2 sind Bestandteile dieses städtebaulichen Vertrages. Ungeachtet dessen gilt für den Vorentwurf der mit dem Aufstellungsbeschluss StR/0346/2006 beschlossene Geltungsbereich.

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. Sollte die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich werden, so erfolgt das in Absprache mit dem Auftraggeber, 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:

Teil- Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental Ost“

- (2) Mit der Planung wird das Büro:
- Planungsbüro Kehrer & Horn**
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl

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) Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erarbeitet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung in Übereinstimmung mit den im Aufstellungsbeschluss- Nr. StR/0346/2006 allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung zu ermöglichen.

Zum Vertragsgegenstand gehören auch - **soweit erforderlich** – die Ausarbeitung aller zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. Immissions-, Umweltverträglichkeitsuntersuchungen, Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, erforderliche Gutachten) und Planungen sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB. Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen werden beim Auftraggeber, im Amt für Stadtentwicklung, Abteilung 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 Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:

- Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Geschossigkeit I – II
 - Grundflächenzahl- Obergrenze nach BauNVO einhalten
- Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baufelder, -grenzen und -linien
- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Festsetzungen zum Immissionsschutz, falls erforderlich

Insbesondere sind Aussagen zu folgenden Aspekten zu treffen:

- das Nichtvorhandensein des Abwassersammlers, als Voraussetzung zur Sicherung der äußeren Erschließung,
- Abgrenzungsmöglichkeit von beplanten Flächen zum Außenbereich (eindeutige Beurteilungsgrundlage für Vorhaben),
- Ausbauzustand und Planung der Straße „Palmental“,
- die Nähe zur Stadtautobahn (ehemalige BAB 4), die erhöhte Immissionen für eine Wohnnutzung mit sich bringen kann.

Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen auch die Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bedarfsfalle bauliche Vorhaben durch Zurückstellung oder Erlass einer Veränderungssperre in ihrer Zulässigkeit zu beschränken, soweit sie den künftigen Planinhalten zuwider laufen.

- (6) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt allein dem Auftraggeber. 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 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 Auftraggeber, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, 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 Katastergrundlagen (Plangrundlagen) auf einem elektronischen Datenträger. Der Auftragnehmer hat dafür eine Datenschutzerklärung zu leisten.
- (9) Die Kosten für die verfahrensbedingte amtliche Bekanntmachung des Auftraggebers - für den Entwurf und die Satzung - entsprechend der Vorgaben des BauGB, der ThürKO sowie der Hauptsatzung des Auftraggebers in der jeweils geltenden Fassung übernimmt der Auftragnehmer.

§ 2 Erschließung

Vorvertragliche Regelung gemäß § 1 Abs. 5

- (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 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 jeweiligen Versorgungsträgern der Planung notwendig.

§ 3 Formen und Fristen

- (1) Die Planunterlagen sind dem Auftraggeber je nach Verfahrensstand in einer für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (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 diesen Vertrag dem Auftraggeber übergeben werden. Sollten aufgrund der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine erneute Auslegung notwendig werden, so ist der Entwurf dazu 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.

§ 4 Haftungsausschluss

- (1) Der Auftragnehmer sowie dessen Rechtsnachfolger werden die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44 „Palmental“ 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.

§ 5 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 § 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.

§ 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 Auftragnehmer eine Sicherheitsleistung in Höhe von 7.000,00 Euro. Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zu Gunsten des Auftraggebers zu erbringen.
- (2) Bei der Höhe der Sicherheitsleistung war § 19 Abs. 1 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu berücksichtigen, wonach sich die Höhe aus 21 % des Gesamthonorars berechnet. Die Prozentzahl von 21% ergibt sich aus den Grundleistungen nach § 19 Abs.1 Nr. 2 HOAI – Leistungsphase 2 Entwurf (50% von 30%) und nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 HOAI Leistungsphase 3 – Satzungsplan zur Beschlussfassung (50% von 10%) zuzüglich 1% Nebenkosten. Das Gesamthonorar ergibt sich aus den Prozentsätzen der Leistungen 1 bis 3 und der nach Honorartafel zu § 21 Abs. 1 HOAI ermittelten Werte bei Honorarzone III Mindestsatz sowie ein geschätzter Zuschlag für notwendige Gutachten, zuzüglich 3 % Nebenkosten und der geltenden Mehrwertsteuer.

Flächenangabe (ha):	2,50ha
Honorarzone:	III
Honorarsatz:	Mindestsatz
Erbrachte Leistungen:	100% = 24.913,00 €
Gutachten und Untersuchungen	2.000,00 €
Zwischensumme	26.913,00 €
Nebenkosten 3 %	807,39 €
Zwischensumme	27.720,39 €
Mehrwertsteuer 19 %	5.266,87 €
<u>Gesamthonorar</u>	<u>32.987,07 €</u>

Sicherheitsleistung 21 % von 32.987,07 €	6.927,28 €
Sicherheitsleistung	~ 7.000,00 €

- (3) Der Auftraggeber wird 90 % der Sicherheitsleistung (= 6.300 €) unverzüglich nach dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB freigeben, die restlichen 10 % der Sicherheitsleistung (= 700 €) 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.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Im Falle der Rechtsnachfolge des Auftragnehmers sind sämtliche Verpflichtungen sowie Sicherheitsleistungen aus diesem Vertrag durch den Rechtsnachfolger zu übernehmen, zu erbringen bzw. zu Ende zu führen.
- (2) Der Auftragnehmer hat das Recht, sämtliche Leistungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem Dritten zu übertragen (Trägerwechsel). Ein solcher Trägerwechsel muss dem Auftraggeber vorher schriftlich angezeigt werden und kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

§ 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

§ 8 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

Eisenach, den.....

Auftraggeber.....

Auftragnehmer.....