

## Städtebaulicher Vertrag

---

Zwischen der  
vertreten durch die

**Stadtverwaltung Eisenach**  
Oberbürgermeisterin  
Frau Katja Wolf

dienstansässig: Markt 1  
99817 Eisenach

– nachstehend „**Stadt Eisenach**“ genannt –

und der  
vertreten durch den

**Wartburg-Sparkasse**  
Vorstandsvorsitzenden  
Herrn Tino Richter

geschäftsansässig: Karlstraße 2/4  
99817 Eisenach

– nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt –

– beide nachfolgend auch „**Vertragsparteien**“ genannt –

---

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), folgender städtebaulicher Vertrag für das Vertragsgebiet „Wartburg-Sparkasse“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“ geschlossen:

---

### Präambel

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in der Sitzung vom 26.06.2018 mit Beschluss Nr. StR-0689/2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“ mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieur- & Architekturbüro Kehrer & Horn aus Suhl beauftragt und ein Ingenieurvertrag zwischen der Stadt Eisenach und dem Planungsbüro abgeschlossen.

Städtebauliches Entwicklungsziel der Bebauungsplanaufstellung nach § 13 a BauGB ist die Verdichtung des Innenbereiches durch Bebauung von Baulücken, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung in dem betreffenden Bereich zu schaffen.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“ befindet sich eine Grundstücksfläche im Eigentum des Vorhabenträgers, welche im Moment nur teilweise durch den Bebauungsplan erfasst wird. Der untere Grundstücksteil ist zwar nach § 34 Absatz 1 BauGB bebaubar, eine Bebauung aber im Moment wegen der fehlenden abwassertechnischen Erschließung nicht zulässig. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Beschleunigung der Erschließungssicherung nur über eine gemeinsam initiierte Planung erfolgen kann. Es wird daher beabsichtigt, durch eine Geltungsbereichsänderung das gesamte Grundstück des Vorhabenträgers in den betreffenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“ einzubeziehen und somit effektiver einer städtebaulich, naturschutzfachlich sowie wirtschaftlich verträglichen und nachhaltigen Wohnnutzung zuzuführen. Dazu hat der Vorhabenträger zusammen mit der Stadt Eisenach ein städtebauliches Konzept entwickelt.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Kosten für die Schaffung des Planungsrechtes durch die Erarbeitung des Bebauungsplans inklusive der notwendigen Erschließungsaufwendungen anteilig vom Vorhabenträger übernommen werden. Dazu wird die benötigte Gesamtgrundstücksfläche des Vorhabenträgers prozentual an der Gesamtfläche des Bebauungsplanes ermittelt, woraus sich der prozentuale Kostenanteil an der Gesamtplanung des Bebauungsplanes ergibt. Die betreffende Grundstücksfläche stellt im Folgenden für diesen Vertrag das Vertragsgebiet „Wartburg-Sparkasse“ dar. Da ein Teil der Vertragsflächen unbebaut bleibt, wird hier ein Abzug dieser Grundstücksflächen in Ansatz gebracht.

Nach § 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB schließen die Vertragsparteien zur Übernahme der prozentual anfallenden Kosten der städtebaulichen Planung folgenden städtebaulichen Vertrag:

### § 1 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet „Wartburg- Sparkasse“ befindet sich in der Stadt Eisenach, nördlich der Straße „Palmental“ und ist in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag dargestellt. Das Vertragsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“ (**Anlage 2**). Die beiden Anlagen sind Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Eisenach – Flur 21, Flurstücks-Nr. 1242/3, 1242/4, 1247 und hat eine Größe von ca. 10.700 m<sup>2</sup>.
- (3) Der Vorhabenträger ist nachweislich Eigentümer der Grundstücke.

### § 2 Vertragsgegenstand/Kosten

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Eisenach, sich anteilig mit 51,5 % an den Gesamtplanungskosten des Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“ zu beteiligen. Aufgrund der Unbebaubarkeit einiger Teilflächen werden diese von der Gesamtfläche in Abzug gebracht. Der prozentuale Anteil ergibt sich somit aus der Grundstücksfläche des Vertragsgebietes am Bebauungsplan (56,24 %) abzüglich des nicht bebaubaren Flächenanteils von ca. 5% (4,74 %).

- (2) Die Planungskosten ergeben sich aus allen notwendigen Planungsleistungen, einschließlich der Aufwendungen für die Erschließungsplanung (siehe § 3), der Erstellung der Begründung sowie der begleitenden Untersuchungen gemäß § 2 Abs. 3 dieses Vertrages.
- (3) Zu den in § 2 Abs. 2 genannten Planungskosten gehören auch – **soweit erforderlich** - die Kosten für die Ausarbeitung aller zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. immissionsschutz- und sonstige umweltfachliche Untersuchungen, ggf. erforderliche Gutachten) und Planungen sowie die Kosten für die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB.
- (4) Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen werden von der Stadt Eisenach, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Eisenach festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.
- (5) Sofern sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kosten für weiteren Untersuchungsbedarf gemäß § 2 Absatz 3 dieses Vertrages ergeben, wird sich der Vorhabenträger anteilig gemäß § 2 Absatz 1 dieses Vertrages an den Kosten beteiligen oder gegebenenfalls nach Absprache mit der Stadt Eisenach in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in Auftrag geben.
- (6) 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 anteilig der Vorhabenträger.

### **§ 3 Erschließungskosten und Kosten für die Herrichtung**

#### Vorvertragliche Regelung

- (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 anteilige 51,5 % Übernahme der Kosten der Planung der grundsätzlichen Erschließung des Gebietes mit den erforderlichen Medien, wie sie nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen soll. Dazu wird eine separate Vereinbarungen zur Erschließungsplanung sowie -durchführung zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und den jeweiligen Versorgungsträgern der Planung notwendig.
- (2) Erschließungsvereinbarungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 dieses Vertrages sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“ rechtsverbindlich zu schließen.
- (3) Die im zukünftigen Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Festsetzungen zum Übergang der im Eigentum der Sparkasse befindlichen Grundstücke in die freie Landschaft sind durch den Vorhabenträger umzusetzen oder die Herstellung ist, beim Verkauf an Dritte, rechtlich durch einen Vertrag zu sichern. Dazu ist erforderlichenfalls eine gesonderte Vereinbarung zu treffen. Diese ist der Stadt Eisenach vorzulegen.

## § 4 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger hat auf seine Veranlassung und Kosten ein städtebauliches Konzept für das Vertragsgebiet in Zusammenarbeit mit der Stadt erarbeitet, welches in den zukünftigen Bebauungsplan einfließen soll. Das städtebauliche Konzept soll eine Grundlage dazu bilden, die notwendigen Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13 a BauGB abzuleiten. Folgende Angaben sind dabei zu berücksichtigen:

- die Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet mit 7 Häusern und 50 Wohneinheiten
- Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung,
  - 4 Gebäude im südlichen Bereich mit 3 Vollgeschossen (OK Attika 9,50 m) + Staffelgeschoss (OK Attika 12,50 m)
  - 3 Gebäude im nördlichen Bereich mit 2 Vollgeschossen(OK Attika 6,50 m) + Staffelgeschoss (OK Attika 9,50 m)
  - Höhenangaben/Bezugshöhen wie im Lageplan und den Schnitten des Nutzungskonzeptes zeichnerisch dargestellt
- Aussagen zur Bauweise und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
  - Offene Bauweise
  - Grundflächenzahl GRZ 0,4
  - Flachdach bzw. flach geneigte Dächer bis 15°
- Regelungen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
  - 80 PKW-Stellplätze sind zu 60 % in Garagen unter den o. g. Gebäudekörpern bzw. unter dem herzustellenden Gelände einzuordnen
- Darstellungen zur Grünordnung
  - Gestaltete Außenanlagen mit Stützmauer zu südlichem Grundstücksbereich, so dass das Untergeschoss nicht in Erscheinung tritt
  - Parkähnliche naturnahe Gestaltung der Restflächen unter maximal möglicher Erhaltung des Bestandes an Großgrün
- Aussagen zur verkehrlichen Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ private Erschließungsflächen).
  - Private Erschließungsstraße für die 3 nördlichen Gebäude auch für die Versorgung mit den notwendigen Medien.

Die o. g. Punkte sind zeichnerisch im städtebaulichen Konzept zusammengefasst und werden dem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt.

## § 5 Klarstellung und Fristen

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten Bebauungsplan begründen kann.
- (2) Das städtebauliche Konzept nach § 4 ist mit dem Beschluss des Stadtrates über diesen Vertrag der Stadt Eisenach zu übergeben.
- (3) Die Vertragspartner vereinbaren eine Vertragskontrolle nach einem Zeitraum von 18 Monaten nach Vertragsabschluss. Für den Fall, dass das Vertragsziel nicht erreicht

werden konnte, ist einvernehmlich zu prüfen, welche Maßnahmen zur Erreichung des Vertragszieles erforderlich sind.

- (4) Wird übereinstimmend festgestellt, dass das Vertragsziel aus nicht vorhersehbaren Gründen nicht erreicht werden kann, werden die Vertragsparteien die Aufhebung des Vertrages erklären. Die Freigabe der Sicherheitsleistung nach § 7 hat dann unverzüglich zu erfolgen.

### **§ 6 Kostentragung, Haftungsausschluss**

- (1) Die Zusammensetzung der unter § 2 aufgeführten Planungskosten und sonstigen Kosten für das Bebauungsplanverfahren ist dem Vorhabenträger mit Teil- und Schlussrechnungsstellung im Detail darzulegen.
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass 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 prozentual anteilig angefallenen Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist in diesem Falle ausgeschlossen.

### **§ 7 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 Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000 Euro.
- (2) Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zugunsten der Stadt Eisenach zu erbringen. Diese ist unverzüglich nach Unterzeichnung des Vertrages der Stadt Eisenach vorzulegen.
- (3) Sollte sich während des Bebauungsplanverfahrens ergeben, dass Kosten für Gutachten und Untersuchungen erforderlich sind, die den geschätzten Kostenrahmen erheblich überschreiten, so ist die Sicherheitsleistung vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt Eisenach zu erhöhen und der Vertrag entsprechend anzupassen.
- (4) Bei vollständig erbrachter Leistung bzw. resultierender Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages wird die Bürgschaft von der Stadt Eisenach unverzüglich freigegeben.

### **§ 8 Kündigung und Anpassung**

- (1) Der Vorhabenträger hat, unabhängig von der Regelung unter § 5 (3) und (4) das Recht zur Kündigung dieses Vertrages für den Fall, dass das Vertragsziel in der in § 5 83) benannten Frist von 18 Monaten nicht erreicht worden ist."
- (2) 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.
- (3) Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, insbesondere wegen dem unter § 2 des Vertrages genannten Vertragsgegenstand, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbestimmungen zu.
- (4) 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.

### **§ 9 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. 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 liegen die Anlage 1 (Vertragsgebiet mit Auflistung des/der Flurstück(e), Anlage 2 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“) sowie Anlage 3 (städtebauliches Konzept) 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.

### **§ 10 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

Eisenach, den

Eisenach, den

---

Katja Wolf,  
Oberbürgermeisterin  
Stadt Eisenach

Tino Richter  
Vorstandsvorsitzender  
Wartburg-Sparkasse