

**Städtebauliche Rahmenvereinbarung über das Projekt „Wohnen Am Park“, Karben,  
Gemarkung Groß-Karben**

Planungsvereinbarung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zwischen

**Stadt Karben**

Rathausplatz 1  
61184 Karben

vertreten durch den Bürgermeister und den Ersten Stadtrat,

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und

**DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main GmbH**

Bleichstraße 1  
60318 Frankfurt am Main

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

wird gem. § 11 Abs. 1 BauGB folgende Rahmenvereinbarung geschlossen:

**Vorbemerkungen**

1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das von ihr noch zu erwerbende Gelände des Sportplatzes am Hessenring in Karben – Gemarkung Groß-Karben – nach dem Abriss der vorhandenen Baulichkeiten (Sportplatzgebäude mit Umkleideräumen und Duschen, befestigter Sportplatz) neu zu entwickeln. Es ist geplant, ein Wohnungsbauprojekt mit Tiefgaragen zu errichten, das sich an den örtlichen Besonderheiten und der Umgebung orientiert.

2) Das Vorhaben soll auf einem Teil des ursprünglichen Flurstücks 410/5, Flur 1, Gemarkung Groß-Karben, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Frankfurt für Karben, Blatt (ist noch anzulegen), verwirklicht werden. Das gesamte Flurstück 410/5 umfasste eine Fläche von 14.436 m<sup>2</sup>, wurde bereits zerlegt und wird nun im Liegenschaftskataster unter den Flurstücken 410/6 und 410/7 fortgeführt. Das Vorhaben soll auf dem erschlossenen, ausparzellierten Teilgrundstück, Flurstück 410/6, Flur 1, Gemarkung Groß-Karben, mit einer Grundstücksfläche von 9.320 m<sup>2</sup>, entstehen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main ist das Grundstück als Wohnbaufläche - geplant dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer 34. Sitzung am 07.05.2015 beschlossen, dass ein Bebauungsplan für das Flurstück 410/5, inzwischen in die Teilbereiche Flurstücke 410/6 und 410/7 fortgeführt nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Beschluss **Anlage 1**).

Sowohl die Stadt als auch die Vorhabenträgerin planen, das Verfahren im 4. Quartal 2015 abzuschließen.

Die Stadt hat sich in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin trotz des Vorhabenbezugs für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauGB entschieden. Die Stadt und die Vorhabenträgerin sehen aber weitergehenden Abstimmungsbedarf, der durch weitere Verträge aufgearbeitet wird.

Das Vorhaben liegt zentral innerhalb der Stadt Karben im Stadtteil Groß-Karben. Öffentliche, soziale und kulturelle Infrastruktur-Einrichtungen wie Rathaus, Grundschule oder Hallenfreizeitbad sowie zahlreiche Einzelhandels-Betriebe befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Projektgebiet im Einzugsbereich des S-Bahnhaltepunktes Groß-Karben liegt und eine entsprechende städtebauliche Dichte erreicht werden soll. Die Stadt Karben unterstützt den Vorhabenträger im Abstimmungsprozess mit den zuständigen Behörden und Trägern der Regionalplanung.

Aufgrund des Wohnungsbestandes in Karben besteht ein Bedarf an Wohnungen mit barrierefreiem Zugang. Diese werden mit dem Projekt geschaffen.

Es ist eine Mischung von Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau vorgesehen, die Anzahl von 65 Wohneinheiten wird als eine dem Standort entsprechende angemessene Dichte in dieser zentralen Lage angesehen. Im Vorhaben-Gebiet und der Umgebung sind auch zahlreiche attraktive Freiflächen vorhanden: Die Freiflächenplanung des Vorhabens verbindet öffentliche, halböffentliche und private Grün- und Freiflächen miteinander und dem nördlichen liegenden Park. Die Nidda-Aue befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

## § 1 Vorhaben

1) Das städtebauliche Vorhaben „Wohnen Am Park“ besteht aus der beigefügten Projektbeschreibung gemäß **Anlage 2**. Die Projektbeschreibung nimmt die Vorgaben des durch die Vorhabenträgerin vorgelegten Städtebaulichen Konzepts auf, welcher Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses der 33. Sitzung vom 19.03.2015 war.

2) Die Stadt und die Vorhabenträgerin beabsichtigen, im Bebauungsplan Baufenster festzusetzen, die die Realisierung des Vorhabens der Vorhabenträgerin, wie in der **Anlage 2** beschrieben, ermöglichen. Änderungen oder abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan sind einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

## § 2 Verfahren und Verfahrensinhalte

1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen und die Kosten zu tragen. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild „Bebauungsplan“ gemäß § 19 HOAI. Die Stadt ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten auch diese Leistungen zu erbringen.

Einer Beauftragung des Büros BFLP Frielinghaus Planungs GmbH, Friedberg stimmt die Stadt Karben bereits jetzt zu.

2) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt als Planungsträgerin bleibt in jeder Phase des Planungsverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens unberührt.

3) Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Freiflächenplanung wird im Einvernehmen mit der Stadt Karben erarbeitet.

4) Für ggf. notwendige Leistungen der naturschutzrechtlichen Belange inkl. artenschutzrechtlicher Betrachtungen wird noch in Abstimmung mit der Stadt Karben ein Büro festgelegt. Dieses wird von der Vorhabenträgerin direkt beauftragt. Die Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu erbringen.

5) Die dieser Vereinbarung zugrundeliegenden Leistungen in den Bauleitplanverfahren umfassen zudem:

- Durchführung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sind von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt durchzuführen. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt alle für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderlichen Unterlagen in ausreichender Stückzahl herzustellen und die Kosten der Beteiligungsverfahren zu tragen
- Ausarbeitung von Beschlussempfehlungen zu eingehenden Anregungen.
- Teilnahme des beauftragten Planungsbüros an den Sitzungen städtischer Gremien und Sitzungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung auf Einladung der Stadt.
- Überlassung des Planentwurfs in 54-facher Ausfertigung in einer für die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung.
- Zusammenstellen der Verfahrensunterlagen einschl. Mitteilung der Abwägungsergebnisse soweit erforderlich
- Ausarbeitung von fachgesetzlichen Anträgen nach Maßgabe der jeweiligen Genehmigungsbehörde

6) Die vorgenannten Kosten sind von der Vorhabenträgerin auch dann zu tragen, wenn das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird.

7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Vermessungskosten, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig werden.

8) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, sich vor der Fortführung eines etwaigen Planungsverfahrens mit den zuständigen Behörden und mit der Stadt wegen einer möglicherweise erforderlichen Untersuchung auf altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie auf schädliche Bodenverunreinigungen abzustimmen. Art, Umfang und Durchführung einer etwaigen Untersuchung erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie mit der Stadt auf Kosten der Vorhabenträgerin.

### **§ 3 Haftung der Stadt**

Die Stadt unterrichtet die Vorhabenträgerin über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens, die der Verwaltungsspitze bekannt werden, weist die Stadt die Vorhabenträgerin innerhalb einer Frist von drei Wochen hin. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin,

die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans nach Ablauf der vorgenannten Frist tätig, ist ausgeschlossen, wenn die Stadt ihren Informationsverpflichtungen nach diesem Absatz nachgekommen ist.

#### **§ 4 Durchführungskosten**

- 1) Sämtliche Kosten zur Durchführung dieses Vertrages, wie Beurkundungs-, Notar- und Grundbuchkosten trägt der Vorhabenträger.
- 2) Die Verwaltungskosten, die der Stadt Karben im Rahmen der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (unabhängig vom Ausgang des Verfahrens) entstehen, trägt sie selbst.

#### **§ 5 Kommunalabgaben und Erschließung**

1) Die äußere Erschließung des Grundstücks ist über das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Wasser) prinzipiell möglich. Das Gebiet kann an die bestehende Entsorgung angeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund fallen für die Vorhabenträgerin keine zusätzlichen Erschließungskosten, Wasseranschluss- oder Kanalanschlussbeiträge für die äußere Erschließung an.

2) Die Vorhabenträgerin erklärt ihre Bereitschaft zum Abschluss folgender Vereinbarungen:

1. ggf. ein Erschließungsvertrag mit der Stadt noch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan die nach dem Entwurf des Bebauungsplans notwendig werden, sowie ggf. ein straßenbaulicher Vertrag zur Wiederherstellung der Straßenverkehrsfläche, eventuell erforderliche Tieferlegung der Bordsteine und des Bürgersteiges.
2. ggf. weitere vertragliche Vereinbarungen i.S. des § 11 BauGB - z.B. zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele oder zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
3. Erschließungsverträge, Ablöseverträge und städtebauliche Verträge, welche die Wasserversorgung und die Abwasserversorgung des mutmaßlichen Bebauungsgebiets betreffen, sind ggf. gesondert mit der Stadt - Stadtwerke Karben – abzuschließen.

#### **§ 6 Rücktritt**

1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag insgesamt zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan für das in § 1 Absatz 1 näher bezeichnete Vorhaben nicht bis 30. März 2016 in Kraft getreten ist.

2) Der Rücktritt gemäß Abs. 1 bedarf der Schriftform. Die Rücktrittserklärung muss im Falle des Nichtinkrafttretens des Bebauungsplans bis zum 30. April 2016 bei der Stadt eingegangen sein. Danach erlischt das Rücktrittsrecht.

3) Für den Fall des Rücktritts und bei Nichtfortführung oder Nichtabschluss des Bauleitplanverfahrens werden jegliche Ansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Karben ausgeschlossen.

4) Die Stadt Karben ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die

Vorhabenträgerin nicht mindestens vier Wochen vor Sitzungstermin der Stadtverordnetenversammlung zur rechtzeitigen Unterrichtung derselben für die Beschlussfassung den abgestimmten Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung und mit den für den Verfahrensschritt erforderlichen Unterlagen digital und in 20-facher Ausführung vorlegt.

Für die Beschlussfassung offizieller Entwurf, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird als Termin zur Vorlage der 13.08.2015 (Sitzungstermin Stadtverordnetenversammlung 10.09.2015) vereinbart.

Ersatzhalber kann der Rücktritt von Seiten der Stadt Karben für o.g. Beschlussfassung auch zum nachfolgenden Sitzungstermin (Stadtverordnetenversammlung 13.11.2015, Abgabetermin Unterlagen 16.10.2015) erfolgen.

5) Die in Abs. 4) genannte Vorlageverpflichtung bezieht sich auch auf die für die Abwägung gem. §§ 3 und 4 BauGB und für den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erforderlichen Unterlagen. Die Stadt Karben ist ferner berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Abschluss des Bauleitplanverfahrens durch Verschulden der Vorhabenträgerin nicht bis zu dem in Abschnitt 1) genannten Termin möglich ist.

6) Der Rücktritt bedarf der Schriftform. Die Rücktrittserklärung muss im Falle des Abs. 4) bis zum jeweiligen Sitzungstermin der Stadtverordnetenversammlung (10.09.2015 ersatzweise 13.11.2015) und im Falle des Abs. 5) bis zum 31.03.2016 bei der Vorhabenträgerin eingegangen sein. Danach erlischt das Rücktrittsrecht.

5) Die Stadt Karben ist ferner berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

## **§ 7 Haftung, Rechtsnachfolge**

1) Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- oder Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 Baugesetzbuch.

2) Die Parteien sind sich einig, dass ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin auf Aufstellung des Bebauungsplanes nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird, das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch bleibt unberührt.

3) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 8 Schlussklauseln** 1) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.

2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

3) 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 des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

4) Die dem Vertrag in Anlage 2 beiliegende Projektbeschreibung ist Bestandteil dieses Vertrages.

5) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

### **§ 9 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand sind die Stadt Karben.

Karben, den

Der Magistrat der Stadt Karben

---

Bürgermeister

Erster Stadtrat

DIE WOHNKOMPANIE Rhein-Main GmbH