

**Städtebaulicher Vertrag**  
**gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 ff. BauGB**

Zwischen der

Stadt Karben  
Rathausplatz 1 in 61184 Karben  
vertreten durch den Magistrat,  
dieser vertreten durch den Bürgermeister und Stadtrat  
- nachfolgend 'Stadt' genannt -

und der

ANTAN RECONA GmbH & Co. 8. Vermögensverwaltungs KG  
Kurfürstendamm 194 in 10707 Berlin  
vertreten durch die ANTAN RECONA Verwaltungsgesellschaft mbH,  
diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ralf Eric Nestler

- nachfolgend 'Eigentümer' genannt .

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Vorbemerkungen**

- (1) Der Eigentümer plant, im Bereich zwischen Bahnhofstraße und Robert-Bosch-Straße . dem sogenannten Dreiecksgrundstück, das der Eigentümer erwerben wird . eine Bebauung zur gemischten Nutzung als aus Wohnen und Gewerbe . letzteres für Handel, Büro, Praxen, Gastronomie, Fitness, Bank, Bibliothek etc. - vorzunehmen. Die Projektbeschreibung ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt.
- (2) Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 22.06.1993 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 125-3 sGewerbegebiet%in welchem die gegenständliche Fläche als Grünfläche festgesetzt ist. Zur Schaffung von Baurecht für das Vorhaben ist die Aufhebung des bestehenden und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe des Plangebietes) beträgt ca. 1,22 ha. Im derzeit geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (Reg.-FNP 2010) ist die Fläche des Geltungsbereichs als Mischgebietsfläche (Erweiterung) ausgewiesen. Die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Die geplante Nutzung ist auf der Grundlage der bestehenden Flächenausweisung zu realisieren.
- (3) Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 BauGB im Normalverfahren durchgeführt. Grundlage hierfür ist der Aufstellungsbeschluss zur Planaufstellung, der von der Stadtverordnetenversammlung am 09.06.2016 gefasst wurde (**Anlage 2**). Dieser städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Durchführung des Verfahrens, fördert und sichert die mit dem Verfahren verfolgten Ziele.
- (3) Der Plangeltungsbereich ist auf dem Lageplan (**Anlage 3**) dargestellt.
- (4) Folgende Flurstücke, im Ganzen oder anteilig, werden vom sEigentümer%erworben und sind von der Planung betroffen:

Gemarkung	Flur 7, Flurstück	Fläche (m²)	Eigentümer
Kloppenheim	353/14	21	Stadt Karben
Kloppenheim	358/1	5.433	Stadt Karben
Kloppenheim	359/1	949	Kommunales Immobilienmanagement Karben
Kloppenheim	360/0	753	Stadt Karben
Kloppenheim	357/1	270	Stadt Karben
Kloppenheim	Gewässerparzelle 353/16	791	Stadt Karben
<b>Summe</b>		<b>8.217</b>	

Eine geringfügige Flächenanpassung im Planungsprozess ist möglich.

## § 1

### Vorhaben / Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Das städtebauliche Vorhaben entspricht der beigefügten Projektbeschreibung (**Anlage 1**) sowie dem beigefügten Datenblatt (**Anlage 4**). Die Projektbeschreibung nimmt die Vorgaben des durch die Eigentümerin vorgelegten Städtebaulichen Konzepts auf, welcher Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses der 37. Sitzung vom 13.11.2015 war.
- (2) Die Auswahl wesentlicher Materialien für die Projektrealisierung ist zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch nicht erfolgt und kann über die Projektbeschreibung nicht abschließend geregelt werden. Die Auswahl projektprägender Materialien insb. der Fassadengestaltung sowie der Oberflächengestaltung im öffentlichen Raum erfolgt auf der Grundlage einer gemeinsamen Abstimmung der Vertragsparteien. Zu diesem Zweck verpflichtet sich der Eigentümer zur Durchführung gemeinsamer Bemusterungstermine. Der Rahmen und die Durchführung der Bemusterungstermine ist vor der Durchführung in beiderseitigem Einverständnis und für beide Vertragsparteien bindend zu definieren.

## § 2

### Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung/Kostenübernahme

- (1) Der Eigentümer verpflichtet sich, auf seine Kosten die **Aufstellung des Bebauungsplanes** einschl. aller zugehörigen Fachplanungen, Beiträge und notwendigen Gutachten, insbesondere den **Grünordnungsplan**, das **Schalltechnische Gutachten** und das **Verkehrstechnische Gutachten** für das bezeichnete Plangebiet erstellen zu lassen. Die Beauftragung der Gutachter erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Karben.

Die Beauftragung von Planungs- und Fachplanungsbüros, die mit der Erarbeitung des Bauleitplanes sowie der Erstellung von Fachplanungen und Gutachten beauftragt werden, erfolgt durch den Vertragspartner nach Abstimmung und Einvernehmlich mit der Stadt Karben.

- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur vollständigen Übernahme der Kosten für die Erarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der notwendigen Fachbeiträge und -gutachten, bis das Planverfahren mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Karben abgeschlossen und der Bebauungsplan genehmigt worden ist bzw. das Planverfahren abgebrochen wird.

Aufgrund der Bauleitplanung notwendige Kosten wie Vermessungskosten oder umweltschutz- / artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt ebenfalls der Eigentümer.

- (3) Die vorgenannten Kosten sind vom Eigentümer auch dann zu tragen, wenn das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (4) 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.
- (5) Der Eigentümer erklärt, dass . sofern ein wasserrechtliches Verfahren als Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren notwendig wird . er dieses in eigener Verantwortung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, insbesondere der Unteren Wasserbehörde durchführen wird.

### **§ 3 Rechtsgrundlagen**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grundlage der einschlägigen Gesetze und Richtlinien (BauGB, BauNVO, PlanZVO sowie entsprechender landes- und kommunalrechtlichen Vorschriften und Regelungen) zu erarbeiten. Zu beachten sind weiterhin- die landes- und regionalplanerischen Programme und Vorgaben und der Regionale Flächennutzungsplan (Reg.-FNP).
- (2) Soweit dieser Vertrag nichts anderes und genaueres bestimmt, gelten neben den gesetzlichen Grundlagen ergänzend die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in aktueller Fassung, die Bestimmungen des Werkvertragsrechtes nach §§ 631 ff. BGB sowie die Allgemeinen und kommunalrechtlichen Vertragsbedingungen der Stadt. Das hessische Vergabe- und Tarifreuegesetz sowie die allgemein geltenden Vergabeordnungen werden als Grundlage des Handelns von den Vertragsparteien akzeptiert.
- (3) Für die Haftungs- und Schuldverhältnisse des Eigentümers gegenüber der Stadt gelten die §§ 420 ff. BGB.

### **§ 4 Grundsätze der Zusammenarbeit**

- (1) Der Eigentümer bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro verpflichten sich, mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Karben vertrauensvoll zusammenzuarbeiten. Die Stadt gewährt den Bearbeitern in jeder Phase des Planverfahrens die erforderliche Unterstützung.
- (2) Der Eigentümer und die Stadt Karben verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind zwingend und bindend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während des Planverfahrens aus städtebaulicher Sicht notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien einvernehmliche Lösungen an. Alle durch Planänderung entstehenden Kosten trägt der Eigentümer.

## **§ 5 Pflichten/ Leistungen des Eigentümers**

- (1) Der Eigentümer lässt den im § 1 bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. zugehöriger Fachplanungen und . beiträge (insbesondere Freianlagenplan) mit allen im jeweiligen Leistungskatalog der HOAI aufgeführten Grundleistungen von dem gem. § 2 dieses Vertrages beauftragten bzw. noch abzustimmenden Planungsbüros erarbeiten.
- (2) Die städtebauliche Planung und die Fachbeiträge sind mit den zuständigen Fachämtern der Stadt abzustimmen.
- (3) Zur Beschleunigung des Planverfahrens überträgt die Stadt dem Eigentümer gem. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a . 4a BauGB.
- (4) Eine Beauftragung weiterer Dritter bzw. freier Mitarbeiter ist der Stadt mitzuteilen und mit ihr abzustimmen.
- (5) Der Eigentümer übernimmt die Vergütung der Planungsleistungen der beauftragten Planungsbüros.

## **§ 6 Pflichten/ Leistungen der Stadt Karben**

- (1) Die zu erbringenden Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt bzw. ihren Fachämtern inhaltlich abgenommen. Ein Anspruch auf Abnahme durch die Stadt besteht für den Eigentümer nicht.
- (2) Die Stadt Karben fasst in eigener und alleiniger Verantwortung und unter Beachtung aller erforderlichen Abwägungsschritte und Wahrung der kommunalen Planungshoheit (vgl. § 2 Abs.6 dieses Vertrages) die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Die kommunale Selbstverwaltung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Ein Anspruch des Eigentümers auf Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadt Karben wird nicht begründet.

- (3) Die Stadt führt das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verantwortlich durch. Sämtliche hierfür erforderlichen Vorarbeiten (Entwürfe, Planfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlagen einschl. Abwägungsvorschläge) werden entsprechend der o.g. Übertragung der Verfahrensvorbereitung und . durchführung nach § 4 b BauGB durch den Eigentümer bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro erbracht.
- (4) Der Eigentümer verpflichtet sich, die Verwaltungskosten, die der Stadt Karben im Rahmen der Aufstellung und Durchführung des Verfahrens (unabhängig vom Ausgang des Verfahrens) entstehen, in Höhe von pauschal 4.500,00" nach Aufstellungsbeschluss durch die STVV an die Stadtkasse zu überweisen.
- (5) Unterlagen zum Sachverhalt - soweit erforderlich und vorhanden - können bei der Stadt eingesehen bzw. auszugsweise von ihr bereitgestellt werden.

## **§ 7**

### **Kommunalabgaben und Erschließung**

- (1) Die äußere Erschließung des Grundstücks ist über das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Wasser) prinzipiell möglich, die zu Verfügung stehenden Kapazitäten sind im Kontext des Verfahrens zu überprüfen. Das Gebiet soll an die bestehende Entsorgung angeschlossen werden.
- (2) Der Eigentümer erklärt seine Bereitschaft zum Abschluss folgender Vereinbarungen:
  1. 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.

## **§ 8**

### **Entschädigungen**

- (1) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, verzichtet der Eigentümer ausdrücklich und unwiderruflich auf die Erhebung von Entschädigungsansprüchen gegen die Stadt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

## **§ 9**

### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Eigentümer ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Eigentümer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Verpflichtungen ihrerseits an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben. Der Eigentümer haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem eventuellen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 10**

### **Übergabe von Planunterlagen**

- (1) Im Lauf des Planverfahrens sind die Planfassungen für die jeweiligen Verfahrensschritte (Öffentliche Auslegung, ggf. erneute Öffentliche Auslegung, genehmigungsfähige Planfassung) der Stadt zwanzigfach in farbiger Ausfertigung und einfach in digitaler Fassung zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen sind in der Regel 30 Kalendertage vor dem Sitzungstermin in abgestimmter Form bei der Stadtverwaltung einzureichen. Abweichende Termine sind im Einzelfall mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

## **§ 11 Kündigung/ Rücktritt**

- (1) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Eigentümer seinen Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt.  
Beruht die Abmahnung des Eigentümers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung durch das beauftragte Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur berechtigt, wenn dem Eigentümer zuvor angemessen Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Büro zu beauftragen.
- (2) Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren seit Abschluss dieses Vertrags noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte obwohl alle notwendigen Unterlagen zum Satzungsbeschluss in ausreichender Bearbeitungstiefe und . qualität fristgerecht vorgelegt wurden.
- (3) Der Eigentümer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele entsprechend § 4 (1) dieses Vertrags aus planungsrechtlichen Gründen erheblich eingeschränkt ist.
- (4) Der Rücktritt gemäß Abs. 1 bis 3. bedarf der Schriftform. Die Rücktrittserklärung muss im Falle des Nichtinkrafttretens des Bebauungsplans spätestens zum Ende des 17. Kalendermonats nach Abschluss dieses Vertrages bis bei der Stadt eingegangen sein. Danach erlischt das Rücktrittsrecht.
- (5) Für den Fall des Rücktritts und bei Nichtfortführung oder Nichtabschluss des Bauleitplanverfahrens werden jegliche Ansprüche des Eigentümers gegenüber der Stadt Karben ausgeschlossen.
- (6) Die Stadt Karben ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Eigentümer nicht mindestens 30 Kalendertage vor dem jeweiligen Sitzungstermin der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung den abgestimmten Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung und mit den für den Verfahrensschritt erforderlichen Unterlagen Ausführung vorlegt.
- (7) Die Stadt Karben ist ferner berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

## **§ 12 Sonstiges**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Die Stadt und der Eigentümer erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrags keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.
- (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) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (5) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Eigentümer erhalten je eine Ausfertigung.

(6) Erfüllungsort ist Karben und Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

für die Stadt Karben

Karben, den .....

.....  
Bürgermeister

ö  
Stadtrat

für den Eigentümer

Berlin, den .....

.....  
Geschäftsführer