

Städtebaulicher Vertrag
gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a 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

in Vertretung für die von der Planung betroffenen Eigentümer

- nachfolgend 'Eigentümer' genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

Die Eigentümer planen, im Ortsteil Rendel eine Bebauung zur Wohnnutzung vorzunehmen.

- (1) Das Plangebiet befindet sich in der Ortskernlage des Karbener Stadtteils Rendel. Die Grundstücke werden derzeit gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Mit der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen sowie gärtnerischer Tätigkeiten ist eine Umnutzung der Fläche geplant.
- (2) Der Geltungsbereich (Größe des Plangebietes) beträgt ca. 0,47ha. Im derzeit geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (Reg.-FNP 2010) ist die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche (Bestand) ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Die geplante Nutzung ist auf der Grundlage der bestehenden Flächenausweisung zu realisieren.
- (3) Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Grundlage hierfür ist von der Stadtverordnetenversammlung am 09.06.2016 gefasste Aufstellungsbeschluss (**Anlage 2**). Dieser städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Durchführung des Verfahrens, fördert und sichert die mit dem Verfahren verfolgten Ziele.
- (4) Der Plangeltungsbereich entspricht der Gebietsabgrenzung in der Entwurfsfassung (**Anlage 3**).
- (5) Im Einzelnen sind folgende bzw. Teilflächen der Flurstücke in der Gemarkung Rendel und deren Eigentümer betroffen:

Flur Nr.:	Flurstück Nr.:	Fläche (m ²)	davon im Geltungsbereich (m ²)	Eigentümer
1	409/1	1.711	853	Menzel, Volker
1	411	424	424	Menzel, Volker
1	412	648	481	Menzel, Volker
1	415/6	677	677	Zdanowicz-Arcichowska, Sylwia
1	415/5	457	457	Seeck, Kevin
1	420/3	700	700	Heidelberg, Karlfred Otfried
1	425/2	1.033	512	Kost, Manfred Edgar Edmund
	Summe	5.650	4.192	

§ 1

Vorhaben / Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Das städtebauliche Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Konzept wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt (**Anlage 1**).
- (2) Die Eigentümer verpflichten sich einen Projektverantwortlichen aus Ihrem Kreis zu bestimmen. Dieser vertritt die Interessen der beteiligten Eigentümer. Eine entsprechend bindende Erklärung ist durch den Eigentümer mit der Unterzeichnung vorzulegen. Der Projektverantwortliche aus Seiten der Eigentümer fungiert als Ansprechpartner der Stadtverwaltung, die sich aus dem Regelungsumfang dieser Vereinbarung ergeben.
- (3) Es können 8 Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser, eine Doppelhaushälfte entspricht einem Gebäude) mit 14 Wohneinheiten errichtet werden.

§ 2 Verbindliche Bauleitplanung/Kostenübernahme

- (1) Die Eigentümer verpflichten sich, auf ihre Kosten die **Aufstellung des Bebauungsplanes** einschließlich aller zugehörigen Fachplanungen, Beiträge und notwendigen Gutachten für das bezeichnete Plangebiet erstellen zu lassen. Dies gilt bis zum Abschluss des Planverfahrens mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Karben und der Bebauungsplan genehmigt worden ist bzw. das Planverfahren abgebrochen wird.

Aufgrund der Bauleitplanung notwendige Kosten wie z.B. Vermessungskosten oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernehmen ebenfalls die Eigentümer.

- (2) Die Beauftragung von Planungsbüros zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie zu integrierenden Fachplanungen erfolgt einvernehmlich, nach Zustimmung der Stadtverwaltung.
- (3) Die vorgenannten Kosten sind von den Eigentümern 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) Die Eigentümer erklären, dass sie, sofern ein wasserrechtliches Verfahren als Voraussetzung für das Bauleitplanverfahren notwendig wird, sie dieses in eigener Verantwortung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, insbesondere der Unteren Wasserbehörde durchführen werden.

§ 3

Rechtsgrundlagen

- (1) Der 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 der Eigentümer gegenüber der Stadt gelten die §§ 420 ff. BGB.

§ 4 Grundsätze der Zusammenarbeit

- (1) Die 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) Die 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 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 tragen die Eigentümer

§ 5 Pflichten/ Leistungen der Eigentümer

- (1) Die Eigentümer lassen den im § 1 bezeichneten Bebauungsplan einschl. zugehöriger Fachplanungen und . beiträge mit allen im jeweiligen Leistungskatalog der HOAI aufgeführten Grundleistungen von dem gem. § 2 dieses Vertrages beauftragten bzw. noch abzustimmenden Planungsbüros erarbeiten.
- (2) Die Stadt weist auf die besondere Bedeutung der Leistungsphase 3 sVorentwurf%im Leistungsbild sBebauungsplan%gemäß §19 HOAI hin. Als zusätzliche Leistung ist ein städtebaulicher Entwurf als zeichnerische Darstellung zur Verdeutlichung der städtebaulichen Konzeption zu erarbeiten.
- (3) Die städtebauliche Planung und die Fachbeiträge sind mit den zuständigen Fachämtern der Stadt abzustimmen.
- (4) Zur Beschleunigung des Planverfahrens überträgt die Stadt den Eigentümern gem. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a . 4a BauGB.
- (5) Eine Beauftragung weiterer Dritter bzw. freier Mitarbeiter ist der Stadt mitzuteilen und mit ihr abzustimmen.
- (6) Die Eigentümer übernehmen die Vergütung der Planungsleistungen der beauftragten Planungsbüros.
- (7) Sollte der städtebauliche Entwurf zur städtebaulich sinnvollen Verwertbarkeit des Projektgebietes eine Umlegung erforderlich machen, erklären sich die Eigentümer zu dieser freiwilligen Umlegung der Flächen auf eigene Kosten bereit.

§ 6

Pflichten/ Leistungen der Stadt Karben

- (1) Die zu erbringenden Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden von der Stadt bzw. ihren Fachämtern inhaltlich abgenommen.
- (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 der Eigentümer 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 die Eigentümer bzw. das von ihnen 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 2.500,00 " nach Aufstellungsbeschluss durch die STVV an die Stadtkasse zu überweisen.
- (5) Weitere 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 bei ausreichend vorhandenen Kapazitäten an die bestehende Entsorgung angeschlossen werden.
- (2) Bei Bedarf erklären sich die Eigentümer zum Abschluss folgender Vereinbarungen bereit:
 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 Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt, verzichten die Eigentümer

ausdrücklich und unwiderruflich auf die Erhebung von Entschädigungsansprüchen gegen die Stadt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Die Eigentümer sind berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Die Eigentümer verpflichten 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. Die Eigentümer haften 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 die Eigentümer ihren Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommen. Beruht die Abmahnung der Eigentümer durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung durch das beauftragte Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur berechtigt, wenn den Eigentümern zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Büro zu beauftragen.
- (2) Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von drei 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) Die Eigentümer sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele entsprechend § 1 (3) 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 29. 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 der Eigentümer gegenüber der Stadt Karben ausgeschlossen.
- (6) Die Stadt Karben ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die 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 sich einzelne Grundstückseigentümer im Geltungsbereich aus dem Vorhaben zurückziehen oder offensichtlich Planungsziele verfolgen, die den Inhalten der vereinbarten Projektbeschreibung nicht entsprechen.

**§ 12
Sonstiges**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Die Stadt und die 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 die Eigentümer erhalten je eine Ausfertigung.

für die Stadt Karben

Karben, den

.....
Bürgermeister

ö
Stadtrat

Für die Eigentümer

Karben, den

.....