
Städtebauliche Rahmenvereinbarung
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

Herr Rachid Saghir
Römerstraße 10
61118 Bad Vilbel

- nachfolgend 'Vorhabenträger' genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

Die Vorhabenträger plant, im Ortsteil Groß-Karben eine Neubebauung zur Wohnnutzung vorzunehmen. Die Begründung des Bebauungsplans die Projektbeschreibung und ist als **Anlage 1** Bestandteil dieses Vertrags. Die Begründung beschreibt das städtebauliche Vorhaben hinreichend. Der Vorhabenträger vertritt die Interessen der Grundstückseigentümer im Planbereich.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Karbener Stadtteils Groß-Karben. Die Grundstücke wurden bzw. sind bis heute mit Wohngebäuden bebaut. Ein Teil der Wohngebäude ist leerstehend.

- (1) Der Geltungsbereich (Größe des Plangebietes) beträgt ca. 2.609 m². Im derzeit geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (Reg.-FNP 2010) ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Die geplante Nutzung ist auf der Grundlage der bestehenden Flächenausweisung zu realisieren.
- (2) Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Grundlage hierfür ist der von der Stadtverordnetenversammlung am 07.05.2015 gefasste Aufstellungsbeschluss (**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 als **Anlage 3** Bestandteil dieses Vertragswerks.
- (4) Im Einzelnen sind folgende Flurstücke in der Gemarkung Groß-Karben und dessen Eigentümer betroffen:

Flur	Flurstück-Nr.	Fläche (m²)	Eigentümer
1	515/2	1.687	Jüngst, Ulrich Winfried
1	516/1	434	Jüngst, Ulrich Winfried
1	517/26	113	Khalid, Lubna; Heba Tul Baseet, Ahmad
1	517/27	375	Khalid, Lubna; Heba Tul Baseet, Ahmad
Summe		2.609	

§ 1

Vorhaben / Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Das städtebauliche Vorhaben ist in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs hinreichend dargestellt (**Anlage 1**). Die städtebaulichen und gestalterischen Grundlagen, wie in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 06.06.2017) dargestellt, gelten als einvernehmlich abgestimmt. Die Inhalte der Planung sind zwischen den Vertragsparteien und mit den Eigentümern einvernehmlich abzustimmen. Der Nachweis der einvernehmlichen Abstimmung mit den Eigentümern ist durch den Vorhabenträger zu erbringen und unaufgefordert bei der Stadt vorzulegen. Bei Nichtvorlage einer Einvernehmenserklärung der Eigentümer geht die Stadt Karben vom Einvernehmen der Eigentümer zur Maßnahme voraus.
- (2) Der Vorhabenträger ist sich mit den Eigentümern der in den Vorbemerkungen (4) genannten Flurstücke über die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen einig. Mit dem Eigentümer der Flurstücke Flur 1 517/26 u. 517/27 wurde eine nachbarschaftliche Vereinbarung zur Durchführung abgeschlossen (**Anlage 4**). Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Forderungen der oben angeführten Eigentümer gegen die Stadt, die aus einer unabgestimmten rechtskräftigen Planung resultieren. Der Vorhabenträger hat den Nachweis der Abstimmung der Vorhaben zu erbringen.

§ 2

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung/Kostenübernahme

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die **Aufstellung des Bebauungsplanes** einschl. aller zugehörigen Fachplanungen, . beiträge und notwendigen Gutachten für das bezeichnete Plangebiet erstellen zu lassen. Die Beauftragung der Gutachter erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Karben.
- (4) Die Stadt erklärt ihr Einverständnis, dass die Bearbeitung der Planung durch das mit der Bauleitplanung für das Projekt beauftragte Planungsbüro

SF-Architekten, Schnitzler & Fuchs
Robert-Bosch-Straße 61
61184 Karben

erfolgt.
- (5) Ggf. erforderliche Fachplanungen werden wie folgt besetzt:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Artenschutzrechtliche Stellungnahme	Büro Vollhart Am Vogelherd 51, 35043 Marburg
--	--

- (6) Der Vorhabenträger 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 z.B. Vermessungskosten oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen übernimmt ebenfalls die Vorhabenträger.

- (7) Die vorgenannten Kosten sind vom Eigentümer auch dann zu tragen, wenn das Bauleitplanverfahren nicht fortgeführt wird.
- (8) 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.
- (9) Der Vorhabenträger 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 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 Tariftreuegesetz sowie die allgemein geltenden Vergabeordnungen werden als Grundlage des Handelns von den Vertragsparteien akzeptiert.
- (3) Für die Haftungs- und Schuldverhältnisse des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt gelten die §§ 420 ff. BGB.

§ 4 Grundsätze der Zusammenarbeit

- (1) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 trägt der Vorhabenträger.

§ 5 Pflichten/ Leistungen des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger lässt 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 städtebauliche Planung und die Fachbeiträge sind mit den zuständigen Fachämtern der Stadt abzustimmen.
- (3) Zur Beschleunigung des Planverfahrens überträgt die Stadt dem Vorhabenträger 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 Vorhabenträger übernimmt die Vergütung der Planungsleistungen der beauftragten Planungsbüros.
- (6) Der Vertragspartner 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 2.000,00" nach Aufstellungsbeschluss durch die STVV oder spätestens nach Rechtskraft dieses Vertrags an die Stadtkasse zu überweisen. Die Zahlungsfrist nach Mitteilung des Eintritts der Fälligkeit beträgt 10 Werktage.

§ 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 sowie 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) 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. Soweit nicht bereits erfolgt, soll das Gebiet an die bestehende Entsorgung angeschlossen werden.
- (2) Soweit notwendig verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Erschließung im erforderlichen Maß erstmals herzustellen oder im benötigten Umfang zu erweitern. Ausdrücklich einbezogen sind sämtliche Kosten zur Wiederherstellung der Straßenverkehrsfläche und der Bürgersteige über die komplette straßenseitige Breite des Plangebiets, inklusive einer eventuell erforderlichen Tieferlegung der Bordsteige und des Bürgersteigs. Die Vertragsparteien verpflichten sich bereits heute, vor Baubeginn gemeinschaftlich eine Aufnahme des Zustands zur Beweissicherung durchzuführen.
- (3) Bei Bedarf erklärt sich der Vorhabenträger 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, verzichtet der Vorhabenträger ausdrücklich und unwiderruflich auf die Erhebung von Entschädigungsansprüchen gegen die Stadt. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§ 9

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger 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 Vorhabenträger 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 Vorhabenträger seinen Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung durch die beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur berechtigt, wenn der Vorhabenträger 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) Der Vorhabenträger 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 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 Vorhabenträgerin 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 der Eigentümer 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 die Eigentümer erhalten je eine Ausfertigung.

für die Stadt Karben

Karben, den

.....
Bürgermeister

ö
Stadtrat

für den Vorhabenträger

Karben, den

.....