

**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

Kay-Hendrik Eichler  
Kaulbachstr. 63  
60596 Frankfurt

- nachfolgend 'Eigentümer' oder 'Vertragspartner' genannt .

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Vorbemerkungen**

- (1) Der Eigentümer plant, auf dem Grundstück des Hotel Quellenhofs, Brunnenstraße 7 in Groß-Karben die Hotelnutzung zu erweitern. Die Sportnutzung (Tennishalle und Tennisplätze) soll aufgegeben werden. Eine Projektbeschreibung ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt. Die Entwicklung erfolgt gemeinsam mit dem Projektentwickler Antan Recona. Der Projektentwickler baut die Erweiterungsgebäude, der Eigentümer wird Pächter der Gebäude.
- (2) Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 223 ~~s~~Am Quellenhof%dessen Aufstellung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 17.08.2017 beschlossen wurde (**Anlage 2**). Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 8 BauGB im Normalverfahren durchgeführt.
- (3) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Größe des Plangebietes) beträgt ca. 2,13 ha. Im derzeit geltenden Regionalen Flächennutzungsplan (Reg.-FNP 2010) ist die Fläche des Geltungsbereichs teilweise als Sonderfläche Hotel und Sonderfläche Sport und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nach Einschätzung der kommunalen Fachverwaltung ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans, für den Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche notwendig. Die geplante Nutzung des Eigentümers wäre, nach Einschätzung der kommunalen Planungsverwaltung, ohne eine Änderung des regionalen Flächennutzungsplans, auf den bereits als Sonderfläche mit der Kennzeichnung ~~s~~Hotel% ausgewiesenen Flächen realisierbar. Letztlich liegt die Entscheidung über die Notwendigkeit der Durchführung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans nicht bei der Stadt Karben, sondern bei den übergeordneten zuständigen Planungsinstanzen.
- (3) Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB regelt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, fördert und sichert die mit dem Verfahren verfolgten Ziele der Vertragspartner, definiert diese Ziele sowie die für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Grundzüge der Planung.
- (4) Der Plangeltungsbereich ist auf dem Lageplan (**Anlage 3**) dargestellt. Im Einzelfall ist eine Flächenanpassung im Verfahrensverlauf möglich und zulässig.

## § 1

### Vorhaben / Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Das städtebauliche Vorhaben des Eigentümers entspricht der beigefügten Projektbeschreibung und betrifft einen noch zu definierenden Teilbereich des Plangebiets (**Anlage 1**).

## § 2

### Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung/Kostenübernahme

Der Stadt Karben verpflichtet sich, auf eigene Rechnung die **Aufstellung des Bebauungsplanes** einschl. aller zugehörigen Fachplanungen, Beiträge und notwendigen Gutachten für das bezeichnete Plangebiet durchzuführen.

Die Beauftragung von Planungs- und Fachplanungsbüros, die mit der Erarbeitung des Bauleitplanes sowie der Erstellung von Fachplanungen und Gutachten beauftragt werden, erfolgt durch die Stadt Karben. Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde von Seiten der Stadt Karben das Büro

Dörhöfer & Partner  
Ingenieure . Landschaftsarchitekten . Raum- und Umweltplaner  
Jugenheimer Straße 22  
55270 Engelstadt

beauftragt.

- (2) Die Stadt verpflichtet sich gegenüber dem Eigentümer 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 die Stadt.

Die Verpflichtung der Kostenübernahme durch die Stadt Karben gilt nicht, wenn Erfordernisse zu Kostenerhöhungen der Planung führen, die auf einen ausdrücklichen Wunsch oder eine Forderung zur Planänderung des Eigentümers zurückzuführen sind. In diesem Fall trägt der Eigentümer die entstehenden Kosten.

- (3) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt als Planungsträgerin bleibt in jeder Phase des Planverfahrens, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens unberührt.
- (4) Die Stadt Karben hat das Recht und die Pflicht, die Interessen der verschiedenen am Planverfahren beteiligten Akteure gegeneinander abzuwägen und eine verträgliche Gesamtplanung zu erreichen. Das Ziel ist die Erreichung einer verträglichen, rechtssicheren Gesamtplanung steht im Zweifelsfall über den Interessen einzelner Projektbeteiligter.

## § 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 Eigentümers gegenüber der Stadt gelten die §§ 420 ff. BGB.

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

- (1) Der Eigentümer und die Stadt Karben verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit.
- (2) 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 Planänderungen entstehenden Kosten trägt der jeweilige Verursacher.

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

- (1) Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das den Eigentümer betreffende Baufenster / Vorhaben sind durch den Eigentümer rechtzeitig und unaufgefordert mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt Karben hat keine Pflicht zur Einholung der notwendigen Informationen.
- (2) 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 und Rechtskraft dieses Vertragswerks an die Stadtkasse zu überweisen. Die Kosten für das Planverfahren inkl. Fachgutachten übernehmen die Eigentümer in Analogie zum Teileigentumsanteil an der Gesamtfläche. Der Maximalbetrag der Kostenübernahme durch den Eigentümer liegt bei 10.000,00" inkl. der vorgenannten Verwaltungsgebühren.

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

- (1) Die Stadt lässt den im § 1 bezeichneten Bebauungsplan einschl. zugehöriger Fachplanungen und . beiträge (insbesondere Freianlagenplan) mit allen im jeweiligen Leistungskatalog der HOAI aufgeführten Grundleistungen von dem gem. § 2 dieses Vertrages beauftragten Planungsbüros erarbeiten.
- (2) Die Stadt Karben stößt das Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans beim Regionalverband an und begleitet das Planverfahren konstruktiv. Die Stadt Karben hat keinen Einfluss auf zeitlichen Verlauf und den reibungslosen Ablauf des Änderungsverfahrens, das beim Regionalverband Frankfurt RheinMain geführt wird. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist von der vorhergehenden Rechtskraft der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans abhängig.

- (3) Die Stadt bereitet die Verfahrensschritte gem. § 4b BauGB nach §§ 2a . 4a BauGB vor und führt diese eigenverantwortlich durch.
- (4) 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.

- (5) Die Stadt nimmt für das oder die Baufenster, das oder die zur Realisierung des durch den Eigentümer Vorhabens vorgesehen ist oder sind, die folgenden städtebaulichen Kennziffern auf:
- GRZ 0,4
  - GFZ 1,2
  - Gemischte Art der Nutzung
  - 3 Vollgeschosse
  - Dachform Sattel- oder Flachdach
- (6) Die Aufnahme der vorgenannten Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans sichert nicht zu, dass diese Vorgaben final umsetzbar sind. Eine entsprechende Klärung erfolgt im Verlauf des Planverfahrens. Sollte sich im Zuge des Planverfahrens, aus bisher unberücksichtigten Gründen, ein Änderungsbedarf ergeben, ist dieser mit dem Eigentümer abzustimmen. Die Stadt Karben kann die Durchsetzbarkeit der vorgenannten Kennziffern in keiner Weise garantieren.
- (7) Die Verkehrsflächen zur Erschließung der Flächen im Baugebiet werden öffentlich gewidmet, solange sie sich im Eigentum der Stadt befinden.
- (8) Die Stadt sichert eine schnellstmögliche und kontinuierliche Bearbeitung des Planverfahrens zu. Ein Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2018 wird angestrebt. Diese Frist ist bei einem idealen Verfahrensablauf realistisch. Verzögerungen, die ursächlich bei Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung Karben zu suchen sind, wirken sich auf eine mögliche Rechtskraft des Bebauungsplans aus.
- (9) Die Stadt Karben verzichtet auf die Abschöpfung möglicher verfahrensbedingter Wertsteigerungen für die im Eigentum des Vertragspartners verbleibenden Grundstücke auch für den Fall, wenn diese zum Zwecke der geplanten Bebauung an einen Dritten veräußert werden, welcher die Investition auf dem/den in Rede stehenden Grundstück(en) tätigt.

## § 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

2. erforderliche Tieferlegung der Bordsteine und des Bürgersteiges.  
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 Kündigung/ Rücktritt**

- (1) Der Eigentümer ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn die Stadt ihren Vertragspflichten trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung der Stadt durch den Eigentümer auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung durch das beauftragte Planungsbüros, so ist der Eigentümer zur Kündigung nur berechtigt, wenn der Stadt 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 ferner berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn über das Vermögen des Eigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

**§ 11  
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 ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö ö  
Stadtrat

für den Eigentümer

Karben, den .....

.....  
Eigentümer