

(Stand: 19.12.2023)

Städtebaulicher Vor-Vertrag

über das Vorhaben

**Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“,
in Bühl-Eisental, Gemarkung Eisental,**

nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

**der Stadt Bühl, Friedrichstraße 6, 77815 Bühl, vertreten
durch Herrn Oberbürgermeister Hubert Schnurr**

im folgenden „Stadt“

und

**..., 77815 Bühl-Eisental, vertreten durch
mit**

..., 77815 Bühl-Eisental, vertreten durch ...

im folgenden „Vorhabenträger“

Zahlungspflichtiger:, 77815 Bühl-Eisental, vertreten durch ...

Vorbemerkung

- (1) Mit Satzungsbeschluss des geplanten Bebauungsplans „Südliche Immensteinstraße“, Gemarkung Eisental, wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Bis dahin wird ein im Wesentlichen wortgleiche Vor-Vertrag geschlossen, insbesondere damit Leistungen, die von Planungsbüros etc. und der Stadt erbracht wurden, vom Vorhabenträger vertraglich verpflichtend übernommen werden können und das Bebauungsplanverfahren bearbeitet werden kann.
- (2) Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer von Grundstücken entlang der Immensteinstraße, Flst.Nrn. 6209 bis 6217, siehe beigefügter Plan, Gemarkung Bühl-Eisental, und beabsichtigt die Errichtung von neuen Gewerbegebäuden zur Aussiedlung von zwei innerörtlichen Betrieben, ggf. mit Veränderungen an den Grundstücksgrenzen in Absprache und nach Vorgabe der Stadt, was aufgrund des fehlenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist. Daher wird der Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ erforderlich und durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über einen Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“ geschlossen.
Sämtliche Kosten für dieses Bebauungsplanverfahren und für die Durchführung, z.B. für Planung, für Erschließungsplanung auch auf öffentlicher Fläche, für Verkehr, für wasserrechtliche Verfahren, für alle erforderlichen Gutachten, etc. trägt der Vorhabenträger alleine und ausschließlich direkt. Der Vorhabenträger übernimmt somit vertraglich verpflichtend alle Leistungen, die von den Planern, Gutachtern etc. erbracht wurden und werden. Eine öffentliche Straße wird im Bereich nicht gebaut. Die Stadt wählt die zu beauftragenden, fachlich geeigneten Planungsbüros, Gutachter etc. für den Bebauungsplan aus und teilt diese dem Vorhabenträger mit.
Alle Beteiligten beim Vorhabenträger haften als Gesamtschuldner.
- (3) Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger folgenden Vertrag:

§ 1 Vorhaben

- (1) Das Vorhaben betrifft die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Südliche Immensteinstraße“ in Bühl-Eisental, Gemarkung Eisental. Dieses ermöglicht das vom Vorhabenträger beabsichtigte Projekt, westlich entlang der Südlichen Immensteinstraße, maßgebend ist hierfür der beigefügte Lageplan, die Errichtung von neuen Gewerbegebäuden zur Aussiedlung von zwei innerörtlichen Betrieben, auf Gemarkung Eisental. Erforderliche Grundstücksverträge werden von der städtischen Abteilung Grundstücksmanagement geschlossen.
Die erforderlichen Vermessungskosten werden vom Vorhabenträger getragen. Die sach- und fachgerechte Herstellung aller Einrichtungen auf den Grundstücken des Vorhabenträgers, z.B. Straßen, Gehwege, erfolgt nach den Vorgaben der Stadt (Abteilung Tiefbau).
- (2) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich einig, dass die Stadt die im Zusammenhang mit diesem Verfahren erforderlichen Planungsbüros und Gutachter auswählt und beauftragt. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten des gesamten Bebauungsplanverfahrens, ebenso die Kosten der beauftragten Planungsbüros, Gutachter etc., direkt. Hiervon ausgenommen sind nur die Kosten der hoheitlichen Aufgaben nach § 11 Abs. 2 BauGB, die die Stadt trägt.
- (3) Der Vorhabenträger realisiert das Bauvorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Ansonsten muss der Vorhabenträger nach 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Aufhebung des Bebauungsplanes mit sämtlichen Kosten direkt tragen.

§ 2 Satzungsbeschluss, Abwägung und keine Haftung der Stadt

- (1) Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB herbeizuführen. Der Gemeinderat ist jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss nie gebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine rechtliche Verpflichtung zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Verfahrens weist die Stadt den Vorhabenträger zeitnah hin. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen hat, ist insgesamt ausgeschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauanträge zu stellen, die dem neuen Bebauungsplan entsprechen.

§ 3 Städtebauliche Planung, Planungskosten, weitere Kosten

- (1) Der Vorhabenträger beauftragt in Abstimmung mit der Stadt mit der Planung nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages das Planungsbüro STADTLANDPLAN, Büro für Städtebau und Umweltplanung, ..., 67346 Speyer. Zudem beauftragt der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen direkt das Büro ... 68794 Oberhausen-Rheinhausen, des Weiteren das Ingenieurbüro für Umweltakustik ... , 70174 Stuttgart, Büro Freiburg, ... , 79106 Freiburg, wegen Gutachten Schall, sowie das Ingenieurbüro für Vermessung ... , 77815 Bühl, und ggf. weitere Büros wegen Darstellung der Umweltbelange etc.. Die HOAI ist jeweils einzuhalten. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten einschließlich der Kosten der Planerstellung, des Planverfahrens, und soweit erforderlich der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Umweltprüfung, der Wasserrechtsverfahren, des Verkehrs, der Bodenordnung, ggf. der Vermessung, des Lärmschutzes, der Altlastenuntersuchung und -beseitigung, der erforderlichen Gutachten etc. direkt.
Die vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten beinhalten auch die Kosten der Stadt, die durch die Planung verursacht werden. Hiervon ausgenommen, sind die Kosten, die für die hoheitlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Planung entstehen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, dies sind insbesondere die Erstellung der Vorlagen für den Gemeinderat, Technischen Ausschuss etc., für die Durchführung der Sitzungen und für die Begleitung der Offenlagen. Sämtliche Kosten muss der Vorhabenträger der Stadt innerhalb von 2 Monaten nach Bebauungsplan-Satzungsbeschluss nachweisen.

- (2) Es wird festgelegt, dass bezüglich Abschlagszahlungen des Vorhabenträgers an die Stadt bzw. an das Planungsbüro und an die Büros die gleichen Regelungen gelten, wie für die Stadt zur Bezahlung von Planungsbüros auf der Grundlage der geltenden HOAI. Der Vorhabenträger, zusammen mit dem Planungsbüro, ermittelt den Gesamtbetrag aller Kosten, Abschlagszahlungen und Schlusszahlungen, nach HOAI, und teilt den Gesamtbetrag, alle Beträge, baldmöglichst der Stadt schriftlich mit, längstens innerhalb der Frist nach Absatz 1, mit zeitgleicher Vorlage aller Rechnungen, bestätigte Kopien, an die Stadt. Der Vorhabenträger bestätigt zudem den Gesamtbetrag schriftlich gegenüber der Stadt.
- (3) Hinzu kommen die Verwaltungskosten der Stadt, die 30 % der gesamten Planungs- und Gutachterkosten nach Abs. 1 betragen; diese sind zusammengefasst im Gesamtbetrag nach Abs. 2. Der Vorhabenträger zahlt diesen Betrag nach Rechnungsstellung direkt an die Stadt. Der Vorhabenträger hat der Stadt die anfallenden Verwaltungskosten innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung zu zahlen. Alle Beteiligten beim Vorhabenträger haften als Gesamtschuldner.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur direkten Tragung aller Kosten zur Ermittlung und Durchführung der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergebenden Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Naturschutz, Artenschutz, etc..

Eventuelle Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und eines eventuellen Vertrages über die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt Rastatt vom Vorhabenträger herzustellen.

Der Vorhabenträger wird die Stadt über den Beginn der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vorher schriftlich unterrichten.

§ 5 Kündigung

Die Stadt kann diesen Vertrag mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss jederzeit kündigen, insbesondere wenn der Vorhabenträger mit den Zahlungen nach § 3 und 4 dieses Vertrages in Verzug kommt.

§ 6 Wege, Straßen

Im Bereich des Plangebiets werden Wege und Straßen ausschließlich als Privatwege und Privatstraßen hergestellt. Die Stadt übernimmt kein Eigentum und keine Kosten.

§ 7 Erschließung

- (1) Die Stadt ist in keinem Fall zur Erschließung des Gebietes verpflichtet.
- (2) Die private Erschließungsplanung muss parallel zur Bauleitplanung durchgeführt werden, z.B. die Höhenfestsetzungen aus der Tiefbauplanung müssen in die Bebauungsplanung aufgenommen werden.

§ 8 Bürgschaft

Zur Sicherung der Übernahme der gesamten Planungs- und Gutachterkosten und weiteren Kosten und zur Erfüllung aller vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt hat der Vorhabenträger der Stadt auf Verlangen eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse mit einem Betrag in der Höhe nach § 3 Abs. 1-3 dieses Vertrages vorzulegen. Dies erfolgt dann in vorgeschriebenen zeitlichen und finanziellen Schritten, die die Stadt zu gegebener Zeit mitteilt. Bei Nicht-Bezahlung von Leistungen nach § 3 und § 4 dieses Vertrages wird das gesamte Bauplanungsverfahren abgebrochen und es entsteht kein Planungsrecht.

§ 8a Gewährleistung

Sofern sich Mängel in den Planungsleistungen ergeben, beträgt die Gewährleistungsfrist 4 Jahre ab Übergabe der Planungsunterlagen.

§ 9 Bodenordnung

Sämtliche für eine Bodenordnung anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

§ 10 Erschließungskosten, Abwasserbeitrag

Erschließungskosten und Abwasserbeiträge fallen für Grundstückseigentümer an, die die Stadt gemäß den geltenden Satzungen der Stadt über die Erschließungskosten und über die öffentliche Abwasserbeseitigung abrechnen muss.

§ 11 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag eventuellen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend ebenfalls zur Weitergabe zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt. Die Stadt wird die Genehmigung nur verweigern, wenn der Rechtsnachfolger nicht in gleicher Weise hinreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages bietet.

§ 12 Schlussbestimmungen

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

Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 13 Wirksamwerden

Dieser Vor-Vertrag tritt erst mit vollständiger Unterzeichnung in Kraft, nachdem der Gemeinderat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße“, Gemarkung Bühl-Eisental, gefasst und dem Vor-Vertrag zugestimmt hat.

Dieser Vor-Vertrag tritt mit Abschluss des endgültigen Städtebaulichen Vertrags, nach dessen vollständiger Unterzeichnung und frühestens, sobald die Satzung des Bebauungsplans “Südliche Immensteinstraße“ in Kraft tritt, wieder außer Kraft.

Bühl, den

Bühl, den

.....
Stadt Bühl
Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

.....
..., Vorhabenträger

.....
..., Vorhabenträger

Anlage:

- Abgrenzungsplan des Bebauungsplans „Südliche Immensteinstraße“, vom 19.12.2023