

## **Städtebaulicher Vor-Vertrag**

**über das Vorhaben**

**Bebauungsplan „Sonnhalde“, mit Änderungen, in Bühl,  
Gemarkung Bühl**

**nach § 11 BauGB**

**zwischen**

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

**im folgenden „Stadt“**

**und**

**der Sonnhalde Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG,  
...Straße ..., 77815 Bühl,  
vertreten durch deren Komplementärin, der Sonnhalde Verwaltungs-GmbH, eben da,  
vertreten durch .....**

**im folgenden „Vorhabenträger“**

**und**

**.....  
.....  
als Grundstückseigentümer im Vertragsgebiet**

**im folgenden „Eigentümer“**

### **Vorbemerkung**

- (1) Im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den geänderten Bebauungsplan „Sonnhalde“ wird der endgültige Städtebauliche Vertrag geschlossen. Bis dahin wird dieser im Wesentlichen wortgleiche Vor-Vertrag geschlossen, insbesondere damit die Leistungen, die bereits jetzt von den Planern und der Stadt erbracht werden, auch vom Vorhabenträger und Eigentümer vertraglich verpflichtend übernommen werden können und das Aufhebungsverfahren sowie Bebauungsplanverfahren „Sonnhalde“ bearbeitet werden können.
- (2) Der Vorhabenträger und Eigentümer hat einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Sonnhalde“ (VEP) mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan am 05.07.2007 geschlossen. Der Vorhabenträger hat das Gebiet teils erschlossen und es wurde zum Teil nach Verkauf von privaten Grundstückseigentümern bebaut, aber noch nicht vollständig. Das Vorhaben wurde noch nicht wie im Vertrag vorgesehen ganz durchgeführt. Zur Sicherung des geschaffenen Baurechts soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnhalde“ aufgehoben und an dessen Stelle ein Bebauungsplan „Sonnhalde“ mit Änderungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ergeben, beschlossen werden. Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen vom Vorhabenträger vorgeschlagene Korrekturen und Änderungen einfließen, insbesondere die des Wendeplatzes am Ende der Sonnhalde, des davon betroffenen Baufensters auf Bauplatz 4 sowie jene auf den Bauplätzen 8 und 9, und es soll die Vorschrift für die Dachneigungsrichtung von Pultdächern präzisiert

werden. Der städtebauliche Vertrag wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Sonnhalde“ geschlossen. Der Durchführungsvertrag gilt sinngemäß fort.

- (3) Sämtliche Kosten für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des neuen Bebauungsplanverfahrens, z.B. für den Bau von allen vollständigen Erschließungsanlagen mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, für Bodenordnung, für Vermessung, für Planung, für wasserrechtliche Verfahren, für alle erforderlichen Gutachten etc. trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger übernimmt somit vertraglich verpflichtend alle Leistungen, die von den Planern, Gutachtern u.a. erbracht wurden und werden.
- (4) Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger und dem Eigentümer folgenden Vor-Vertrag:

### **§ 1 Vorhaben**

- (1) Das Vorhaben betrifft die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnhalde“ und die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Sonnhalde“, einschließlich Änderungen, in Bühl, Gemarkung Bühl.
- (2) Der Bebauungsplan umfasst alle Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnhalde“ vom 15.06.2007, Gemarkung Bühl.
- (3) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich einig, dass die Stadt die im Zusammenhang mit diesem Verfahren erforderlichen Planungsbüros und Gutachter beauftragt, soweit nicht der Vorhabenträger diese direkt in Abstimmung mit der Stadt Bühl beauftragt. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten des gesamten Bebauungsplanverfahrens. Hiervon ausgenommen sind nur die Kosten der hoheitlichen Aufgaben nach § 11 Abs. 2 BauGB, die die Stadt trägt.
- (4) Der Vorhabenträger und Eigentümer haben alle Vorgaben dieses Vertrages innerhalb von 3 Jahren ab dem Tag des Inkrafttretens des neuen Bebauungsplanes Sonnhalde zur erfüllen. Dies betrifft insbesondere auch die Änderungen im Bereich des Wendehammers an der Straße Sonnhalde.
- (5) Der Vorhabenträger muss die im Gebiet liegenden Erschließungsanlagen, Senator-Manfred-Fischer-Straße (Planstraße A) und St. Hedwig-Straße (Planstraße B), vollständig herstellen und nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages bis zum Satzungsbeschluss des geänderten Bebauungsplans spätestens an die Stadt ordnungsgemäß übergeben und die Stadt die rechtsgültige Übernahme erklärt haben. Dies muss rechtzeitig vorher veranlasst werden.

### **§ 2 Satzungsbeschluss, Abwägung und 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 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, entsprechende Bauanträge zu stellen, die dem neuen Bebauungsplan, einschließlich gewünschter Änderungen, entspricht.

### **§ 3 Städtebauliche Planung, Planungskosten, weitere Kosten**

- (1) Der Vorhabenträger wird nach § 1 Abs. 3 dieses Vertrages das Büro für Städtebau und Umweltplanung STADTLANDPLAN, ..... , ...straße .., 67346 Speyer, aufgrund der Abstimmung mit der Stadt mit der Planung beauftragen. Die HOAI ist einzuhalten.  
Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten einschließlich der Kosten der Planerstellung, des Planverfahrens, der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Umweltprüfung, der Wasserrechtsverfahren, der Bodenordnung, der Vermessung, des Lärmschutzes, der Altlastenuntersuchung und -beseitigung, der erforderlichen Gutachten etc. direkt.  
Dies beinhaltet 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 3 Monaten nach Bebauungsplan-Satzungsbeschluss vorlegen.
- (2) Es wird festgelegt, dass bezüglich Abschlagszahlungen des Vorhabenträgers an die Stadt bzw. an das Planungsbüro die gleichen Regelungen gelten, wie für die Stadt zur Bezahlung von Planungsbüros auf der Grundlage der geltenden HOAI. Das Planungsbüro ermittelt den Gesamtbetrag, Abschlagszahlungen und Schlusszahlungen, nach HOAI, und teilt den Gesamtbetrag, alle Beträge, baldmöglichst zeitnah der Stadt schriftlich mit, längstens innerhalb der Frist nach Absatz 1. Der Vorhabenträger bestätigt den Gesamtbetrag schriftlich gegenüber der Stadt.
- (3) Hinzu kommen die Verwaltungskosten der Stadt, die 30 % der gesamten Planungs- und Gutachterkosten nach Abs. 1 Satz 1 bis 3 betragen; diese sind zusammengefasst im Gesamtbetrag nach Abs. 2. Der Vorhabenträger zahlt diesen Betrag auf Rechnungsstellung direkt an die Stadt. Der Vorhabenträger hat der Stadt die anfallenden Verwaltungskosten innerhalb eines Monats nach Aufforderung zu zahlen.

### **§ 4 Ausgleichsmaßnahmen, Gutachten Lärmgutachten, Staubgutachten und weitere Gutachten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur direkten Tragung aller Kosten zur Ermittlung und Durchführung der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und aller Gutachten.

Eventuelle Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen.

### **§ 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 Erschließung**

Der Teil III - Erschließung - des öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Sonnhalde“ vom 15.06.2007 mit allen Rechten und Pflichten gilt unverändert bis zur gesamten Fertigstellung sinngemäß weiter. Die gesamten Regelungen gelten ebenfalls sinngemäß für alle aktuell vom Vorhabenträger gewünschten Änderungen. Auf die Erfüllungsbürgschaft nach dem § 11 des Durchführungsvertrages wird insbesondere hingewiesen.

Die über die in § 1 Abs. 5 genannten Erschließungsstraßen hinausgehenden, durch das Änderungsverfahren neu hinzukommenden und wegfallenden Erschließungsanlagen sind entsprechend dem Durchführungsvertrag innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans fertigzustellen und an die Stadt Bühl nach Abnahme zu übergeben. Dies bezieht sich auch auf die Anpassungsbereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Straße Sonnhalde hin (Gehweg, Einmündung etc.).

Die Stadt ist in keinem Fall zur Erschließung des Gebietes verpflichtet.

Die private Erschließungsplanung muss parallel zur Bauleitplanung durchgeführt werden, z.B. die Höhenfestsetzungen aus der Tiefbauplanung müssen in die Bebauungsplanung aufgenommen werden.

### **§ 7 Weitergeltung des Durchführungsvertrages**

Neben den Bestimmungen in § 6 dieses Vertrages gelten alle weiteren Regelungen des öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Sonnhalde“ vom 15.06.2007 mit allen Rechten und Pflichten ebenfalls unverändert bis zur gesamten Fertigstellung innerhalb der in § 1 dieses Vertrages genannten Frist, von 3 Jahren, sinngemäß fort, z.B. Qualität und Güte der Ausführung der Erschließungsanlagen.

### **§ 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 ggf. mitteilt. Bei Nicht-Bezahlung von Leistungen, auch entsprechend dieser Übersicht, wird das gesamte Bauplanungsverfahren abgebrochen und es entsteht kein Planungsrecht.

### **§ 9 Bodenordnung**

Sämtliche anfallenden Kosten für eine Bodenordnung trägt der Vorhabenträger.

### **§ 10 Beitritt und gesamtschuldnerische Haftung**

Auf ausdrücklichen Wunsch der Stadtverwaltung tritt sicherheitshalber der Eigentümer diesem Vertrag auf der Seite des Vorhabenträgers bei. Der Vorhabenträger und der Eigentümer haften der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner.

### **§ 11 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger und Eigentümer verpflichtet sich, die Regelungen dieses Vertrages auf sämtliche Rechtsnachfolger zu übertragen, die ihrerseits die Übertragung auf weitere Rechtsnachfolger zusichern müssen.
- (2) Unabhängig vom Verkauf und sonstiger Übertragung von Grundstücken bleiben der Vorhabenträger der Eigentümer und Rechtsnachfolger aus diesem Vertrag verpflichtet. Dies gilt insbesondere bezüglich der Bürgschaften.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt, der Vorhabenträger und der Eigentümer 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 Bühl den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sonnhalde“ 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 neuen Bebauungsplans „Sonnhalde“ in Kraft tritt, wieder außer Kraft.

Bühl, den ..... , den .....

.....  
Stadt Bühl  
Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

Anlage:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonnhalde“ vom 15.06.2007