

Zwischen
der Stadt Weiterstadt,
vertreten durch den Magistrat,
dieser vertreten durch den Bürgermeister Peter Rohrbach,
und den Ersten Stadtrat Herrn Ralf Möller
beide dienstansässig Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt

– nachfolgend Stadt genannt –

und
Herrn Thimo Hamm
Hahlgartenstraße 17
64331 Weiterstadt

– nachfolgend Projektentwickler genannt –

wird folgender

städtebaulicher Vertrag

geschlossen:

Präambel

Ziel des diesem Vertrag zu Grunde liegenden Projekts ist es, das Vertragsgebiet der Bebauung nach näherer Maßgabe des anliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan „Freizeitanlage Am Apfelbach“ vom 11.01.2013 (vgl. Anlage 1) zuzuführen.

Der Projektentwickler ist Eigentümer einer Teilflächen (Fl.St.Nr. 89/6, 89/7) im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Am Apfelbach“ (im Lageplan rot umrandetes Vertragsgebiet; siehe Anlage 2). Er beabsichtigt, das Vertragsgebiet endgültig zu erschließen den bestehenden Anglerpark mit Gastwirtschaft weiter zu betreiben und den bisher unbebauten Teil des Vertragsgebietes mit einem Hotel bebauen zu lassen.

Hiervon ausgehend schließen die Vertragsparteien nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

diesen städtebaulichen Vertrag.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 2) rot umrandeten Flächen, die der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Am Apfelbach“ entspricht.

(2) Der Projektentwickler verpflichtet sich nach Maßgabe der folgenden Regelungen dieses Vertrages gemäß § 11 Abs. 1, Nr. 1 BauGB zur Vorbereitung der in diesem Vertrag näher beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen.

(3) Der Projektentwickler führt die ihm nach diesem Vertrag übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.

§ 2 Bauleitplanung

(1) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

(2) Der Projektentwickler hat auf seine Kosten das Planungsteam-HRS Darmstadt beauftragt, den Entwurf eines Bebauungsplans samt integriertem Grünordnungsplan und Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB für das Vertragsgebiet zu erstellen. Soweit rechtlich erforderlich, zählt hierzu auch die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Eventuell notwendige weitere Bebauungsplanentwürfe sind wie der bereits offengelegte Bebauungsplan-Entwurf vom 11.01.2013 im Einzelnen mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt stimmt hiermit der Beauftragung des o.g. Planungsbüros zu. Die Parteien gehen davon aus, dass die gemäß § 2 BauGB für die Beplanung erforderlichen Gutachten und Untersuchungen bereits vorliegen.

(3) Entsprechend § 4b BauGB wird zur Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensvorschriften nach §§ 2 a bis 4 a BauGB dem Projektentwickler bzw. dem von ihm beauftragten Planungsbüro übertragen. Die insoweit erforderlichen Verfahrensschritte sind in enger Abstimmung mit der Stadt durchzuführen.

(4) Den Parteien ist bewusst, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und dieser auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die kommunale Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt, wobei die Stadt Anregungen des Projektentwicklers berücksichtigen wird, soweit diese mit städtebaulichen Grundsätzen vereinbar sind.

§ 3 Erschließungsmaßnahmen und sonstige bauvorbereitende Maßnahmen

(1) Die Entsorgung des Abwassers – ausgenommen des Niederschlagswassers - des gesamten Vertragsgebietes soll über die durch die Stadt zu erwerbende Druckleitung „Rastanlage BAB – Steinrodsee – Gräfenhausen“ erfolgen. Die Ausarbeitung/Lageplan des Ingenieurbüros Schäfer vom 05.06.2013 (Anlage 3) ist Bestandteil des Vertrages. Die Einleitung muss zeitlich und mengenmäßig gesteuert erfolgen. Der Projektentwickler hat hierfür notwendige Pufferspeicher und Steuerungstechnik bereitzustellen. Der Anschluss erfolgt am Übergabepunkt Ü3 nördlich des Umkleidegebäudes am Steinrodsee. Der bisher bestehende Anschluss der Abwasserdruckleitung des Anglerparks innerhalb des Umkleidegebäudes wird zurückgebaut und diese bestehende Druckleitung ebenfalls am Übergabepunkt Ü3 angeschlossen. Die Kosten

- der Abtrennung der bestehenden Anbindung (im Anlage 3 grün gestrichelt),
- der Anbindung der bestehenden Druckleitung an den Übergabepunkt Ü 3,
- der Herstellung der Zuführung vom geplanten Hotel bis zum Übergabepunkt,
- der Herstellung der Pufferspeicher und der Steuerungstechnik (PW 4),
- des Übergabeschachtes am Übergabepunkt Ü 3 und
- der zur Übergabe der Abwässer notwendigen technischen Anlagen

trägt der Projektentwickler. Die Zuführungen bis zum Übergabepunkt sind Hausanschlüsse und bleiben im Eigentum des Eigentümers der hierdurch erschlossenen Grundstücke.

(2) Weitere Herstellungsbeiträge für Abwasseranlagen hat der Projektentwickler nicht zu tragen.

(3) Der Projektentwickler verpflichtet sich, die Entsorgung des Abwassers der Grundstücke 88/1 und 89/4 sowie aller eventuell aus diesen Grundstücken entstehenden Grundstücke über den von ihm hergestellten Hausanschluss bis zum Übergabepunkt zu dulden. Eine Kostenregelung für die Durchleitung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer des Grundstückes 89/7. Beide Parteien gehen davon aus, dass der jeweilige Eigentümer der Grundstücke 88/1 und 89/4 sowie aller eventuell aus diesen Grundstücken entstehenden Grundstücke auf eigene Kosten fachgerecht die

- die Zuführung von den geplanten Ferienhäuser bis zum Übergabepunkt PW 2,
- erforderlichen Pufferspeicher und die Steuerungstechnik,
- den Übergabeschacht am Übergabepunkt PW 2 und
- die zur Übergabe der Abwässer notwendigen technischen Anlagen

herstellt, betreibt und instandhält bzw. instandsetzt. Die Zuführungen bis zum Übergabepunkt sind Hausanschlüsse und bleiben im Eigentum des/der Eigentümer(s) der hierdurch erschlossenen Grundstücke.

(4) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (Wasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telefon) sollen, soweit nicht bereits vorhanden, von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit dem Projektentwickler durchgeführt werden. Es ist Aufgabe des Projektentwicklers, alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen seiner Möglichkeiten zu koordinieren.

(5) Die verkehrliche Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt über den bestehenden Triftweg. Die Erschließung des Hotels innerhalb des Vertragsgebietes muss entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes über das Grundstück 89/7 erfolgen. Ein Ausbau des Weges Parzelle Nr. 90/2 erfolgt nicht.

§ 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs

(1) Der Projektentwickler verpflichtet sich, den im Bauleitplanverfahren ermittelten naturschutzrechtlichen Ausgleich auf eigene Kosten zu sichern. Die Abwicklung ist durch die Ökoagentur des Landes Hessen durchzuführen.

§ 5 Zusammenarbeit

(1) Der Projektentwickler hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Planung und Bauausführung zu unterrichten, auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenen Aufgaben zu erteilen. Die gesamte Bauausführung einschließlich der Erschließung hat in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu geschehen.

(2) Die Stadt wird den Projektentwickler nach besten Kräften und gemäß den bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen und alles tun sowie nichts unterlassen, um das vertragliche Ziel möglichst zeitnah zu erreichen. Das vertragliche Ziel besteht in der Umsetzung des in dem Bebauungsplan-Entwurf vom 11.01.2013 zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeptes zur Bebaubarkeit des Vertragsgebiets. Die Stadt wird das Bauleitplanverfahren zügig führen und den Projektentwickler über dessen Fortschritt unterrichtet halten.

(4) Die Stadt wird die für die vertragsgemäß auszuführenden Arbeiten erforderlichen, der Stadt zur Verfügung stehenden, Unterlagen kostenfrei dem Projektentwickler oder dem Planungsbüro überlassen. Dies gilt insbesondere für Katasterunterlagen, Eigentümerverzeichnis, Bestandspläne und evtl. vorhandene Gutachten.

§ 6 Rechtsnachfolge

(1) Verpflichtungen aus diesem Vertrag entstehen hinsichtlich aller Grundstücke des Vertragsgebiets, die der Projektentwickler in seine endgültige, gesicherte Verfügungsgewalt erhält oder schon erhalten hat. Die Verpflichtungen sowohl der Stadt, als auch des Projektentwicklers erlöschen nicht mit der Weiterveräußerung der Grundstücke durch den Projektentwickler, sie sind vielmehr für das jeweils betroffene Grundstück an den Erwerber weiterzugeben. Der Projektentwickler wird erst von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag frei, wenn der Rechtsnachfolger diese verbindlich übernommen und eine gleich lautende Regelung für einen eventuellen weiteren Rechtsnachfolger vereinbart hat.

(2) Gemäß § 12 (5) BauGB bedarf der Wechsel des Projektentwicklers der Zustimmung der Stadt.

§ 7 Anpassung/Kündigung/Genehmigung

(1) Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gemäß § 60 VwVfG bleiben unberührt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(2) Der Projektentwickler ist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes vom 11.01.2013 nicht bis zum 30.06.2014 als Bebauungsplan „Freizeitanlage Am Apfelbach“ rechtswirksam wird. Die Rücktrittserklärung ist schriftlich gegenüber dem Bürgermeister der Stadt abzugeben. §§ 346 ff. BGB gelten entsprechend; vom Projektentwickler gem. § 2 getragene Planungskosten sind im Falle des Rücktritts nicht rückzuerstatten.

(3) Da der Vertrag die Stadt nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet, werden sich die Vertragspartner im Falle einer wesentlichen Abweichung der Bebauungsplanung von dem diesem Vertrag zu Grunde gelegten Nutzungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen. Die Vertragspartner werden in diesem Falle jeder zumutbaren Vertragsanpassung zustimmen. Abs. 2 bleibt unberührt.

(4) In allen in Abs. 1–3 genannten Fällen bleibt eine Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung unberührt.

§ 8 Schlussbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformabrede selbst.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag mit Ausnahme von § 3 nicht berührt.

(5) Diesem Vertrag liegen zwei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 9 Inkrafttreten

(1) Dieser Vertrag tritt nach Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und anschließender Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt am Tag der Zustimmung in Kraft.

Weiterstadt,
.....
Ort, Datum

Weiterstadt,
.....
Ort, Datum

.....
Bürgermeister Peter Rohrbach

.....
Thiemo Hamm

.....
Erster Stadtrat Ralf Möller

Siegel

Anlagen

Anlage 1 Bebauungsplan-Entwurf vom 11. 01. 2013

Anlage 2 Lageplan Vertragsgebiet

Anlage 3 Auszug aus Lageplan Druckleitung Steinrodsee; Ingenieurbüro Schäfer vom 05.06.2013

Diesem Vertrag wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt

am

so zugestimmt.

.....

Beglaubigt