

Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Zwischen

Der Stadt Lörrach,

vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Lutz, i.F. „Stadt“

und

Vukovic Enemag GmbH, i.F. „Vorhabenträger“

über die Entwicklung des Plangebietes

„Nördlich Engelplatz“

VORBEMERKUNG

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 145/1, 145/6, 145/7, 145/8, 147 und 185/1, Gemarkung Lörrach (siehe Kennzeichnung im Lageplan) und beabsichtigt, die Grundstücke zusammen mit weiteren Grundstücken, die teilweise in privatem, teilweise in städtischem Eigentum sind, neu zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet und weist eine gute Infrastruktur auf, sodass unterschiedliche Nutzungen möglich sind: Der Bereich am Engelplatz dient auch als Nahversorgungszentrum; hier sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs bereits teilweise vorhanden. Im übrigen Plangebiet ist eine Mischung von unterschiedlichen Wohnformen und Büros bzw. Dienstleistungen denkbar.

Um zu einer überzeugenden und qualitativ wie gestalterisch hochwertiger Architektur zu kommen, soll eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden.

Wesentliches Ziel des städtebaulichen Vertrages ist es, die Realisierung der geplanten Nutzung im Vertragsgebiet planungsrechtlich zu ermöglichen und die Verteilung der Planungskosten und Fachgutachten durch dem Vorhabenträger zu sichern.

Zur Sicherung dieser Ziele treffen die Vertragsparteien die nachfolgenden Regelungen:

§ 1 VORHABEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Es sollen folgende Flurstücke überplant werden:

- a) Flächen in städtischem Eigentum: Die Flurstücke 148, 999/2 , 184/3 und 185/2, Gemarkung Lörrach
- b) Flächen in Eigentum des Vorhabenträgers: Die Flurstücke 145/1, 145/6, 145/7, 145/8, 147 und 185/1, Gemarkung Lörrach.
- c) Flächen in sonstigem privaten Eigentum: 144/1, 149/1, 150, 151, 151/1, 157/1, 158, 158/1, 158/2, 158/3, 158/5, 158/6, 158/7 und 159/1, Gemarkung Lörrach

Auch wenn alle diese Grundstücke im Betrachtungsbereich zur Entwicklung des Gebietes stehen, wird das Gebiet für die Mehrfachbeauftragung in zwei Bereiche aufgeteilt: für den konkreten Planbereich wird eine konkrete städtebauliche sowie architektonische Lösung für die zukünftige Gestalt des Areals abgefragt, für den erweiterten Planbereich sollen Lösungsansätze dargestellt werden, um das Gebiet weiterzuentwickeln (siehe Anlage vom 30.03.2015). Der konkrete Planbereich sollte aber umsetzbar sein, ohne dass sofortige Maßnahmen im erweiterten Bereich notwendig werden.

§ 2 EINZELNE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Die nachstehenden Maßnahmen und Planungen sind zur Umsetzung der Planung erforderlich:

a) Mehrfachbeauftragung

Dem Bebauungsplanverfahren wird eine Mehrfachbeauftragung mit einem Ideen- und einem Realisierungsteil vorgeschaltet, um eine städtebaulich und gestalterisch optimale Lösung für das Plangebiet zu finden. Es werden sechs Büros beauftragt, die Vergütung entspricht den Vorleistungen gemäß HOAI. Die Mehrfachbeauftragung wird durch das Architekturbüro Thiele unter Mitwirkung der Stadt organisiert, Auftraggeber ist der Vorhabenträger. Die Ausschreibung der Mehrfachbeauftragung bedarf der Zustimmung der Stadt.

b) Aufstellung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Nördlich Engelplatz“

Um die Bebauung im angedachten Maß zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Engelplatz“ erforderlich. Mit einer Bearbeitung wird die Stadt einen Dritten beauftragen.

c) Neubau und Änderungen öffentlicher und innerer Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Offenlage des Bebauungsplans "Nördlich Engelplatz" mit der Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Artenschutzmaßnahmen, Bodenschutzmaßnahmen, ggf. Kampfmittelbeseitigung und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, ggf. die Übernahme der Erschließungsanlagen und Grünflächen durch die Stadt sowie die Sicherung der Maßnahmen durch eine Bürgschaft regelt.

d) Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Umweltbericht sind nicht zu erstellen, da es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt und die Schwellengröße von 20.000 m² nicht überschritten wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist insbesondere zu untersuchen, in wieweit Fledermaus-Habitate von den baulichen Maßnahmen betroffen sind.

e) Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf den Flst. 148, 145/7, 145/8, 145/1 und 147 ein Altstandort einer Baufirma (Hoch-Tief). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, notwendige Maßnahmen zur Sicherung und/oder Sanierung bzw. Entsorgung durchzuführen.

Die fachliche Abstimmung erfolgt mit der zuständigen Behörde beim Landratsamt Lörrach.

§ 3 AUFTEILUNG DER KOSTEN

Der Vorhabenträger übernimmt für die Realisierung des Plangebietes folgende Kostenanteile:

a) Mehrfachbeauftragung

Um die Umsetzung der Maßnahme zu beschleunigen, übernimmt der Vorhabenträger die vollen Kosten für die Mehrfachbeauftragung, da im städtischen Haushalt keine Mittel hierfür vorgesehen sind.

b) Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Engelplatz“ und Örtlicher Bauvorschriften

Der Stadt entstehen durch die Vergabe von Planungsleistungen für den Bebauungsplan Honorarkosten nach HOAI. Die Vertragspartner verpflichten sich, diese Kosten, soweit diese übernahmefähig sind, anteilig zu übernehmen: 60 % entfallen auf den Vorhabenträger, 40 % auf die Stadt. Sie umfassen auch die Kosten notwendiger Gutachten sowie das Bebauungsplanverfahren begleitender Planungen wie Grünordnungsplanung, Bodengutachten (Altstandort), Artenschutz, Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die Kosten sind auf Anforderung und Nachweis innerhalb von vier Wochen zu erstatten. Die Kosten sind vom Vorhabenträger auch dann zu übernehmen, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen werden kann. Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Stadt nach Vorlage einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Deutschen Kreditinstituts in Höhe von 30.000 Euro zur Sicherung dieses Anspruchs. Die Bürgschaft ist nach Abschluss der Mehrfachbeauftragung vorzulegen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Sämtliche Maßnahmen sind mit der Stadt Lörrach und den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

c) Neubau und Änderungen öffentlicher und innerer Erschließungsanlagen

Die Einzelheiten der Maßnahmen sowie der Kostenübernahme für die Anpassung bzw. Neubau von Erschließungsanlagen werden im Erschließungsvertrag geregelt.

d) Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den erforderlichen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und sich daraus ergebenden Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Die diesbezüglichen Kosten übernimmt er voller Höhe. Dieser Anspruch der Stadt wird durch eine Bürgschaft in Höhe von 50.000 € gesichert und muss bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens vorliegen. Die Bürgschaft wird durch Teilfreigabe entsprechend dem Baufortschritt von der Stadt gemindert.

Einzelheiten zur Bepflanzung und zur Sicherung des Artenschutzes werden im Erschließungsvertrag geregelt.

e) Altlasten

Die Kosten für die Erkundung sowie ggfs. für die Sanierung der Altlasten übernimmt der Vorhabenträger in voller Höhe. Details werden im Erschließungsvertrag geregelt.

§ 4 VERMESSUNGSLEISTUNGEN

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Vermessungsleistungen an den Fachbereich Vermessung der Stadt Lörrach zu vergeben.

§ 5 SATZUNGSBESCHLUSS, ABWÄGUNG UND HAFTUNG DER STADT

Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich Engelplatz“ an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 39 ff BauGB.

Der Gemeinderat bleibt in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss frei. Eine Risikoübernahme durch die Gemeinde erfolgt nicht. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinde unterrichtet den Vorhabenträger über den Fortgang dieses Bebauungsplanverfahrens. Auf konkrete Anhaltspunkte für das Scheitern des Bebauungsplanverfahrens, die der Verwaltungsspitze bekannt werden, weist die Gemeinde den Vorhabenträger innerhalb einer Frist von vier Wochen hin. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Ablauf der Frist des Satzes 6 tätigt, ist ausgeschlossen, wenn die Stadt ihren Verpflichtungen nach den Sätzen 5 und 6 dieses Absatzes nachgekommen ist.

§ 6 RECHTSNACHFOLGE

Die Verpflichtungen dieses Vertrages - auch bzgl. einzelner Maßnahmen wie z.B. Artenschutz - sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Die Übertragung der Pflichten aus diesem Vertrag bedarf der Genehmigung der Stadt.

§ 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist. Die Stadt kann den Vertrag entschädigungslos kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen nicht einhält. Die der Stadt bis dahin entstandenen Kosten sind vom Vorhabenträger in voller Höhe zu ersetzen.

Der Vertrag ist 5-fach auszufertigen. Die Stadt erhält drei Ausfertigungen, der Vorhabenträger zwei Ausfertigungen.

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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Lörrach, den _____ .2015

....., den _____ .2015

Jörg Lutz
Oberbürgermeister

Stjepan Vukovic
Vukovic – Enemag GmbH