

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zur städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke südlich des Kastanienwegs
in der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/5 und 121/9
begleitend zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan
„Kastanienweg“
in der Fassung vom 16.02.2026

zwischen dem

Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

vertreten durch den Bürgermeister, Herr René Kirch
und die 1. Stadträtin, Frau Miriam Mohr,
beide dienstansässig in 64823 Groß-Umstadt, Markt 1,
nachfolgend in diesem Vertrag auch - **Stadt** - genannt

und

J+K Projektbau GmbH

vertreten durch Herrn Michael Goll,
in 64823 Groß-Umstadt, Unterdorf 17

nachfolgend in diesem Vertrag auch - **Entwickler** - genannt,

Stadt und Entwickler gemeinsam

nachfolgend in diesem Vertrag auch - **Parteien** - genannt.

Hinweis zum Vertragstext:

Im Interesse und aus Gründen einer besseren Lesbarkeit wird im nachfolgenden Text, unbeschadet des Geschlechts, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet, auch wenn explizit nur eines der Geschlechter angesprochen wird. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

VORBEMERKUNGEN

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/5 und 121/9 mit der Bezeichnung „Kastanienweg“ (nachfolgend, wenn nichts Abweichendes formuliert, auch „Bebauungsplan“ genannt). Die von dieser Planung voraussichtlich betroffenen Grundstücke sind in dem diesem Vertrag beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichnet.

Der Entwickler hat der Stadt eine Planung vorgestellt, die auf den Grundstücken des Bebauungsplans eine Wohnbebauung vorsieht für insgesamt ca. 24 Wohneinheiten. Dies deckt sich mit den planerischen Vorstellungen der Stadt.

Das Projekt kann nur umgesetzt werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Das zukünftige Vertragsgebiet beurteilt sich derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), teilweise nach § 35 BauGB (Grundstück Nr. 121/5). Der Bebauungsplan betrifft zwei voneinander räumlich getrennte Teilbereiche, der Teilbereich 1 für das Grundstück Nr. 121/9 und der Teilbereich 2 für das Grundstück Nr. 121/5; zwischen den beiden v.g. Teilbereichen – außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – liegt das bebaute Grundstück Nr. 121/7 des ehemaligen Bahnhofs. Im Nordwesten grenzt an die Grundstücke des Bebauungsplans die im Bahnbetrieb befindliche eingleisige Bahnstrecke der Odenwaldbahn an mit dem ebenfalls betriebenen Haltepunkt Groß-Umstadt Klein-Umstadt. Im Südosten grenzt an die Grundstücke des Bebauungsplans unmittelbar die öffentliche Straße mit der Bezeichnung „Kastanienweg“ an und die besiedelte Ortslage Klein-Umstadts. Die direkte Umgebung im Südosten ist vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt.

Der Bebauungsplan sieht im Teilgeltungsbereich 1 die Nutzung als öffentlichen Parkplatz (park-and-ride-Anlage) vor, im Teilbereich 2 sind anschließend an das Grundstück des ehemaligen Bahnhofs drei Einzelbaufenster für die v.g. Bebauung durch Mehrfamilienhäuser festgesetzt, im Südosten anschließend eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen an.

Mit dem gegenständlichen Vertrag sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen, vom Entwickler zu beachtende Vorgaben und – soweit dies noch nicht erfolgt ist – die Übernahme von Kosten, soweit diese zugrundeliegenden Maßnahmen Voraussetzung oder Folge des Bebauungsplans sind, durch den Entwickler geregelt werden. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt.

§ 1 VERTRAGSZWECK / VERTRAGSGEGENSTAND

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in Anlage 1 gekennzeichneten Flächen. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke in der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/5 und 121/9. Sollte sich die Einbeziehung zusätzlicher Grundstücke im weiteren Planungsprozess als notwendig erweisen, werden die Parteien eine entsprechende Vertragsergänzung vornehmen. Vertragsgebiet und zukünftiger Geltungsbereich des Bebauungsplans sind deckungsgleich. Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Zustimmung des Entwicklers während des Bebauungsplanverfahrens verändert werden, gilt der Vertragsgegenstand als entsprechend angepasst. Soweit sich durch eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt, dass der Vertrag vom Entwickler nicht oder nur unter unbilligem Mehraufwand erfüllt werden kann, werden die Parteien eine entsprechende Anpassung des Vertrages anstreben, wenn eine der Parteien eine solche Vertragsanpassung verlangt. Das Verlangen und die Zustimmung müssen mindestens in Textform erklärt werden.

Entwurf zum Satzungsbeschluss

- (2) Der Entwickler ist Eigentümer der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (3) Der Entwickler hat ein besonderes Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Er beabsichtigt, auf den oben genannten Grundstücken im Vertragsgebiet das in den Vorbemerkungen beschriebene Vorhaben zu verwirklichen. Die Verwirklichung des Projekts ist nach den aktuellen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht genehmigungsfähig. Das Projekt kann deshalb nur umgesetzt werden, wenn hierfür der Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Entwickler ist daher bereit, die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs und aller hiermit in Zusammenhang stehenden erforderlichen Leistungen auf eigene Kosten zu übernehmen bzw. durch Dritte auf seine Kosten vornehmen zu lassen. Er ist ferner bereit, das Vertragsgebiet auf eigene Kosten zu erschließen bzw. die Kosten der Erschließung zu tragen.
- (4) Der Entwickler erklärt, dass er zur Durchführung dieses Vertrags und zur Umsetzung der Planung – insbesondere auch in wirtschaftlicher Hinsicht – bereit und in der Lage ist. Er verpflichtet sich, die Stadt unverzüglich zu informieren, falls Ereignisse eintreten oder seitens der Geschäftsführung Entscheidungen getroffen werden, die die Realisierung des Projektes in erheblichem Umfang verzögern oder verhindern.
- (5) Die Stadt beabsichtigt, vor diesem Hintergrund für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan aufzustellen, um damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Projekts des Entwicklers zu schaffen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat zu diesem Zweck bereits am 24.02.2022 einen ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (**Anlage 2**) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde unter der Maßgabe der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gefasst (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Nachdem am 18.07.2023 das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in Leipzig in einem Normenkontrollverfahren erkannt hat, dass die Anwendung des § 13b BauGB nicht mit geltendem Europarecht vereinbar ist und in der Folge Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB überplant werden können, kann § 13b BauGB demgemäß nicht mehr angewandt werden. Aufgrund des Urteils des BVerwG muss das eingeleitete Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wegen der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB in ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltbericht überführt werden. Von dem im Zuge der Änderung des BauGB neu eingeführten § 215a BauGB, wonach den planenden Gemeinden die Möglichkeit eröffnet wurde, durch eine umweltrechtliche Vorprüfung zu ermitteln, ob der Planungsabsicht Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen entgegenstehen, kann kein Gebrauch gemacht werden, da der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB für in Frage kommende Bebauungspläne bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen war. Die Möglichkeit eines ergänzenden Verfahrens besteht daher nicht.

§ 2 ÜBERTRAGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGEN UND KOSTENTRAGUNG

- (1) Der Entwickler übernimmt nach den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des beabsichtigten Bebauungsplans auf seine Kosten. Der Entwickler hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstige Expertisen und Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan erforderlich sind, sowie die Satzungsentwürfe nebst den nach den §§ 2 ff BauGB für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Texten für ortsübliche Bekanntmachungen etc. als Verwaltungshelfer

Entwurf zum Satzungsbeschluss

ohne Entscheidungsbefugnis im Sinne des § 4b BauGB zu fertigen. Hierzu zählen voraussichtlich - soweit erforderlich bzw. von der Stadt gefordert insbesondere:

- der Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung,
- der Umweltbericht im Sinne von §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz,
- Texte der ortsüblichen Bekanntmachungen z. B. für Offenlagen und Entwürfe für die Beschlussvorlagen.

(2) Der Entwickler übernimmt auch die erforderlichen Verwaltungsaufgaben zur Erlangung der Gremienbeschlüsse und der Bekanntmachungen, soweit diese durch § 4b BauGB zulässig sind, hoheitliche Aufgaben obliegen in diesem Sinne weiter der Stadt bzw. den zuständigen politischen Gremien. Der Entwickler stellt die Planungsunterlagen und sonstige für das Planverfahren erforderliche Unterlagen (wie z.B. Gutachten) der Stadt auch schon vor ihrer Veröffentlichung kostenlos zur Verfügung.

(3) Mit den in Abs. (1) genannten Tätigkeiten beauftragt der Entwickler auf seine Kosten jeweils leistungsfähige und fachlich kompetente Dienstleister (Planungs-/ Ingenieurbüros usw.). Folgende Dienstleister hat der Entwickler bereits vor Abschluss dieses Vertrages beauftragt:

- IP-Konzept, Inhaber Mario Helbing, Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal

Die Stadt erklärt sich mit der Beauftragung dieses Büros einverstanden, ein Wechsel des Büros bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes verweigert werden. Die weitere Beauftragung Dritter darf nur im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen.

(4) Die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs, die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 3, 4, 4a BauGB und die Vorbereitung der Entscheidungen der städtischen Gremien erfolgt im Auftrag des Entwicklers durch das in Abs. (2) genannte Ingenieurbüro.

(5) Der Entwurf des Bebauungsplans muss neben den Planzeichnungen auch den notwendigen Textteil mit den textlichen Festsetzungen enthalten. Er ist mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information der jeweils beschlussfassenden Gremien der Stadt, der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der zu beteiligenden Öffentlichkeit genügen.

(6) Bei der Erarbeitung des Entwurfs für den Bebauungsplan wird der Entwickler bzw. das durch ihn beauftragte Ingenieurbüro mit den jeweils zuständigen Stellen bei der Stadt zusammenarbeiten und die einzelnen Schritte des Planungsverfahrens mit diesen abstimmen. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens. Ansprechpartner des Entwicklers auf Seiten der Stadt sind im Hinblick auf städtebauliche, bauplanungsrechtliche und verfahrensrechtliche Abstimmungen ist das Bauamt, Abt. Stadtplanung und Baurecht. Ansprechpartner auf Seiten des Entwicklers sind die Herren Michael Goll (J+K Projektbau GmbH) und Dirk Helfrich (IP-Konzept).

Die Stadt ist berechtigt, direkt mit den vom Entwickler beauftragten Planungsbüros und Gutachtern Abstimmungen zu treffen und Planungsunterlagen sowie Ausarbeitungen abzufordern, die für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind bzw. die für einen reibungslosen Ablauf als sinnvoll erachtet werden. Der Entwickler ist hiervon jeweils in Kenntnis zu setzen.

Entwurf zum Satzungsbeschluss

- (7) Nach Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung – auch bei erneuter Beteiligung im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB – lässt der Entwickler jeweils auf eigene Kosten durch das von ihm beauftragte Ingenieurbüro einen Beschlussvorschlag für die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das daraus sich ergebende Abwägungsergebnis erstellen.
- (8) Soweit sich durch die Einholung der für die Bauleitplanung erforderlichen Gutachten und fachtechnischen Stellungnahmen oder durch die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen weitergehende Anforderungen und/oder Änderungen des Planentwurfs ergeben, wird der Entwickler dem ebenfalls auf eigene Kosten nachkommen. Hinsichtlich solcher, gegebenenfalls erforderlich werdender Anforderungen/Änderungen gilt die Kostentragungspflicht und Umsetzungspflicht – letztere nach Maßgabe des § 13 dieses Vertrages und stets nur unter dem Angemessenheitsvorbehalt (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB) – des Entwicklers gleichermaßen. Dies unabhängig davon, ob es sich hierbei um Maßnahmen im Vertragsgebiet selbst oder außerhalb dessen handelt (z.B. Kompensationsmaßnahmen, verkehrstechnische Maßnahmen o. ä.).
- (9) Die Stadt kann von dem Entwickler die Herstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, wie z. B. eine artenschutzrechtliche Prüfung, ein Schallgutachten oder ein Boden- und Altlastengutachten (einschließlich Kampfmittelsondierung) oder sonstiger Untersuchungen und Ausarbeitungen auf dessen Kosten fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) erforderlich werden. Die jeweilige Erforderlichkeit ist von der Stadt zu begründen. Der Entwickler trägt auch die Kosten, die in diesem Zusammenhang nach Abschluss dieses Vertrages noch anfallen.

§ 3 GRUNDLAGE DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG / VERFAHREN

- (1) Unverbindliche Grundlage der städtebaulichen Planung ist der Entwurf zum Bebauungsplan, dieser bestehend aus einem Planteil mit zeichnerischen Festsetzungen (**Anlage 3a**) und einem Textteil (**Anlage 3b**) mit textlichen Festsetzungen sowie dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (**Anlage 3c**), jeweils Stand 25.07.2025 (Entwurfsverfasser: IP-Konzept).
- (2) Die notwendigen Unterlagen der für die Ausfertigung bestimmten Satzungs-exemplare für den Bebauungsplan ist vom Entwickler der Stadt in hierfür jeweils geeigneter Fassung und in den erforderlichen Ausfertigungen zu überlassen. Zusätzlich stellt der Entwickler den Planentwurf der Stadt jeweils auch in digitalisierter Form als pdf-Dateien zur Verfügung.
- (3) Sollte aufgrund neuer rechtlicher Vorgaben, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages noch nicht bekannt sind, ein zusätzlicher Aufwand auf Seiten der Stadt oder des Entwicklers entstehen, so trägt der Entwickler auch die hierdurch entstehenden Kosten. Gleiches gilt für den Fall, dass gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte wiederholt werden müssen.

§ 4 URHEBERRECHTE

- (1) Die Stadt darf die Leistungen des Entwicklers bzw. der von ihm beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen Bebauungsplan auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Mitwirkung und kostenfrei auf

Entwurf zum Satzungsbeschluss

alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern; bei wesentlichen Änderungen wird die Stadt den Entwickler anhören. Der Entwickler ist insbesondere damit einverstanden, dass die von ihm bzw. den von ihm beauftragten Büros zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen (Pläne, Gutachten, Studien usw.) im Rahmen der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages und des Bebauungsplanverfahrens verwendet, unentgeltlich vervielfältigt und öffentlich zugänglich gemacht werden.

- (2) Die Stadt hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat die Stadt die Leistungen nach Abs. (1) geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt, die diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (3) Der Entwickler wird bei den Vertragspartnern, bei denen Urheberrechte berührt werden, vertraglich Vorsorge treffen, dass die Stadt die urheberrechtlich geschützten Werke nutzen darf, soweit dies für den vorliegenden Vertragszweck erforderlich ist. Die Stadt wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben.
- (4) Die Abs. (1) bis (3) gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Entwickler und den vom ihm beauftragten Dritten (z.B. Planungs- und Ingenieurbüros, Gutachter), gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt sind mit den von dem Entwickler vereinbarten Honoraren abgegolten. Der Entwickler trägt dafür Sorge, dass die von ihm beauftragten Dritte keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt mehr geltend machen. Für den Fall, dass entgegen dieser Regelung urheberrechtliche Ansprüche gegenüber der Stadt geltend gemacht werden, stellt der Entwickler die Stadt von diesen Ansprüchen frei.

§ 5 WOHNUNGSBAU ZUR SOZIALEN MIETRAUMFÖRDERUNG / VERÄUSSERUNGSBESCHRÄNKUNG

- (1) Im Vertragsgebiet soll Wohnnutzung entstehen. Für einen Anteil dieser Nutzung vereinbaren die Parteien die nachfolgenden Regelungen zur Bereitstellung von Wohnungen, die nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung gefördert werden können und damit einhergehender Belegungsbindung für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit (Bindungsfrist).
- (2) Der Entwickler verpflichtet sich dazu gegenüber der Stadt, innerhalb der projektierten Mehrfamilienhäuser, 8 der dort entstehenden, zur Wohnnutzung vorgesehenen Flächen nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zu errichten und zu vermieten. Die Mietbindung beträgt 25 Jahre, die Stadt erwirbt für die Dauer der Mietbindung die Belegungsrechte für die genannten 8 Wohnungen. Die Auswahl der der Bindung unterworfenen Mietflächen obliegt dem Entwickler.
Das Belegungsrecht der Stadt für die Dauer der Mietbindung über 25 Jahre gilt auch bei einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens weiter.
- (3) Der Entwickler ist berechtigt, die zu Beginn zu vereinbarende Kaltmiete nach den Vorschriften des § 557b BGB zu indexieren. Die dadurch erfolgenden Mietanpassungen sind allerdings dahingehend begrenzt, dass

die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich des – je nach Programm im Sinne des Abs. 2 zu beachtenden – Abschlags nach den einschlägigen Programmen nicht überschritten werden darf.

- (4) Die Stadt hat ein Mietervorschlagsrecht, nach dem sie sowohl im Zuge der Erstvermietung sowie auch bei späterer Neuvermietung für die Dauer der Bindungsfrist für die der Bindung unterliegenden Mietflächen dem Entwickler jeweils 3 Mietinteressenten vorschlagen darf, die den Kriterien des Förderprogramms entsprechen müssen. Der Entwickler verpflichtet sich, aus diesen 3 Vorschlägen jeweils einen Bewerber für die Anmietung einer Wohnung auszuwählen und an diesen zu vermieten. Zu diesem Zwecke wird der Entwickler die Stadt rechtzeitig vor Mietbeginn und nach Freiwerden entsprechender Wohnungen informieren. Die Stadt hat nach Zugang der Information eine Frist von 21 Tagen, binnen derer sie dem Entwickler jeweils 3 Mietinteressenten benennen darf. Zur Klarstellung halten die Parteien fest, dass die Stadt auch jederzeit davor bereits Mietinteressenten benennen darf, die bei Freiwerden einer Wohnung vom Entwickler entsprechend der nachfolgenden Maßgabe zu berücksichtigen sind. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person oder den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mietinteressenten ist der Entwickler an den Vorschlag nicht gebunden.
- (5) Der Entwickler verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des mit Mietflächen nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung belegten Mehrfamilienhauses oder einzelner Wohnungen die in den Abs. (1) bis (4) vereinbarten Verpflichtungen sowie diese Verpflichtung in Abs. 5 an den Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dies betrifft insbesondere auch die Mietpreisbindung.
- (6) Die Stadt zahlt je Belegungsrecht / Wohneinheit eine Investitionskostenzuschuss in Höhe von 10.000 Euro (i.W. zehntausend Euro) gemäß den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.
- (7) Die Bindungsfrist, innerhalb der sich der Entwickler zur Bereitstellung von Wohnungen, die nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung gefördert werden können und damit einhergehender Belegungsbindung für einen Zeitraum von 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit verpflichtet, ist auf die Dauer von zwei Jahren ab dem Datum des Erlangens einer rechtskräftigen Baugenehmigung begrenzt, sofern innerhalb dieser Frist keine Förderzusage des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vorliegt. Nach Ablauf dieser 2-Jahres-Frist ist der Entwickler berechtigt, den Wohnraum anderweitig zu verwerten (z. B. Vermietung ohne Mietpreisbindung oder freier Verkauf).

§ 6 FOLGEKOSTEN FÜR SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Parteien sind sich einig, dass anlässlich des in der Vorbemerkung genannten Bebauungsplans keine Folgekosten entstehen und somit durch den Entwickler auch keine Folgekosten in angemessenem Umfang (§ 11 BauGB) zu übernehmen sind.

§ 7 SONSTIGE STÄDTISCHE VORGABEN, ZIELBINDUNGEN, BESONDERE ANFORDERUNGEN

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass auch die nachfolgend unter den Abs. (2) – (4) aufgelisteten Vorgaben zu verwirklichen sind. Soweit möglich und geeignet, werden die nachfolgenden Zielvorgaben daher durch Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Soweit dies nicht oder nicht in ausreichendem Maße möglich ist, verpflichtet sich der Entwickler zur Umsetzung der nachfolgenden Vorgaben.

Entwurf zum Satzungsbeschluss

(2) Energiekonzept:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein nachhaltiges Energiekonzept realisiert, das darauf abzielt, den Energieverbrauch zu senken, natürliche Ressourcen zu schonen, niedrige Betriebskosten zu erreichen, den Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ zu reduzieren und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dies soll durch die nachfolgenden Regelungen erreicht werden.

- Gebäude-/ Dämmstandard: Der energetische Gebäudestandard wird vom Entwickler in Abhängigkeit von den jeweils geltenden, gesetzlichen Rahmenbedingungen und der jeweiligen Förderkulisse festgelegt. Als Mindeststandard gilt der Effizienzhaus 55-Standard nach GEG 2020-11.
- Das Energiekonzept basiert im Übrigen auf hocheffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpen für die Wärmeerzeugung (zur Beheizung und Trinkwassererwärmung) und PV-Anlagen für die Stromerzeugung. Dabei wird angestrebt, den Betrieb der Wärmepumpen möglichst weitgehend durch selbst erzeugten PV-Strom zu versorgen.
- Die Erzeugung von Wärme und Strom erfolgt dezentral und ohne fossile Energien. Es kann jedoch nicht der gesamte Strombedarf vor Ort regenerativ erzeugt werden, so dass ein Bezug aus dem Stromnetz zusätzlich erforderlich wird. Den künftigen Bewohnern wird die Möglichkeit geboten, sich unabhängig mit Strom zu versorgen, ein Abnahmepflicht für im Vertragsgebiet erzeugten Solarstrom besteht aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht und wird auch vertraglich den dortigen Bewohnern nicht vorgeschrieben.

(3) Entwässerungskonzept:

Das im Rahmen der Baueingabe (Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren) zu erstellende Entwässerungskonzept soll sich an folgenden Zielvorstellungen orientieren:

- Um die öffentliche Kanalisation zu entlasten, das Mikroklima im Vertragsgebiet zu verbessern und einen Beitrag zum Erhalt bzw. zur Revitalisierung der natürlichen Bodenfunktionen zu leisten, soll nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern nach Möglichkeit vor Ort mit geeigneten Einrichtungen zurückgehalten und bei geeigneten Untergrundverhältnissen zur Versickerung gebracht werden.
- Dazu soll im Zuge des objektbezogenen Entwässerungskonzepts und einer vom Entwickler mit der Objektplanung zu erbringenden hydrogeologischen Bodenuntersuchung ermittelt werden, ob der Untergrund für die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich geeignet ist. Falls eine Versickerung aufgrund der Beschaffenheit oder Belastungen des Untergrundes nicht möglich sein sollte, wird der Entwickler mit der städtischen Abwasserbeseitigung im Rahmen des Entwässerungsgesuchs eine gedrosselte Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation vereinbaren.
- Der Entwickler realisiert je Wohngebäude den Bau einer Zisterne zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von jeweils 5 m³. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der privaten Grundstücke ist nicht bindend festgesetzt und obliegt dem Entwickler. Wohngebäude, die überwiegend (zu mindestens 75%) dem Wohnungsbau zur sozialen Mietraumförderung dienen, sind im Hinblick auf eine möglichst kostengünstige Bauweise von dieser Regelung ausgenommen. Nach den vorläufigen Planungen (unter der Maßgabe des § 5 dieses Vertrags) ist ein Wohngebäude überwiegend zur sozialen Mietraumförderung vorgesehen, so dass in diesem Falle zwei Zisternen mit je 5 m³ Volumen vom Entwickler nachzuweisen wären.
- Zur Rückhaltung von Regenwasser sind die Dachflächen der Gebäude (Flachdächer) mit extensiver Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substrataufbau herzustellen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan (Textteil Teil A, Nr. 6.2 – S6).

Entwurf zum Satzungsbeschluss

(4) Barrierefreiheit:

Die Parteien streben ein möglichst barrierefreies Vertragsgebiet an. Dies soll erreicht werden, indem das Plangebiet im Inneren weitgehend barrierefrei erschlossen wird durch Gewährleistung einer schwellenlosen Erreichbarkeit, Höhendifferenzen sollen durch ergänzende Wege / Rampen überwunden werden.

(5) Pachtvertrag:

Der Entwickler verpflichtet sich, nach Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans einen gesonderten Pachtvertrag mit der Stadt abzuschließen über die Nutzung des Grundstückes in der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3 Nr. 121/9 auf die Dauer von mindestens 15 Jahre. Der Pachtzins wird innerhalb des noch abzuschließenden Pachtvertrags zwischen den Parteien festgelegt. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück die Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche (park-and-ride-Anlage) fest.

(6) Bahnsteigverlängerung:

Der Entwickler erklärt seine Mitwirkungsbereitschaft, zur Deckung des benötigten Flächenbedarfs im Bereich des Flurstücks 121/5 für den beabsichtigten Ausbau der Odenwaldbahn am Haltepunkt Groß-Umstadt Klein-Umstadt durch Verlängerung des Bahnsteigs um 50 m in Richtung Nordosten, die hierfür benötigte Teilfläche zur Verfügung zu stellen.

§ 8 ERSCHLIESSUNG

- (1) Der Entwickler verpflichtet sich zur Erschließung des Vertragsgebiets (der in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke) auf eigene Kosten. Dies umfasst die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen zur verkehrlichen und technischen (Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen) Erschließung nach Maßgabe des Bebauungsplans. Hierzu zählt auch die Koordination mit anderen Versorgungsträgern (Strom, Telefon, Breitband/Glasfaser etc.). Die Stadt bestätigt, dass die Abwasserentsorgungs- und die Wasserversorgungsanlagen der Stadt für die nach der Planung zu erwartenden Wasserbezugs- und Abwassermengen ausreichen und die äußere Erschließung in den anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden ist (**Anlage 4: Bestandspläne Kanal und Wasserleitung**).
- (2) Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohngebäude hat durch Anbindung an den Kastanienweg zu erfolgen. Die im Bebauungsplan im Nordosten festgesetzte „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB) kann auch über die Kleestädter Straße erfolgen. Die Kleestädter Straße ist als Landesstraße 3065 klassifiziert; die Stadt hat mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, vertreten durch Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, mit Datum vom 10.02.2025 vereinbart, dass aufgrund des § 7 Abs. 2 Hessisches Straßengesetz eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze im Straßenverzeichnis aufgenommen wird. Die Neufestlegung ist zwischenzeitlich erfolgt, so dass das Vertragsgebiet vollständig innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.
- (3) Der Entwickler verpflichtet sich, nach Abschluss (Bezugsfertigkeit) der Hochbaumaßnahmen am nördlichen Ende des Kastanienwegs nach vorheriger Abstimmung und Anordnung durch die Ortpolizeibehörde der Stadt, die auf seine Kosten durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z. B. durch versenkbare oder

Entwurf zum Satzungsbeschluss

umklappbare Poller, die dauerhafte Ein- und Ausfahrt auf die Kleestädter Straße zu unterbinden. Die Durchfahrt für Abfallsammelfahrzeuge der Müllabfuhr oder Notdienste ist sicherzustellen. Die vom Entwickler auf seine Kosten hergestellten baulichen Maßnahmen gehen nach Abnahme durch die Stadt kostenfrei an die Stadt über. In diesem Sinne sind technische Mittel, wie z. B. Schlüssel für abschließbare Poller, an die Stadt zu übergeben.

- (4) Die Erschließung innerhalb des Vertragsgebiets wird als Privaterschließung realisiert. Der Entwickler stellt die Anbindung der privaten Erschließungsanlagen an den angrenzenden Kastanienweg und die vorgelagerten Netze her. Planung und Ausführung erfolgen in Abstimmung mit der Stadt.
- (5) Die Stadt weist darauf hin, dass bei einer Grundstücksneuordnung jedes Grundstück separat gemäß der Entwässerungs- und Wasserversorgungssatzung der Stadt an die öffentliche Abwasseranlage bzw. das Wasserversorgungsnetz anzuschließen ist und die Kosten dieser Hausanschlüsse der jeweilige Eigentümer zu tragen hat. Die notwendigen Hausanschlüsse - auch für weitere Medien - hat der Entwickler eigenverantwortlich zu veranlassen und abzustimmen. Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebiets erfolgt, sofern erforderlich, ausschließlich auf Kosten des Entwicklers.

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN UND ARTENSCHUTZ

Der Entwickler verpflichtet sich, eventuell erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzfachliche Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen oder durchführen zu lassen und die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen. Soweit ein Ausgleich oder sonstige Ersatzmaßnahmen (CEF/FCS) nach der vorstehenden Regelung auf einer externen Fläche erfolgt, kann die Stadt dem Entwickler geeignete Flächen gegen angemessenes Entgelt zur Durchführung zur Verfügung stellen.

§ 10 SICHERHEITEN

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten des Entwicklers nicht gesondert abgesichert werden sollen.

§ 11 KEINE VERPFLICHTUNG DER STADT ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANS

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Übertragung der städtebaulichen Planungen auf den Entwickler nach diesem Vertrag insbesondere mit dem Ziel erfolgt, dessen technisch-fachliches Wissen und seine finanziellen und organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Vertragsparteien stellen klar, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch des Entwicklers auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Projekt des Entwicklers und/oder das Vertragsgebiet begründet wird. Durch diesen Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt uneingeschränkt unberührt. Aus diesem Vertrag, den vorausgegangenem Abstimmungen, erstellten Vorplanungen sowie aus der Einleitung und Durchführung des

Aufstellungsverfahrens für die Bauleitplanung entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Verfahren fortzusetzen und/oder mit einem bestimmten Ergebnis zu beenden.

- (2) Die Vertragsparteien stellen weiter klar, dass die vom Entwickler in diesem Vertrag übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht von der erfolgreichen Durchführung des Bauleitplanverfahrens abhängen. Ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens, unabhängig aus welchem Grund, berührt die von dem Entwickler in diesem Vertrag übernommenen Zahlungs- und Erstattungspflichten nicht. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Risiko für die Verwirklichung des Projekts des Entwicklers allein bei diesem liegt. Der Entwickler trägt zudem allein das Risiko, dass sich nach Abschluss dieses Vertrages die Kosten für Maßnahmen, deren Umsetzung oder Beauftragung der Entwickler auf eigene Kosten übernommen hat, gegenüber der derzeitigen Kalkulation erhöhen (zum Beispiel Bau- oder Planungskosten). Derartige Kostensteigerungen im Risikobereich des Entwicklers wirken sich auf die Angemessenheit der Regelungen dieses Vertrages nicht aus. Generell erfolgt keine wie auch immer geartete Risikoübernahme durch die Stadt.

§ 12 HAFTUNGSAUSSCHLUSS / ANGEMESSENHEIT DER REGELUNGEN

- (1) Der Entwickler erkennt jeweils für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Bezeichnung „Kastanienweg“) für das o. g. Vertragsgebiet an und verzichtet hinsichtlich der jetzt und zukünftig in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke im Vertragsgebiet auf alle Ansprüche gegen die Stadt wegen nachteiliger Auswirkungen der Planung, die aufgrund des Bebauungsplans und seiner Verwirklichung entstehen können, insbesondere auf alle Ansprüche nach den §§ 39-44 BauGB.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Ziel einer entschädigungsfreien Planung angestrebt wird. Der Entwickler stellt die Stadt von allen aus dem Vollzug des neuen Bebauungsplans resultierenden, berechtigten Entschädigungsansprüchen Dritter frei; gleiches gilt für alle Ansprüche Dritter gegen die Stadt im Zusammenhang mit einer eventuellen gänzlichen oder teilweisen Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Das gilt nicht, wenn die Entschädigungsansprüche auf einer Entscheidung der Stadt beruhen und der Entwickler diesbezüglich schriftlich Bedenken angemeldet hat. Soweit solche Ansprüche Dritter durch rechtskräftige richterliche Entscheidung bestätigt werden, wird der Entwickler der Stadt die dafür angefallenen Aufwendungen einschließlich der zur Abwehr des Rechtsanspruchs entstandenen gerichtlichen und / oder außergerichtlichen Kosten auf Aufforderung ersetzen. Die Ersatzpflicht ist nicht auf gesetzliche Gebühren beschränkt und tritt auch dann ein, wenn die Stadt mit Zustimmung des Entwicklers den jeweils behaupteten Anspruch vorprozessual oder vergleichsweise befriedigt. Ob über solche Ansprüche Prozesse geführt werden sollen, über die Fragen der Einlegung von Rechtsmitteln und über den Abschluss von Vergleichen sowie über die Auswahl der hierfür zu beauftragenden Anwaltskanzlei entscheidet die Stadt nach Anhörung des Entwicklers. Sind Rechtsstreitigkeiten der vorgenannten Art anhängig, wird die Stadt den Entwickler über den jeweiligen Rechtsstreit auf dem Laufenden halten. Der Entwickler haftet der Stadt für alle Schäden, die ihr durch eine eventuelle gänzliche oder teilweise Unwirksamkeit des Bebauungsplans entstehen, sofern diese Unwirksamkeit ganz oder teilweise ihren Grund darin haben, dass der Entwickler die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt hat.
- (3) Der Entwickler verpflichtet sich, gegen den Bebauungsplan keine Rechtsmittel einzulegen.

Entwurf zum Satzungsbeschluss

- (4) Falls die Satzung über den Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren oder in einem anderen gerichtlichen Verfahren inzident für unwirksam erklärt wird, werden die Vertragsparteien im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Für das erforderliche Verfahren zur Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler werden die Parteien eine gesonderte Vereinbarung treffen, die sich an den Regelungen dieses Vertrages orientieren soll. Kommt eine solche Regelung nicht zustande, darf die Stadt auf die Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler verzichten, auch wenn dies ggf. dazu führt, dass der Bebauungsplan teilweise oder insgesamt unwirksam ist und bleibt. Dem Entwickler entstandene Aufwendungen oder von ihm an die Stadt geleistete Zahlungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung über den Bebauungsplan für unwirksam erklärt werden sollte.
- (5) Die in den Absätzen (1) bis (4) enthaltenen Regelungen gelten nur, wenn der Bebauungsplan auch so von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird, wie er zuvor mit dem Entwickler abgestimmt worden ist.
- (6) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Entwicklers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen. Bereits heute wird vereinbart, dass – sollte die Unwirksamkeit der Satzung über den künftigen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – der Entwickler, soweit dies gesetzlich zulässig ist, auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet. Die Stadt nimmt diesen Verzicht hiermit an.

§ 13 UMSETZUNGSPFLICHTEN DES ENTWICKLERS

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass der Vertrag nicht nur Kostentragungs- und Planungspflichten beinhaltet, sondern auch die Verpflichtung des Entwicklers, Baumaßnahmen oder sonstige tatsächliche Maßnahmen (z. B. naturschutzfachliche Handlungen) zu realisieren und umzusetzen ("Umsetzungspflichten"). Der Vertrag enthält diesbezüglich unbedingte und bedingte Umsetzungspflichten. Unbedingte Umsetzungspflichten sind solche, die der Entwickler dann zu erfüllen hat, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Diese werden nachfolgend unter (2) geregelt. Daneben enthält dieser Vertrag bedingte Umsetzungspflichten, die insofern bedingt sind, als sie nur dann und so weit zu erfüllen sind, als der Entwickler von dem durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurecht auch Gebrauch macht – diese werden nachfolgend unter (3) geregelt.
- (2) Unbedingte Pflichten des Entwicklers
 - a) Der Entwickler verpflichtet sich, binnen einer Frist von 24 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung, ein Baugesuch für das Vorhaben bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzureichen. Die Möglichkeit, bei gegebener Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag vorzeitig zu stellen, bleibt davon unberührt.
 - b) Der Entwickler verpflichtet sich weiterhin, spätestens 12 Monate nach Bestandskraft einer Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von weiteren 36 Monaten bezugsfertig zu stellen.
- (3) Bedingte Umsetzungspflichten des Entwicklers:

Sämtliche sonstigen Umsetzungsverpflichtungen des Entwicklers sind insofern bedingt, als sie – neben dem Inkrafttreten des Bebauungsplans – auch davon abhängen, dass und in welchem Umfang mit den Baumaß-

nahmen begonnen wird, diese durchgeführt und fertiggestellt sind. Dies betrifft insbesondere die städtebaulichen Vorgaben der §§ 5 und 7 dieses Vertrages, die bindend sind, soweit die Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Dies betrifft daneben ebenso sämtliche in diesem Vertrag geregelten Erschließungsmaßnahmen, soweit und in dem Umfang, wie sie erforderlich (insbesondere § 8 dieses Vertrages) und vom Entwickler auf seine Kosten durchzuführen sind.

Etwa erforderliche Grünmaßnahmen und Bepflanzungen sowie die Herstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen etc. sind spätestens bis zum Sommer des Jahres, das auf das Jahr der Fertigstellung des letzten Gebäudes folgt, abzuschließen.

- (4) Die Parteien sind sich einig, dass – so weit oben Fristen geregelt sind – der Entwickler einen Anspruch auf angemessene Verlängerung der Fristen hat, soweit gegen den Bebauungsplan oder gegen einzelne Bauvorhaben – gegebenenfalls gegen deren bauaufsichtliche Genehmigung – Rechtsbehelfe von dritter Seite eingelegt werden. In der Regel entspricht die zu beanspruchende Verlängerungsfrist der Zeit zwischen Einlegung des Rechtsbehelfs und rechtskräftiger Entscheidung (bzw. Rücknahme des Rechtsbehelfs oder dessen anderweitiger Erledigung). Die Parteien verpflichten sich wechselseitig zur Information über etwa eingelegte Rechtsbehelfe und verständigen sich sodann mindestens in Textform darüber, ob und in welchem Umfang deswegen eine Verlängerungsfrist in Anspruch genommen und gewährt wird. Wird nach entsprechender Information über eingelegte Rechtsmittel vom Entwickler eine Verlängerung der Frist nicht geltend gemacht, bleibt es bei den vorgenannten geregelten Fristen.

Die Parteien sind sich ferner einig, dass die vorstehend unter Abs. (2), Aufzählungszeichen a) und b) vereinbarten Fristen von der Stadt auf schriftlichen Antrag des Entwicklers angemessen verlängert werden, wenn der Entwickler aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Entwickler insbesondere die Insolvenz von am Bau beteiligten Firmen, unvorhersehbare gesetzliche Einschränkungen, nachweisliche Liefer- und Leistungsengpässe, erhebliche Verteuerungen bei Baumaterialien, Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Baufortschritt einschränken oder verhindern. Nicht zu vertreten hat der Entwickler auch die Verzögerung öffentlich-rechtlicher Genehmigungsverfahren, obwohl er den dafür zuständigen Behörden alle erforderlichen Antragsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.

§ 14 VERTRAGSANPASSUNG, KÜNDIGUNG

- (1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrags durch die Parteien ist ausgeschlossen.
- (2) Die Parteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein Festhalten an dem vorliegenden Vertrag im Sinne von Abs. (2) nicht mehr zumutbar ist, wenn
- das Bauleitplanverfahren ohne Inkrafttreten des Bebauungsplans endgültig beendet wird,

Entwurf zum Satzungsbeschluss

- die Ausführung des Vertrages insgesamt technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und eine Anpassung aus diesem Grunde ausgeschlossen ist,
- der Bebauungsplan mit einem Inhalt zustande gekommen ist oder zum Gegenstand des förmlichen Verfahrens gemacht wurde, der von den bisherigen Zielvorstellungen der Parteien, wie sie sich aus den vorstehenden Regelungen ergeben, zu Lasten des Entwicklers mehr als unwesentlich abweicht und der Entwickler die Stadt vorab hierauf schriftlich hingewiesen hat.

Ein Festhalten an dem Vertrag im Sinne von Satz 1 ist hingegen stets zumutbar und damit eine Kündigung seitens des Entwicklers nach Abs. (2) ausgeschlossen, wenn der Entwickler im Vertragsgebiet bereits mit der Verwirklichung von Bauvorhaben i. S. d. § 29 BauGB begonnen hat oder hierfür eine oder mehrere Baugenehmigung(en) erteilt wurde(n), soweit sich diese – ggf. nach § 33 BauGB – bereits auf den aufgestellten oder in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan stützen. Auch im Falle der Unzumutbarkeit einer Vertragsanpassung nach vorstehenden Sätzen 1 und 2 bleibt es den Vertragsparteien unbenommen, statt einer Kündigung einvernehmlich eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

- (4) Die Stadt kann den Vertrag ferner dann außerordentlich kündigen, wenn der Entwickler seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht oder nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Entwicklers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. In den Fällen der nicht oder nicht fristgerechten Erfüllung der vertraglichen Pflichten hat die Stadt den Entwickler vor Kündigung schriftlich zur Einhaltung der konkret zu benennenden Pflichten aufzufordern und eine angemessene Nachfrist zu setzen. Die Kündigung darf erst erfolgen, wenn die Nachfrist abgelaufen ist, ohne dass der Entwickler den konkret benannten Pflichten vollumfänglich nachgekommen ist.
- (5) Auch im Falle einer nach den vorstehenden Absätzen zulässigen Kündigung bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen zu Lasten des Entwicklers, es sei denn, es handelt sich um eine berechtigte außerordentliche Kündigung des Entwicklers und um Kosten für zukünftige, noch nicht begonnene Maßnahmen oder noch nicht getätigte Aufwendungen, die aufgrund der Kündigung des Vertrages auch nicht mehr durchgeführt bzw. erbracht werden müssen und hinsichtlich derer auch keine Kosten mehr entstehen können.
- (6) Die Parteien sind sich einig, dass eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse erforderlich ist, wenn der zunächst in Kraft getretene Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens rechtskräftig für ganz oder teilweise unwirksam erklärt wird oder die Stadt den Bebauungsplan rechtswirksam ganz oder teilweise aufhebt. Eine Kündigung des Vertrages ist in diesen Fällen hingegen ausgeschlossen. Ungeachtet der dann ggf. vorzunehmenden Vertragsanpassung kann der Entwickler in diesen Fällen keine Erstattung von bereits an die Stadt geleisteten Zahlungen verlangen. Die Ersatzpflicht gemäß § 12 Abs. 2 letzter Satz dieses Vertrages bleibt unberührt.
- (7) Werden trotz Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplans erforderliche Baugenehmigungen nicht erteilt, erteilte Baugenehmigungen ganz oder teilweise aufgehoben oder Bauvorhaben (oder deren Nutzung) im Vertragsgebiet behördlicherseits gänzlich oder teilweise untersagt, ist eine Vertragsanpassung ausgeschlossen, es sei denn, die Versagung erforderlicher Baugenehmigungen oder deren Aufhebung bzw. die Untersagung von Bauvorhaben beruht darauf, dass die zuständige Behörde Festsetzungen des Bebauungsplans für unwirksam erachtet und dies durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig bestätigt worden ist. Eine Kündigung des Vertrages in den vorgenannten Fällen seitens des Entwicklers ist ausgeschlossen. Generell trägt der Entwickler allein das Risiko dafür, dass erforderliche Baugenehmigungen erteilt werden.

(8) Kündigung oder Vertragsanpassung bedürfen der Schriftform.

ENTWURF

§ 15 RECHTSNACHFOLGE

- (1) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Davon ausgenommen bleibt die übliche Veräußerung einzelner Objekte (Häuser und Wohnungen) im Rahmen der Bauträgertätigkeit des Entwicklers an dessen Kunden, diese berühren die wechselseitigen Verpflichtungen nach diesem Vertrag nicht.
- (2) Der Entwickler kann die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt und erst nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan auf einen Dritten übertragen. Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet durch den Entwickler ist vor diesem Zeitpunkt nur dann zulässig, wenn dadurch weder rechtlich, noch faktisch ein Entwicklerwechsel erfolgt und der Entwickler zugleich sicherstellt, dass er mindestens bis zum Satzungsbeschluss alleiniger Vertrags- und Ansprechpartner der Stadt bleibt. Nach Satzungsbeschluss wird die Zustimmung nach Satz 1 erteilt, wenn der neue Entwickler die Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernommen hat und keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der in diesem Vertrag genannten Maßnahmen innerhalb der festgelegten Fristen gefährdet ist. Liegen solche Tatsachen vor, kann die Zustimmung von der Bestellung zusätzlicher Sicherheiten abhängig gemacht werden.
- (3) Der Entwickler haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 16 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Parteien, mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss des Vertrags bedacht hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden, rechtlich zulässigen Maß als vereinbart.

Sollte eine Vorschrift dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot der Kausalität nach § 11 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch eine solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen.

§ 17 SCHLUSSBESTIMMUNGEN / INKRAFTTRETEN / VERTRAGSBESTANDTEILE

- (1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der § 57 HVwVfG, § 126 BGB, § 11 Abs. 3 BauGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu berufen. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.
- (2) Soweit dieser Vertrag einseitige Erklärungen der Vertragsparteien, etwa zur Zustimmung, Einvernehmenserteilung oder Aufforderungen zur Vertragsanpassung regelt, bedürfen solche Erklärungen – es sei denn, dieser Vertrag oder das Gesetz sehen eine qualifiziertere Form vor – mindestens der Textform. Soweit dieser Vertrag ausdrücklich Schriftform vorsieht, ist damit die gesetzliche Schriftform gemeint.
- (3) Den Parteien ist bewusst, dass im Hinblick darauf, dass sich das Vorhaben noch in einem frühen Planungsstadium befindet und der Bebauungsplan offen ist für Änderungen, die sich etwa aus Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange oder aus einzuholenden Gutachten und zu erstellenden Konzepten ergeben können, noch nachträglicher Regelungsbedarf, über das im Vertrag bereits angelegte, ergeben kann. Dasselbe gilt für sonstigen Änderungs- und Konkretisierungsbedarf über das hinaus, was bereits jetzt ersichtlich ist. Sie verpflichten sich in diesem Falle, Verhandlungen über ergänzende Vertragsregelungen aufzunehmen und bzw. Nachträge anzustreben, die den mit dem vorstehenden Vertrag angelegten Zielen nicht zuwiderlaufen dürfen.
- (4) Die in den Regelungen dieses Vertrags bezeichnen Anlagen sind Vertragsbestandteil. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Vertragsgebiets,
Anlage 2: Aufstellungsbeschluss vom 24.02.2022,
Anlage 3: Entwurf für den Bebauungsplan, bestehend aus einem Planteil (Anlage 3a) und einem Textteil (Anlage 3b), sowie dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, (Anlage 3c), jeweils Stand 25.07.2025 (IP-Konzept).
Anlage 4: Bestandspläne für Kanal und Wasserleitung der Stadt Groß-Umstadt
Anlage 5: Erklärung durch Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt vom 10.02.2025

Entwurf zum Satzungsbeschluss

- (5) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein allseits unterzeichnetes Exemplar des Vertrags.

Für die Stadt:

Groß-Umstadt, den

René Kirch, Bürgermeister

Miriam Mohr, 1. Stadträtin

Für die J+K Projektbau GmbH:

Groß-Umstadt, den

16.2.2026

Michael Goll, Entwickler

Anlage 1: Vertragsgebiet

Schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie für die Grundstücke der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/5, 121/9
Unmaßstäbliche Abbildung

