

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“

zwischen der

Stadt Groß-Umstadt

und der

**Automobil-Verkaufs-Gesellschaft
Joseph Brass GmbH & Co. KG**

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB50054-P
Bearbeitet: 01.08.2019

Zwischen

dem
**Magistrat
der Stadt Groß-Umstadt,**

dieser vertreten durch
Herrn Bürgermeister Joachim Ruppert
und Herrn Erster Stadtrat Alois Macht,
beide dienstansässig

Markt 1
64823 Groß-Umstadt

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und

der
**Automobil-Verkaufs-Gesellschaft
Joseph Brass GmbH & Co.KG**
Würzburger Straße 1
63749 Aschaffenburg

diese vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer

Herrn Ulrich Brass
geschäftsansässig
Würzburger Straße 1
63749 Aschaffenburg

nachfolgend „**Bauwillige**“ genannt,

wird folgender

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan

„Hans-Böckler-Straße“

geschlossen.

§ 1

Die Bauwillige beabsichtigt, auf ihrem Anwesen „Hans-Böckler-Straße 25-27“ (Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, Flurstück Nr. 1685/3, Flur 15 Flurstück Nr. 80/1, und 81/3), die bislang durch ein Autohaus genutzten gewerblichen Bauten und Anlagen vollständig abzureißen und hier eine Wohnbebauung samt den erforderlichen Stellplätzen zu errichten.

Es sollen auf den vorgenannten Flurstücken gemäß städtebaulichem Konzept vom März 2019 Mehrfamilienwohngebäude mit 3 Vollgeschossen neu errichtet werden. Dabei soll das Projekt in 2 Bauabschnitten, beginnend mit den südlichen Wohngebäuden, durchgeführt werden. Das städtebauliche Konzept liegt diesem Vertrag als Anlage 1 bei.

Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen. Es werden ergänzend ca. 22 oberirdische Stellplätze errichtet.

Dieses Bauvorhaben ist derzeit nicht nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig.

§ 2

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hans-Böckler-Straße“ im Stadtteil Umstadt beschlossen.

Der Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“ in der Fassung vom Juli 2019 mit Begründung wird Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 2).

Ein Anspruch auf Erlass einer Satzung i. S. d. § 10 BauGB wird durch diese Vereinbarung und die Zustimmung der Stadt zu den eingereichten Plänen nicht begründet.

§ 3

Die Bauwillige verpflichtet sich zur Durchführung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Die Stadt Groß-Umstadt verpflichtet sich, das notwendige Satzungsverfahren zügig zu betreiben. Sie erklärt ferner, dass sie selbst an einer zügigen Neubebauung entsprechend den Vertragsinhalten und geplanten Festsetzungen der Satzung interessiert ist.

Die Bauwillige verpflichtet sich, spätestens 18 Monate nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes einen bzw. mehrere Bauanträge nach § 69 HBO bzw. Zustimmungen nach § 64 HBO für die südlichen Wohngebäude und spätestens nach 36 Monaten für das nördliche Wohngebäude einzureichen.

Sie verpflichtet sich ferner, die Gebäude innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung bzw. Zustimmung zu beginnen und nach Baubeginn spätestens nach zwei Jahren fertig zu stellen.

Die genannten Durchführungsfristen können mit Zustimmung der Stadt angemessen verlängert bzw. angepasst werden.
Die Frist verlängert sich jeweils, falls gegen den Bebauungsplan Rechtsmittel Dritter eingelegt werden sollten.

§ 4

Die Bauwillige erstellt auf ihre Kosten den als Satzung zu beschließenden Bebauungsplan einschließlich notwendiger Fachgutachten u. Ä.

Die Bauwillige trägt ebenfalls die Kosten dieses Vertrages sowie des Aufstellungsverfahrens.

Diese Arbeiten, also insbesondere die Plan- und Vertragsbearbeitung, die Abstimmung mit den Behörden und den betroffenen Bürgern, die Ausarbeitung von Beschlussvorschlägen zur Behandlung von Anregungen sowie die Zusammenstellung der Verfahrensakte, gibt die Bauwillige bei dem von ihr bereits mit der Planerstellung beauftragten „planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer“ in Groß-Zimmern in Auftrag, das diese Arbeiten in Abstimmung mit der Bauwilligen und der Verwaltung der Stadt durchführt.

Der Bauwilligen ist bekannt, dass sie diese Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Satzungsverfahrens zu tragen hat. Ansprüche an die Stadt - gleich aus welchem Rechtsgrund - können weder beim Scheitern des Zustandekommens noch bei Aufhebung des Bebauungsplanes geltend gemacht werden.

Sonstige Kosten für das Tätigwerden der Stadt entstehen nicht. Ausgenommen sind anfallende Gebühren und Abgaben.

§ 5

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes grundsätzlich über die bereits vorhandenen Anschlussleitungen erfolgt.

Die Bauwillige übernimmt die Kosten für die Stilllegung bzw. den Rückbau der bestehenden Wasserleitung in der Parzelle Flur 1, Nr. 1685/3 sowie deren Anschlüsse in der Hans-Böckler- und Johannes-Lampe-Straße. Ebenso trägt die Bauwillige nach Maßgaben der Stadt die Kosten entweder für die Verlegung des vorhandenen Mischwasserkanals DN 300 nach Norden in der Parzelle 1685/3 oder, falls dieser Kanal ersatzlos entfallen kann, und -falls erforderlich- für dessen Ausbau und den Anschluss an die bestehenden Kanalleitungen in der Dr.-Föppl-Straße und der Johannes-Lampe-Straße.

§ 6

Die Bauwillige wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen.

Hierzu zählen insbesondere auch:

1. Vereinfachte Umlegung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. des Baugesetzbuches erfolgen. Hierzu hat die Bauwillige in Abstimmung mit der Stadt einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen. Alle anfallenden Kosten trägt die Bauwillige.

2. Umgang mit Bodenbelastungen / Abrissarbeiten

Die Bauwillige verpflichtet sich, alle im Zuge der vorgesehenen Abrissarbeiten ggf. auftretende Bodenbelastungen im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde zu bewerten bzw. fachgerecht zu entfernen.

Die Bauwillige verpflichtet sich, alle anfallenden Kosten einer evtl. notwendigen Bodenbelastungsbeseitigung zu tragen.

Bei Abbruchmaßnahmen anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Anpflanzen von Bäumen

Die Bauwillige verpflichtet sich, auf den zukünftigen Grundstücksfreiflächen entlang der „Hans-Böckler-Straße“ mindestens 3 Feld-Ahorn „Elsrijk“ (*Acer campestre* „Elsrijk“) an den zeichnerisch im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten (plus/minus 5 m) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Einzelbäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Alle neu gepflanzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz im Bestand zu unterhalten. Pro Baum muss die Pflanzgrube ein Volumen von mindestens 10 cbm aufweisen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte durchzuführen.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung u. Landschaftsbau e. V.) zu beachten.

4. Anschluss an bestehende Straßen

Die Bauwillige verpflichtet sich, die öffentliche Verkehrsfläche der „Hans-Böckler-Straße“ bzw. der „Dr.-Föppel-Straße“ bzw. der „Johannes-Lampe-Straße“ an die Anforderungen des Bauvorhabens anzupassen. Vorhandene nicht mehr zu benutzende Zufahrten / Bordsteinabsenkungen sind zu beseitigen und die Bordsteine sind von der Bauwilligen auf eigene Kosten anzuheben. Die angrenzenden Verkehrsflächen (inkl. Belag und grenzseitiger Bordsteinanlage) sowie die Fahrbahn sind fachgerecht anzupassen, ggf. inkl. Anpassung der Markierung und Beschilderung.

Die Bauwillige haftet vom Beginn der Bauarbeiten an für die durch die Bauarbeiten entstehenden Schäden an den öffentlichen Flächen und übernimmt die Verkehrssicherungspflicht. Die Bauwillige stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen für diese Maßnahmen im öffentlichen Raum frei. Hierzu ist der Zustand der vorgenannten öffentlichen Verkehrsfläche vor Beginn der Baumaßnahme gemeinsam mit der Stadt zu dokumentieren, ebenso nach Abschluss der Baumaßnahme.

Die Bauwillige übernimmt die Gewähr dafür, dass während der genannten Baumaßnahmen die Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsdienste ständig gesichert bleiben.

Vor Baubeginn hat sich die Bauwillige bei allen Leitungsträgern (e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Deutsche Telekom AG etc.) über Art, Lage und Verlauf der in diesem Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen zu informieren.

Beim Bauvorhaben sind auch die Anforderungen der Leitungsträger für eine unterirdische Verlegung von Leitungen und Kabeln zu beachten.

5. Abstimmung mit Deutscher Telekom Technik GmbH

Die Bauwillige verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, falls erforderlich, kostenfrei Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf seinem Grundstück zur Verfügung zu stellen und dieser Flächen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

6. Löschwassermessung

Die Bauwillige ersetzt der Stadt die Kosten für eine ggf. anfallende Löschwassermessung durch die Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau der Stadt Groß-Umstadt.

7. Rodungszeiten

Die Bauwillige wird die artenschutzrechtlich vorgegebenen Rodungszeiten sowie Zeiten des Gebäudeabrisses in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres einhalten.

8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Bauwillige verpflichtet sich, jeweils 5 Vogelkästen und 5 Fledermauskästen (3 Kästen mit Spaltenquartierfunktion und 2 Kästen mit Raumquartierfunktion) an den neu entstehenden Gebäuden anzubringen und zu unterhalten. Hierzu gehört auch eine jährliche Reinigung der Kästen.

9. Maßnahme zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus Erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die Bauwillige wird für die neuen Wohngebäude ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und der Nutzung erneuerbarer Energien erarbeiten. Das Energiekonzept (inklusive Betrachtung der Energieversorgung, Gebäudehülle und Lüftung) wird Bestandteil der Bauvorlagen und wird vor Einreichung mit der Stadt abgestimmt.

Bei der Errichtung der Gebäude werden bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und / oder anderen erneuerbaren Energien oder Anlagen für die Kraft-Wärme-Kopplung getroffen.

10. Aufrechterhaltung der Erschließung von Nachbargrundstücken

Die Bauwillige verpflichtet sich zur möglichst ständigen Aufrechterhaltung der notwendigen verkehrlichen Erschließung benachbarter Grundstücke und Gebäude während der Bauzeit.

11. Kosten für DIN-Vorschriften

Die Bauwillige verpflichtet sich, die Kosten für die Beschaffung von DIN-Vorschriften zu übernehmen, die die Stadt anlässlich des Bebauungsplanverfahrens bereitzustellen hat.

§ 7

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet die Bauwillige der Stadt Sicherheit in Form einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbefristeten Vertragserfüllungsbürgschaft eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts.

Für die Anpassung der Verkehrsfläche der Straße „Hans-Böckler-Straße“ bzw. „Dr.-Föppel-Straße“ und „Johannes-Lampe-Straße“ wird eine Sicherheitsleistung von 5.000,00 € je berührter Straße vereinbart.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist der Stadt vor Beginn der Maßnahme auszuhandigen.

Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit der Bauwilligen ist die Stadt berechtigt, ausstehende Forderungen Dritter gegen die Bauwillige wegen Leistungen aus dem Vertrag aus der Erfüllungsbürgschaft zu befriedigen.

§ 8

Die Bauwillige verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die Bauwillige haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Bauwillige ihrer Pflicht zur Weitergabe der sie aus diesem Vertrag treffenden Pflichten und Bindungen nicht nachkommt.

§ 9

Die Stadt darf die Planunterlagen ohne Mitwirkung des Verfassers uneingeschränkt nutzen und verwerten. Ein Entgelt hierfür ist nicht gesondert zu entrichten. Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Verfassers. Dies betrifft auch die Veröffentlichung im Internet. Die Bauwillige stellt die Einhaltung des Urheberrechts auch für ihre Beauftragten sicher.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gehen sämtliche Planunterlagen, Gutachten etc. in das Eigentum der Stadt über.

§ 10

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Bauwillige erhalten je eine Ausfertigung.

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.

§ 11

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Groß-Umstadt, den

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt

.....
- Ruppert -
Bürgermeister

.....
- Macht -
Erster Stadtrat

Aschaffenburg, den

Automobil-Verkaufs-Gesellschaft Joseph Brass GmbH & Co. KG

.....
(Brass)

Anlagen