Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der **Stadt Emden**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Frickensteinplatz 2, 26721 Emden

- nachfolgend „Stadt" genannt -

und

WRM Wohnresidenz Mitte GmbH
Neutorstraße 104/106
26721 Emden

- nachfolgend „Vorhabenträger" genannt

über die Aufstellung eines Bebauungsplans in Emden – Barenburg D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte" zur Entwicklung eines Mischgebietes sowie Allgemeinen Wohngebietes auf dem Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Fläche im Emder Stadtteil Barenburg – die Abgrenzung des Gebietes ist in Anlage 1 dieses Vertrags dargestellt – einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Das Gelände ist im geltenden Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan D 151, III. Abschnitt als Gewerbegebiet dargestellt. Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen die Nachfrage nach Gewerbeflächen überwiegt, haben sich die Planungsabsichten geändert. Zur Realisierung der Planungsabsichten ist die Aufstellung des Bauleitplans erforderlich.

Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass der Gebietscharakter eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sich durch eine Gleichgewichtigkeit gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung auszeichnet. Beide Nutzungen müssen qualitativ gleichwertig und quantitativ erkennbar vorhanden sein, keine der Nutzungen darf optisch eindeutig dominieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die für die Planung ebenfalls erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien zur Aufstellung des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte" nachstehenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB:

I. Vertragsgegenstand

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte" sowie zur Durchführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen. Die Planungen und Maßnahmen im Sinne des Satzes 1 umfassen insbesondere als Begleit- und Folgemaßnahmen auch

- die erforderlichen Fachgutachten zur Umsetzung der Bebauungspläne (z.B. Schall, Kampfmittel, Boden, Vermessung etc.)
- die Erschließungsplanung, für die ein gesonderter Vertrag abzuschließen ist (Erschließungsvertrag).

(2) Der Vertrag umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte". Die Grenzen des Vertragsgebiets sind zudem in Anlage 1 gekennzeichnet (Lageplan, gestrichelte Linie).

II. Planungen

§ 2 Städtebauliche Planung

(1) Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten für das Vertragsgebiet den Entwurf eines Bebauungsplans aufzustellen; er ist berechtigt, auf eigene Kosten ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Erstellung der Planentwürfe zu beauftragen.

(2) Grundlage der weiteren Planung bilden die im Entwurf vom 07.12.2022 von Thalen Consult GmbH niedergelegten Planvorstellungen (siehe Anlage 2). Die Ausarbeitung der Entwürfe und Fortführung der Planung hat in enger Abstimmung mit der Stadt (Fachdienst Stadtplanung) zu erfolgen.

(3) Der Vorhabenträger trägt auch die Planungskosten, die zur Umsetzung der Planung erforderlich sind (z.B. Kosten durch Änderungen der Planung, Kosten für erforderliche Gutachten in Bezug auf Altlasten, Kosten für erforderliche Schallgutachten …).

(4) Der Bebauungsplanentwurf soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines Mischgebietes (MI) sowie Allgemeinen Wohngebietes (WA) schaffen. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlichen Zulässigen und Möglichen zügig und ordnungsgemäß herzustellen. Die Planungshoheit der Stadt oder die Entscheidungsfreiheit ihrer zuständigen Ratsgremien werden durch diesen Vertrag jedoch nicht berührt; insbesondere wird kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Planänderung (§ 1 Abs. 2, S. 3 BauGB), auf Durchführung des Verfahrens oder der beabsichtigten Planung, auf ein bestimmtes Abwägungsergebnis oder einen bestimmten Verfahrensausgang begründet. Alle Regelungen dieses Vertrages, in denen sich die Stadt zu einem Tun oder Unterlassen verpflichtet, stehen unter diesem Vorbehalt.

(5) Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger die Durchführung der Planung. Die Parteien verpflichten sich, die notwendigen Planungsmaßnahmen in enger Abstimmung durchzuführen. Öffentliche Rechte der Stadt bleiben von dieser Regelung unberührt. Die Stadt wird Arbeitsschritte des Bauleitplanverfahrens, die ihrer Natur nach nur von ihr durchgeführt werden können und dürfen, wie Beschlussvorlagen in den Ratsgremien der Stadt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die öffentliche Auslegung der Pläne durchführen.

(6) Der Vorhabenträger hat die Kosten der Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendiger städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe sowie Begleit- und Folgemaßnahmen zu übernehmen, soweit zur Aufstellung des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte“ notwendig oder geboten sind. Der Entwurf hat neben der Planzeichnung die erforderlichen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Er ist mit Begründungen zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Rates der Stadt und der Öffentlichkeit genügen. Der Vorhabenträger hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Rat der Stadt vorzustellen und zu erläutern. Soweit sich der Vorhabenträger Gutachter oder Planer bedient, hat deren Auswahl mit Zustimmung der Stadt zu erfolgen; Gutachter und Planer müssen für die jeweils zu erbringenden Planungen und Gutachten fachlich anerkannt sein. Der Vorhabenträger bzw. das von ihm beauftragte Planungsbüro hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Rat der Stadt vorzustellen und zu erläutern.

(7) Die Leistungen des Vorhabenträgers umfassen weiterhin die Erstellung und den Versand der Unterlagen zur Beteiligung der Behörden nach Abstimmung mit der Stadt sowie die Auswertung der Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden mit Abwägungsvorschlägen im Sinne des Baugesetzbuches. Die sich nach Durchführung der Beteiligung und der Abwägung ergebenden Änderungen des Plans und der Planbegründung sind ebenfalls vom beauftragten Planungsbüro durchzuführen. Weiterhin sind die ggf. anfallenden Kosten einer erneuten Auslegung zu übernehmen. Der Vorhabenträger hat die Kosten der Benachrichtigung der Einwender bei Verfahrensabschluss zu tragen, auch wenn der Bebauungsplan zu diesem Zeitpunkt schon in Kraft getreten ist.

(8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pläne und Zeichnungen unmittelbar nach ihrer Fertigstellung zweifach in analoger und einmal in digitaler Fassung mit Programmversionen in den aktuellen Formaten der Stadt Emden zur Verfügung zu stellen:
JPG/ PNG der Planzeichnung
Maßstabgerechte PDF der Planzeichnung
Georeferenzierte DWG unter Berücksichtigung des Dateiformates ETRS89, UTM Zone 32N
Dateiaustauschformat XPlanGML in der aktuellen Version, entsprechend den Anforderungen der Stadt Emden zur uneingeschränkten Verwendung
Textdokumente digital im Format „docx"

Die digital abgegebenen Daten müssen XPlanGML valide sein. Maßgeblich für die Prüfung der Validität sind die auf der XPlanung-Homepage (http://www.xplanung.de) zu XPlanGML bereitgestellten XML-Schema-Dateien.

(9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, allen Leitungsträgern die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind, jederzeit zugänglich und zur zweckentsprechenden Nutzung zur Verfügung zu halten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, auf Flächen, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Baulasten oder gegebenenfalls Dienstbarkeiten zu Gunsten der Begünstigten einzuräumen.

§ 3 Fachplanungen

(1) Der Vorhabenträger hat in seinem Namen und auf seine Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und -durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten zu veranlassen, die für das Bauleitplanverfahren notwendig oder geboten sind und von der Stadt angefordert werden.

(2) Der Vorhabenträger hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens insbesondere in einem Lärmgutachten die vorhandene Lärmsituation und deren Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

(3) Der Vorhabenträger hat zur Erkundung des Kampfmittelverdachts ein aktuelle aktualisierte Luftbildauswertung zu beauftragen. Bei Kampfmittelverdacht sind die betroffenen Flächen vor Eingriffen in den Boden und vor Beginn von Gründungsarbeiten im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers zu sondieren. Hiermit ist eine fachlich geeignete Firma zu beauftragen.

(4) Der Vorhabenträger hat bereits Maßnahmen zur Erkundung und Sanierung des altlastenverdächtigen Geländes vornehmen lassen. Nach Empfehlung des Ingenieurbüro Linnemann vom 19.10.2022 sind weitere Untersuchungen, u.a. zur Erkundung des Vorkommens sulfatsaurer Böden, erforderlich. Diese konnten noch nicht abschließend durchgeführt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Untersuchungen vor Eingriffen in den Boden durchzuführen. Weitere Maßnahmen zur Erkundung und Sanierung des Geländes können erforderlich werden und sind in Abstimmung mit der Stadt vom Vorhabenträger zu übernehmen.

(5) Sämtliche Gutachterleistungen sowie Fachplanungen gehen nach Fertigstellung bzw. Vorlage in den zuständigen Gremien in das Eigentum der Stadt Emden über. Hinsichtlich einer Weiterverwendung der Unterlagen bestehen keine Ersatzansprüche gem. § 2 Abs. 4 und

§ 7 dieses Vertrages. Auf die ohnehin z.T. bestehende Zugänglichkeitspflicht nach Umweltinformationsgesetz wird vorsorglich hingewiesen.

§ 4 Erschließung

Die Herstellung aller zur Planerfüllung erforderlichen oder geforderten Maßnahmen, insbesondere die Erschließungsmaßnahmen, bleiben einem gesondert zu schließenden notariellen Erschließungsvertrag vorbehalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich bereits jetzt, Bauleistungen für öffentliche Erschließungsanlagen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses des Erschließungsvertrages gültigen Fassung der Verdingungsordnung für Bauleistungen zu vergeben (VOB/A) und ausführen zu lassen (VOB/B).

§ 5 Wohnraum mit sozialen Bindungen

a) Mindestens 20% der zu planenden Wohneinheiten sind in Form von geförderten Wohnungen vorzusehen (10% sozialer Wohnraum, 10% barrierearm und seniorengerecht oder anderer NBank geförderter Wohnungen).
Die zugrundeliegenden Rahmenbedingungen für geförderten Wohnraum gelten auch dann, wenn aus Gründen der Wirtschaftlichkeit keine Fördermittel in Anspruch genommen werden.
Die Wohneinheiten sind auf mehrere Gebäude zu verteilen.
b) Unter der Voraussetzung einer konkreten, nachvollziehbaren Begründung ggü. der Stadt Emden/ FD Stadtplanung kann abweichend zu a) zur Sicherstellung von belegrechtsgebundenem Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen (§ 3 Abs. 2 NWoFG) von Nr. 22 der Wohnraumförderstimmungen (WFB) (Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen) Gebrauch gemacht werden.
Der Investor verpflichtet sich die Stadt Emden/ FD Stadtplanung rechtzeitig darüber in Kenntnis zu setzen, sollte im Projekt eine Übertragung von Belegungs- und Mietbindung unausweichlich werden.

Die ersatzweise zur Verfügung gestellten Wohnungen müssen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Emden liegen und dürfen zuvor keiner Belegungs- und Mietpreisbindung unterlegen haben. Des Weiteren soll bei der Ausweisung eine Verfestigung sozialräumlicher Segregationseffekte vermieden werden.

Die Ersatzwohnungen müssen ggü. der Stadt Emden spätestens 6 Monate nach Belegrechtsablösung nachgewiesen werden. Die Belegungs- und Mietpreisbindung für diese Wohnung beträgt ab Eingang der Meldung bei Fachdienst Stadtplanung der Stadt Emden jeweils 10 Jahre. Die Bereitstellung der Ersatzwohnungen über den Zeitraum von 10 Jahren garantiert der Investor auch im Falle einer Veräußerung von Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Barenburg D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte".

Der Investor ist verpflichtet der Stadt Emden die Geschäftsunterlagen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen, die erforderlich sind um die vorstehenden Verpflichtungen einzuhalten.
Auf Verlangen sind von diesen Unterlagen Kopien zur Verfügung zu stellen.

§ 49 NBauO bleibt unberührt.

§ 6 Beweissicherungsverfahren

Der Vorhabenträger ist verpflichtet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte“ und die angrenzende Bebauung vor dem Beginn der Baumaßnahmen ein umfassendes Beweissicherungsverfahren für alle potentiell Betroffenen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Die maßgeblich betroffenen Grundstücke müssen dabei gutachterlich festgestellt werden, die entsprechende Bewertung ist Bestandteil des Beweissicherungsverfahrens. Ansprüche aus einer ggf. nicht ausreichenden Bewertung der Umgebungsbebauung sowie einer Fehleinschätzung des Untersuchungsgebietes gehen zu Lasten des Investors.

§ 7 Kosten und Abgaben dieses Vertrags

Mit Ausnahme der Kosten und Aufwendungen, die von der Stadt getragen werden (§ 2 Abs. 4), hat der Vorhabenträger - unabhängig vom Ausgang des Bauleitplanverfahrens – alle sonstigen Kosten oder Aufwendungen einschließlich der Kosten für die Veröffentlichungen und Bekanntmachungen sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu übernehmen, die im Zuge der Plan- bzw. Planänderungsverfahren entstehen oder bereits entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Die vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten und Aufwendungen umfassen auch Kosten und Aufwendungen für den Vollzug dieses Vertrages, für eine etwaige Bereitstellung von Grundstücken, für etwa anfallende Vermessungskosten und Grunderwerbssteuern sowie für nicht unter Satz 1 fallende Verwaltungskosten.

§ 8 Ausschluss von Ersatzansprüchen, Haftungseinschränkungen

(1) Sollte die Stadt von einer weiteren Durchführung des eingeleiteten Verfahren oder der vom Vorhabenträger beabsichtigten Planung Abstand nehmen oder sollte ein Feststellungsbeschluss nicht oder nicht innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss rechtswirksam zustande kommen, hat der Vorhabenträger die ihm bis dahin im Vertrauen auf den Eintritt des angestrebten Verfahrensausgangs entstandenen Kosten und Aufwendungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Kosten- oder Aufwendungsersatz steht ihm gegen die Stadt nicht zu.

(2) Der Vorhabenträger verzichtet auf Haftpflicht- oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt, sofern nicht ihre gesetzlichen Vertreter oder ihre Erfüllungsgehilfen den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

§ 9 Bindungswirkung des Bauleitplans

Weicht der veröffentlichte Satzungsbeschluss nur unwesentlich von den Planungen ab, ohne dessen Grundsätze zu berühren oder besteht zwischen Stadt und Vorhabenträger Einigkeit über die Abweichungen, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach dessen Darstellungen.

§ 10 Vertragsanpassung

(1) Ergeben sich im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens aufgrund bisher noch nicht erarbeiteter Planungsinhalte Regelungsnotwendigkeiten, verpflichten sich die Parteien

zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages oder zur Ergänzung oder Anpassung dieses Vertrages.

(2) Für die mit einer Vertragsanpassung oder -ergänzung verbundenen Kosten oder Aufwendungen gelten die in § 5 getroffenen Regelungen.

§ 11 Gegenseitige Unterstützungspflicht

Die Vertragspartner verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrags gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen. Die Stadt wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und/oder sachdienlich sind.

§ 12 Kündigung

(1) Der Vorhabenträger kann diesen Vertrag kündigen, wenn die Stadt ihre Absicht, den Bauleitplan zu beschließen, endgültig aufgibt oder wesentliche Änderungen, die nicht im Sinne des Vorhabenträgers sind, geplant werden.

(2) Die Stadt kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Vorhabenträger wesentliche Vertragspflichten verletzt, seine Zahlungen endgültig einstellt oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

(3) Im Falle einer Kündigung des Vertrags stehen dem Vorhabenträger für die von ihm bis dahin übernommenen Kosten und Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu.

§ 13 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Vorhabenträger haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags, soweit die Stadt den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(2) Der Vorhabenträger hat im Fall einer Veräußerung sicherzustellen, dass der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt und seinem Rechtsnachfolger auferlegt, seinerseits bei Weiterveräußerung den Erwerber zu verpflichten, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen - es sei denn, die in diesem Vertrag vorgesehenen Maßnahmen sind abgeschlossen und von der Stadt mängelfrei abgenommen.

III. Schlussbestimmungen

§ 14 Wirksamkeit des Vertrags

(1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.

(2) Sollte die Bebauungsplansatzung in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben werden, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall anzupassen, soweit dies zumutbar ist. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn Feststellungsbeschluss oder Bebauungsplansatzung von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt oder im gerichtlichen Verfahren für rechtswidrig oder nichtig erklärt oder aufgehoben werden sollten.

§ 15 Salvatorische Klausel

Soweit in diesem Vertrag keine speziellen Regelungen getroffen sind, wird die Wirk-samkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht dadurch berührt, dass einzelne vertragliche Bestim-mungen unwirksam oder undurchführbar sind oder werden. In einem derartigen Fall verpflich-ten sich die Parteien, sich auf eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu verständigen, die dem Vertragszweck oder dem wirtschaftlichen Interesse der zu ersetzenden Bestimmung unter Berücksichtigung der Belange der Parteien soweit wie möglich entspricht. Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für etwaige Lücken im Vertrag.

§ 16 Schlussbestimmungen

(1) Soweit im Einzelfall nichts Abweichendes geregelt ist, sind die in diesem Vertrag bezeichneten Anlagen beizuschliessen und sein Bestandteil. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags oder Erklärungen der Parteien im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkun-dung vorgeschrieben ist.

(2) Erfüllungsort und Gerichtstand ist Emden.

(3) Dieser Vertrag ist vierfach gefertigt; jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.

Emden, den 15/12/2022

WRM Wohnresidenz Mitte GmbH
Neutorstraße 104/106
26721 Emden

Emden, den _____

Tim Kruithoff
Oberbürgermeister