

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

ZUR

Entwicklung von Bauflächen im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens „ehemaliges Rittersbachergelände“.

Zwischen

der Sickingenstadt Landstuhl, Kaiserstraße 49, 66849 Landstuhl
vertreten durch Herrn Stadtbürgermeister Ralf Hersina

-- nachfolgend „Stadt“ genannt --

und

der Immo 150 PmS GmbH & Co. KG, Sauerwiesen 4, 67661 Kaiserslautern
vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Thomas Knieriemen

-- nachfolgend „Immo 150“ genannt --

-- nachfolgend beide auch „Vertragsparteien“ genannt --

Vorbemerkung

Die Immo 150 ist Eigentümer von Grundstücken in der Kaiserstraße, in Landstuhl. Hierbei handelt es sich um Grundstücke des ehemaligen Rittersbachergeländes. Die Liegenschaft der Immo 150 umfasst eine Flächengröße von rund 6.700 m² (Teilfläche 160m² 2034/1, 6541 m² Flurstück 2034/2).

Die Liegenschaft der Immo 150 ist aktuell mit einem Autohaus, sowie Lager- und Werkstattgebäuden bebaut.

Diese Nutzung wurde 2019 aufgegeben; die Bestandsgebäude stehen leer.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die notwendigen Erschließungs- und Grünanlagen sollen von der Immo150 bzw. deren Beauftragten auf deren Kosten hergestellt.

Nach übereinstimmender Ansicht der Vertragsparteien soll das Gesamtareal möglichst zügig zu einem urbanen Gebiet mit modernen Wohn- Gewerbenutzungen (im Sinne von § 6a BauNVO) entwickelt werden. Das Areal eignet sich insbesondere auch aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt entsprechend.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien nachfolgenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

I. Gegenstand und Bestandteile des Vertrages

1. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 mit gestrichelter Linie umgrenzten Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 0,67 ha, nachfolgend auch „Gesamtareal“ genannt.
2. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stellt die Stadt für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan soll die Umsetzung der Entwicklungsziele von Seiten der Flächeneigentümerin Immo 150 für das Gesamtareal gewährleisten. Grundlage hierfür ist das in der Anlage 2 dargestellte Bebauungs- und Nutzungskonzept.
Die Immo 150 plant, das Bestandsgebäude „Hangar“ (ehem. Audi Autohaus) vorerst zu erhalten und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.
Die Gebäude auf dem Restgrundstück werden abgerissen, um die Gesamtfläche einer neuen Nutzung (Wohnnutzung) zuzuführen. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept der Immo 150 sieht eine homogene Architektursprache und durchaus verdichtete Bebauungskonzeption vor. Die Neubauten sollen als barrierearme Wohngebäude an Dritte verkauft/vermietet werden.
3. Für das Vertragsgebiet liegen folgende Grundlagen und Pläne vor:
 - a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
 - b) Bebauungs- und Nutzungskonzept im Entwurf (Anlage 2)
 - c) Fachgutachten aus B-Plan:
 1. Schalltechnische Untersuchung der FIRU GfL mbH – Gesellschaft für Immisionsschutz vom 21.04.2021
 2. begleitende Verkehrsuntersuchung / das Verkehrsgutachten von iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur vom April 2021
 3. Verschattungsstudie der gSL GmbH vom 26.04.2021
 4. Historische Recherchen und umwelttechnische Erkundungen von Dipl.-Ing. J. Huber vom 25.04.2021
 5. vorläufige Ermittlung des Abwasseranfalls vom Ingenieurbüro unterirdische Infrastruktur, Axel Zäuner vom 29.04.2021

II. Leistungen der Stadt

1. Die Stadt führt als Trägerin der Planungshoheit das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB durch und erhält die notwendigen Planunterlagen (Planurkunde, o.g. Gutachten) nebst Begründung zum Bebauungsplan. Ein Teiländerungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist absehbar nicht erforderlich. Die Stadt wird auf einen zügigen Abschluss des Verfahrens hinwirken.
2. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplanes (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) wird durch diesen Vertrag jedoch weder dem Grunde nach noch mit einem bestimmten Inhalt begründet. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt – insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB, die notwendigen Gremienbeschlüsse sowie während des gesamten Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung – bleiben unberührt; gleichwohl verpflichtet sich die Stadt, das Verfahren konstruktiv voranzubringen.

Sollte es nicht zur rechtsverbindlichen Aufstellung des Bebauungsplans kommen und das Planungsvorhaben scheitern, so hat die Immo 150 dennoch keinen Anspruch auf Erstattung der von ihr in Auftrag gegebenen Leistungen gem. Ziffer III Nr. 1 dieses Vertrags.

3. Die Stadt übernimmt dabei – unter Achtung der von der Immo 150 zur Verfügung gestellten Planentwürfe, Bebauungs- und Nutzungskonzepte – insbesondere folgende Verfahrensleistungen und Schritte:

- a. Durchführung der planungsrechtlichen Beteiligungsverfahren
- b. Überprüfung der eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Berücksichtigung im weiteren Verfahren und Erarbeitung der Abwägungsvorschläge;

Hinweis:

Die zuvor genannten Leistungen der Punkte II.3.a und b werden gem. §4b BauGBauf das Büro BBP übertragen. Die Kosten hierfür übernimmt die Immo 150.

- c. Vorbereitung der notwendigen Beschlüsse der städtischen Gremien einschl. Satzungsbeschluss unter Zuarbeit des Büros BBP;
 - d. Durchführung der Bekanntmachungsverfahren;
 - e. Rechtzeitige und verfahrensnaher Information und Einbeziehung der Bürgerschaft;
4. Die Stadt wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Immo 150 und deren sonstigen Beauftragten erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Immo 150 an Dritte weitergeben.

III. Leistungen der Immo 150

1. Die Immo 150 steuert alle notwendigen bauleitplanerischen und gutachterliche Arbeiten selbst bei.
Hierfür wurde in Abstimmung mit der Stadt insbesondere das Büro BBP bereits seitens der Immo 150 vollumfänglich beauftragt.
Gleiches gilt für die Notwendigkeit der o.g. Fachgutachten.
2. Notwendige Entscheidungen werden unter Berücksichtigung der Planungshoheit der Stadt einvernehmlich herbeigeführt.
3. Die Immo 150 stellt der Stadt sämtliche Unterlagen und Pläne, Genehmigungen, Vermessungsbescheinigungen, Untersuchungsbefunde und Zeugnisse, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstellt wurden bzw. notwendig werden, jeweils unverzüglich in Kopie, auch in digitaler Form, kostenfrei und frei von Honoraransprüchen Dritter zur Verfügung.
4. Die Immo 150 wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Stadt, deren Beauftragten und sonstigen Dienststellen bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben.

IV. Haftungsausschluss

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bauleitplans im Verlaufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

V. Schlussbestimmungen

1. Die Immo 150 verpflichtet sich, die in Ziffer III Nr. 1 geregelte Kostenübernahme einem möglichen Rechtsnachfolger weiterzugeben.
2. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach auszufertigen. Die Stadt und die Immo 150 erhalten je zwei Ausfertigungen.
3. 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 des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
4. Die Vertragspartner sind verpflichtet, einander sämtliche Informationen mitzuteilen, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrages gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen.

Für die Sickingen-Stadt Landstuhl

.....
(Stadtbürgermeister Ralf Hersina)

Für die Immo 150 , 21.06.2021

.....
(Geschäftsführer Dr. Thomas Knieriemen)

Anlagen

1. Lageplan Vertragsgebiet
2. Bebauungs- und Nutzungskonzept
(Stand xxx)

ENTWURF