

Städtebaulicher Vertrag über die Erarbeitung von Planungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 11 BauGB für das Neubaugebiet „Altes Rathaus“ in Schwelm

zwischen der

S-Projekt Schwelm-Sprockhövel GmbH, Hauptstraße 63, 58332 Schwelm, vertreten durch die Geschäftsführung

(nachfolgend: S-Projekt),

und der

Stadt Schwelm, Rathausplatz 1, 58332 Schwelm, vertreten durch den Bürgermeister und den 1. Beigeordneten

(nachfolgend: Stadt).

Präambel

1. Die Stadt Schwelm hat die Nutzung des alten Rathauses, Hauptstraße 14, aufgegeben und beabsichtigt, das Rathaus-Grundstück sowie weitere, daran angrenzende Grundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen. Deshalb soll für das Erschließungsgebiet „Altes Rathaus“ ein Bebauungsplan im Standardverfahren aufgestellt werden. Der Planungsbereich geht aus dem Lageplan hervor (schwarz gestrichelt umrandet), der als Anlage beiliegt und wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB (nördlicher Teil/mittlerer Teil) bzw. § 35 BauGB (südlicher Teil) zu beurteilen. Der südwestliche Rand des Plangebietes ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 76. Hier wird derzeit eine Ausgleichsfläche für das Wohngebiet an der Göckinghofstraße festgesetzt. Dies wird künftig Teil der Wohnbauflächen; die ökologische Wertigkeit dieser o.g. Ausgleichsfläche wird im Zusammenhang mit weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet berücksichtigt, es sei denn, es werden geeignete externe Flächen in unmittelbarer Nähe nachgewiesen.

Der FNP (Flächennutzungsplan) stellt den nördlichen/mittleren Bereich als Gemeinbedarfsfläche dar, der südliche Teil ist Fläche für die Landwirtschaft. Der östlich der o.g. Stellplatzanlage des Rathauses liegende Teilbereich (z.T. 2. Bauabschnitt) wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Standardverfahren (einschl. Umweltbericht) beabsichtigt (Festsetzung u.a. als Allgemeines Wohngebiet WA). Der FNP wird im Parallelverfahren geändert (zukünftige Darstellung: Wohnbaufläche). Notwendige Fachgutachten (ASP 1, Verkehr, Schall, Entwässerung) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit nicht im Regionalplan (RVR) als ASB dargestellt. Nach informellen Abstimmungen ist aber eine Entwicklung als Wohnbaufläche ohne Anpassungen des Regionalplans im Rahmen der planerischen Unschärfe möglich.

2. Die S-Projekt beabsichtigt, Teilflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu erwerben, entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes zu erschließen und weiter zu veräußern. Sie ist bereit, nach den Maßgaben dieses Vertrages und in Abstimmung mit der Stadt sämtliche erforderlichen Gutachten und Planungen für diesen Bebauungsplan auf ihre Kosten zu erarbeiten oder erarbeiten zu lassen.

Es wird deshalb Folgendes vereinbart:

§ 1 Kostentragung

1. Die S-Projekt trägt alle Kosten, die für die Erarbeitung der in diesem Vertrag aufgeführten Untersuchungen, Gutachten und Planungen entstehen.
2. Die Stadt führt auf ihre eigenen Kosten die notwendigen Verwaltungsverfahren durch. Die dazu erforderlichen Unterlagen werden ihr von der S-Projekt zur Verfügung gestellt.

§ 2 Haftungsausschluss

1. Ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Eine Haftung der Stadt für die Aufwendungen der S-Projekt, die diese im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und des Vollzuges dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Die Planungshoheit der Stadt bleibt unberührt. Die Stadt beabsichtigt die Durchführung eines Standardverfahrens nach § 2 BauGB.
3. Die S-Projekt verpflichtet sich schon jetzt, die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anzuerkennen.

§ 3 Städtebau

Die S-Projekt verpflichtet sich, einen städtebaulichen Entwurf einschließlich Alternativen für das Bebauungsplangebiet zu erarbeiten.

§ 4 Bebauungsplan

Die S-Projekt verpflichtet sich,

- a) auf der Grundlage einer von der Stadt vorgegebenen Alternative des städtebaulichen Entwurfs den Rechtsplan für das Bebauungsplangebiet zu erarbeiten und die Ergebnisse der einzelnen Verfahrensschritte einzuarbeiten und
- b) die Begründung für den Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht zu erarbeiten.

§ 5 Gutachten

Die S-Projekt verpflichtet sich,

- a) eine Artenschutzprüfung,
- b) ein Bodengutachten (Versickerung, Altlasten),
- c) Schallschutzgutachten sowie die

d) Erschließungsplanung in Auftrag zu geben.

Sollte sich aus dem Planverfahren die Notwendigkeit für weitergehende Fachgutachten ergeben, so sind diese nach einvernehmlicher Abstimmung zwischen den Vertragsparteien ebenfalls durch die S-Projekt in Auftrag zu geben.

§ 6 Verkehr

Außerdem verpflichtet sich die S-Projekt, folgende Verkehrsplanungen zu erarbeiten:

- a) Ermittlung des Verkehrsaufkommens und
- b) Überprüfung der Aufnahmefähigkeit des betroffenen öffentlichen Straßennetzes.

§ 7 Wasser und Abwasser

Die S-Projekt verpflichtet sich, erforderliche Genehmigungsanträge für abwassertechnische Anlagen einschl. Regenrückhaltung für die Entwässerung des Plangebietes zu stellen.

§ 8 Projektgruppe

Hinsichtlich der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Steuerung und Begleitung des Gesamtprojekts in der Umsetzungsphase, wird auf der Basis dieses Vertrags eine Projektgruppe zwischen der Stadtverwaltung und der S-Projekt gebildet.

§ 9 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgern entsprechend weiterzugeben.

§ 10 Kündigung und Anpassung

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesen Gründen ausschließt.
2. Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die S-Projekt die sich ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird.
3. Eine Anpassung kann dann erfolgen, wenn die S-Projekt oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist. Die S-Projekt oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

§ 11 Befristung

1. Diese Vereinbarung ist zunächst bis zum 31.12.2027 befristet. Sie kann im beiderseitigen Einvernehmen verlängert werden, wenn bis zu diesem Zeitpunkt noch kein Planungsrecht im Sinne der Präambel geschaffen worden ist und das Verfahren weitergeführt werden soll.
2. Die Stadt verpflichtet sich, bis zum 31.12.2027 im Geltungsbereich keine anderen Planvorhaben, insbesondere keine vorhabenbezogenen Bebauungspläne, einzuleiten oder durchzuführen.

§ 12 Weitere Verträge

Soweit notwendig sollen zur Realisierung der Änderung des Bebauungsplans zu gegebener Zeit weitere Vereinbarungen abgeschlossen werden:

1. Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB

Gegenstand dieses Vertrages soll ggf. die Veränderung der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Anbindung des Plangebietes an diese Straßen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen sein. Die Kosten für die Durchführung etwaiger Erschließungsmaßnahmen im Sinne der §§ 123 ff. BauGB übernimmt einschließlich des gemeindlichen Anteils gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB die S-Projekt.

2. Vertrag über die Übernahme von Folgekosten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Beteiligten gehen derzeit davon aus, dass als Folge der Planung bzw. als Voraussetzung der Maßnahme Folgeaufwendungen nicht absehbar sind. Sollten sich solche im Verlaufe der Planung ergeben, wird darüber eine gesonderte Vereinbarung getroffen.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweimal auszufertigen. Die Stadt und die S-Projekt erhalten je eine Ausfertigung.
2. 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.
3. Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Schwelm,

Stadt Schwelm

S-Projekt Schwelm-Sprockhövel GmbH

Stephan Langhard
Bürgermeister

Ralf Schweinsberg
Erster Beigeordneter

Oliver Flühöh
Geschäftsführer

Michael Schmitt
Geschäftsführer

Anlage

- Geltungsbereich Bebauungsplan