

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 Abs. 1 BauGB

zwischen der

Stadt Linden,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den Bürgermeister Jörg König und dem Ersten Stadtrat Harald Liebermann,
beide dienstansässig: Konrad-Adenauer-Straße 25, 35440 Linden

- nachstehend "Stadt" genannt -

und

Beknazaryan und Badalov GbR, vertreten durch die alleinvertretungsberechtigte
Gesellschafterin Frau Heriknaz Beknazaryan, geschäftsansässig:
In der Imsbach 20
35440 Linden

- nachstehend "Investor" genannt -

wird folgender

Vertrag

geschlossen:

Präambel

Die Stadt beabsichtigt mit einer 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen.

Nach dem derzeitigen Willen der Stadtverordnetenversammlung soll die Bauleitplanung als Geltungsbereich das Grundstück Leihgestern, Flur 4, Flurstück Nr. 496, Theodor-Heuss-Straße 10, umfassen und dort ein Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO) an Stelle des bisher festgesetzten Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) festgesetzt werden, um dem Investor den Bau von im „Urbanen Gebiet“ zulässigen Nutzungsarten zu ermöglichen.

Die Parteien sind sich einig, dass der Investor die Planungsleistungen beauftragt und alle Kosten im Zusammenhang mit diesen Planungsleistungen übernimmt.

Im Rahmen dieses Vertrages werden gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach §§ 2a bis 4a BauGB übertragen. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich

vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 3 BauGB hiervon unberührt. Der Investor tritt bei der Verfahrensführung nicht an die Stelle der Stadt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist

- a. die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros durch den Investor, welches die Bauleitplanung (4.Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“) gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2021 ausarbeiten wird.
- b. Die Übernahme der Kosten, welche im Rahmen der Bauleitplanung und diesem Vertrag durch die Hinzuziehung einer Rechtsberatung entstehen.
- c. Die Übernahme der Erschließungskosten durch den Investor.

§ 2 Vorhaben

Der Investor beabsichtigt, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans folgende Vorhaben zu verwirklichen:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses für Büronutzungen (Kanzlei) und Wohnungen in den oberen Geschossen

§ 3 Leistungen des Investors

(1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans im Einvernehmen mit der Stadt ein leistungsfähiges Planungsbüro im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu beauftragen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass der Stadt ein Weisungsrecht gegenüber dem Planungsbüro zukommt. Der Investor versichert, dem Planungsbüro keine Einzelanweisungen zu erteilen, die nicht mit der Stadt abgestimmt sind.

(2) Der Investor verpflichtet sich weiterhin gegenüber der Stadt, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten oder sonstigen Planungsleistungen im Einvernehmen mit der Stadt an leistungsfähige Planungs- oder Ingenieurbüros bzw. Fachgutachter im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu vergeben. Dies gilt auch für Planungsleistungen für notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren (z. B. punktuelle Änderungen des Flächennutzungsplans) und Fachgutachten (z. B. artenschutzrechtliche Fachgutachten, Lärmschutzgutachten, Verkehrsgutachten). Der Investor hat dafür Sorge zu tragen, dass der Stadt ein Weisungsrecht gegenüber dem jeweiligen Fachgutachter, Planungs- oder Ingenieurbüro zukommt. Der Investor versichert dem jeweiligen Fachgutachter, Planungs- oder Ingenieurbüro keine Einzelanweisungen zu erteilen, die nicht mit der Stadt abgestimmt sind. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild „Flächennutzungsplan“ gemäß § 18 HOAI und „Bebauungsplan“ gemäß § 19 HOAI. Die Stadt ist berechtigt, weitergehende

Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen, Planungsänderungen und andere Leistungen für das Plangebiet zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Investor verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen bzw. zu beauftragen.

- (3) Der Investor verpflichtet sich, die verwaltungsinternen Kosten zu übernehmen, soweit diese für Tätigkeiten entstehen, die auch auf private Dritte übertragen werden könnten.
- (4) Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten, die der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung und im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Vertrages durch eine Rechtsberatung entstehen.
- (5) Darüber hinaus verpflichtet sich der Investor hinsichtlich zukünftiger, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlicher anwaltlicher Beratung und Vertretung der Stadt im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Bauleitplanung (bspw. in Widerspruchs-, Klage-, Normenkontrollverfahren) die tatsächlich entstehenden Kosten der Stadt unter Zugrundelegung eines maximalen anwaltlichen Stundensatzes i. H. v. € 250,00 zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer (zzt. 19%) ebenfalls vollständig zu übernehmen. Dem Investor obliegt dadurch kein Auswahl- oder Mitspracherecht in Bezug auf die anwaltliche Vertretung der Stadt.
- (6) Des Weiteren verpflichtet sich der Investor zur Übernahme sämtlicher Kosten, die durch den neuen Anschluss des Grundstückes an den öffentlichen Verkehrsraum entstehen (z.B. Bordsteinabsenkung; Fahrbahnmarkierungen etc.).
- (7) Hinsichtlich der Beiträge für erstmalige bzw. erweiterte Anschlussmöglichkeiten sowie die Hausanschlusskosten für Wasser und Abwasser sind die jeweils gültige Wasserversorgungssatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Linden maßgebend.

§ 4 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt wird den Investor unverzüglich über Hindernisse im Planungsprozess informieren, die dazu führen könnten, dass das Aufstellungsverfahren abgebrochen wird und diesem Gelegenheit zur Äußerung binnen 4 Wochen geben.
- (2) Die Stadt informiert den Investor über Beginn und Abschluss der wesentlichen Verfahrensschritte, den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung des Bebauungsplans.

§ 5 Fälligkeit der Kosten

Die von der Stadt auf der Grundlage dieses Vertrages angeforderten Kosten werden 14 Tage nach Eingang der Anforderung beim Investor zur Zahlung fällig.

§ 6 Rücktrittsrecht

- (1) Falls der Bebauungsplan nicht binnen drei Jahren ab Vertragsabschluss in Kraft getreten ist und bis zu diesem Zeitpunkt auch keine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB erteilt wurde, ist der Investor berechtigt, den Vertrag zu kündigen.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn sich die planerischen Vorstellungen der Stadtverordnetenversammlung dahingehend geändert haben, dass kein Baurecht für das Vorhaben des Investors geschaffen werden kann.
- (3) Die Kündigung erfordert die Schriftform.
- (4) Im Falle der Kündigung, hat der Investor die bis dahin entstandenen Kosten entsprechend der Regelungen in § 3 dieses Vertrags zu tragen. Er hat kein Rückforderungsrecht gegen die Stadt.

§ 7 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans oder zur Aufnahme vom Investor gewünschter Inhalte/Festsetzungen. Eine Haftung der Stadt für eventuelle Aufwendungen des Investors, die dieser in Erwartung des Bebauungsplans tätigt, wird ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt nicht im Falle des Vorsatzes. Soweit städtebauliche Belange nicht eine Fortführung gebieten, ist die Stadt berechtigt, die Aufstellung des Bebauungsplans ruhen zu lassen, wenn der Projektträger seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn die Unwirksamkeit des Bebauungsplans entweder im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens oder inzident im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens festgestellt wird.
- (3) Es wird vereinbart, dass ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber einer Anforderung von Kosten der Stadt nicht besteht.

§ 8 Urheberrecht

Der Investor hat keinen Anspruch auf Übergabe der Planunterlagen. Er beansprucht keine Rechte nach dem Urheberrecht.

§ 9 Rechtsnachfolge

Der Eintritt eines Rechtsnachfolgers für den Investor in diesen Vertrag setzt die Zustimmung der Stadt voraus. Er verpflichtet sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen verbunden mit der Verpflichtung, den Rechtsnachfolger ebenfalls zur Weitergabe der Verpflichtung zu verpflichten.

§ 10 Änderungen, Salvatorische Klausel

- (1) Änderungen, Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrages ganz oder teilweise bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Der Investor sowie die Stadt erhalten je zwei Exemplare.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der Übrigen. Für den Fall der Nichtigkeit verpflichten sich die Parteien eine rechtlich zulässige Regelung zu treffen, die der beabsichtigten (nichtigen) Regelung rechtlich und wirtschaftlich am ehesten entspricht.

§ 11 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist 35440 Linden.

Linden, den _____

Stadt:

Investor:

.....
Jörg König
Bürgermeister

.....
Heriknaz Becnazaryan
alleinvertretungsberechtigte
Gesellschafterin der Becnazaryan und
Badalov GbR

.....
Harald Liebermann
Erster Stadtrat