

Städtebaulicher Vertrag Nr. 034
Entwurf vom 26.09.2017.

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rose-Zielmatt I“
in Rheinfelden

Die Stadt Rheinfelden (Baden), Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden),
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

CIN GmbH
Karl-Fürstenberg-Str. 6
79618 Rheinfelden (Baden)
Vertreten durch den Bevollmächtigten Herrn Jochen Rösner
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau zweier Wohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Flurstück Nr. 2367/3, Gemarkung Rheinfelden. Das Grundstück Flst.-Nr. 2367/3 R wird gem. FN 2017/16 geteilt und es handelt sich somit nur um eine Teilfläche. Des Weiteren ist das Grundstück Flst.-Nr. 5465 Rheinfelden ebenfalls betroffen. Auf den entsprechenden Fortführungsnachweis wird im Kaufvertrag Bezug genommen. Der Kaufvertrag wurde am 12.09.2017 beurkundet. Dazu ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rose-Zielmatt I“, notwendig. Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (2. Änderung) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der Bereich ist im beigelegten Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

§ 2

Aufstellung des Bebauungsplanes

- (1) Die Stadt beabsichtigt für den Bereich „Rose-Zielmatt I“ auf der Gemarkung Rheinfelden eine Änderung (Rose-Zielmatt I“, 2. Änderung) des aktuellen Bebauungsplanes durchzuführen. Da die Entscheidung der zuständigen politischen Gremien un-

abhängig zu erfolgen hat, sind sich die Vertragsparteien darin einig, dass keinerlei rechtlich verbindliche Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht. Damit besteht auch kein Rechtsanspruch auf Erlass einer Satzung. Die Stadt haftet deshalb auch nicht für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die Bebauungsplanaufstellung tätigt oder getätigt hat.

(2) Der Vorhabenträger beauftragt ein Planungsbüro zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Zustimmung der Stadt und schließt mit diesem Planungsbüro einen Planungsvertrag. Dasselbe gilt hinsichtlich der Erarbeitung von erforderlichen Fachgutachten. Auch hier schließt der Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt den entsprechenden Vertrag mit einem geeigneten Fachbüro.

§ 3

Übernahme der Kosten für das Bebauungsplanverfahren

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der mit der Erarbeitung der 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros. Er trägt auch die Kosten für evtl. im Laufe des Verfahrens erforderliche Fachgutachten.

(2) Die Verwaltungskosten der Stadt werden nicht in Rechnung gestellt.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

(1) Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen) werden nach Möglichkeit im Plangebiet selbst festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, hat der Ausgleich auf anderen Flächen des Vorhabenträgers zu erfolgen. Eine Kostenerstattung hierfür bedarf einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung, die vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abzuschließen ist.

(2) Die Kosten für die Pflege der Ausgleichsflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltungspflege), soweit diese zu Aufrechterhaltung der Ausgleichswirkung erforderlich ist, trägt der Vorhabenträger, falls es sich um Maßnahmen außerhalb des Plangebietes handelt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Kosten.

(4) Die Stadt weist darauf hin, dass Beiträge entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des Kommunalabgabengesetzes unabhängig von vertraglichen Regelungen entstehen.

(5) Eine ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG geht zu Lasten des Vorhabenträgers. Die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus dieser Untersuchung sind durch eine Baulasterklärung vom Vorhabenträger zu übernehmen und sicherzustellen.

(6) Zur Sicherung der Durchgrünung und Baumpflanzungen wird unter Nr. 1 der örtlichen Bauvorschriften für den Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan festgesetzt. Die Herstellung bzw. der Abschluss dieser Flächen sind die Stadtplanungs- und Umweltschutzabteilung unverzüglich schriftlich anzuzeigen und von dieser abzunehmen.

§ 5

Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung des geplanten Vorhabens selbst herstellen, betreiben und unterhalten. Eine Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Kanalnetz...) sind im Vorfeld mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

§ 6

Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Bei einer Nichterfüllung dieser Auflage haftet der Vorhabenträger gem. § 431 BGB.

(2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 7

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen dieses Vertrages durch eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende Regelung zu ersetzen.

(3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Gemeinderat dem Vertrag zugestimmt hat und alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält ein Exemplar.

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Jochen Rösner
Vorhabenträger

Anlage 1

