

Städtebaulicher Vertrag Nr. 058

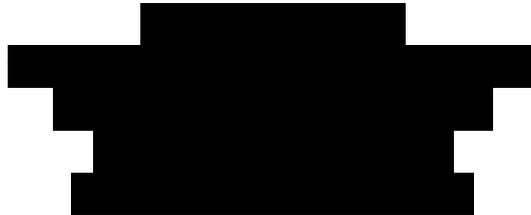
gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtgebiet- Teilbereich IV“

Die Stadt Rheinfeld (Baden),
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfeld (Baden),
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister
Klaus Eberhardt,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und



- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Flst-Nrn. 2566/1 und 2566/2 der Karl-Fürstenberg-Straße 3 und 5 den Abbruch von zwei Wohnhäusern und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das neue Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig, da es die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stadtgebiet - Teilbereich IV“ mit Rechtskraft vom 22.12.1967 nicht einhält. Eine Bebauungsplan-Änderung wird notwendig, da bei beantragter Umsetzung des Neubaus die Grundzüge der Planung berührt sind und eine Befreiung nicht erteilt werden kann.

Die Grundstücke befinden sich in Planungszone 2 des Störfallradius, was ein Regelverfahren nach § 2 BauGB für die Bebauungsplan-Änderung voraussetzt.

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nach § 2 BauGB.

Der Bereich ist im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt.

§ 2

Änderung des Bebauungsplanes

- (1) Die Stadt beabsichtigt für den Bereich „Stadtgebiet-Teilbereich IV“ auf der Gemarkung Rheinfeldern eine Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen.
- (2) Da die Entscheidung der zuständigen politischen Gremien unabhängig zu erfolgen hat, sind sich die Vertragsparteien darin einig, dass keinerlei rechtlich verbindliche Verpflichtung der Stadt zur Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes tätigt oder getätigt hat.
- (3) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung der Satzung über den Bebauungsplan können keine Haftungs- oder Erstattungsansprüche gegen die Stadt geltend machen. Sollten gesetzliche Ansprüche dieser Art bestehen, werden sie hiermit ausgeschlossen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Bebauungsplan mit anderem als dem hier zugrundeliegenden Inhalt beschlossen wird. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird.
- (4) Der Vorhabenträger beauftragt die Stadt zur Änderung des Bebauungsplanes.

§ 3

Übernahme der Kosten

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt für die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes nach § 2 entstehenden Kosten. Ebenso trägt er die Kosten für die ggf. erforderlichen Fachgutachten.
- (2) Die Vergütung der Stadtplaner erfolgt nach den Stundensätzen der HOAI, gemäß beigefügter Kostenschätzung (**Anlage 2**) und wird pauschal erhoben. Die Vergütung ist innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung fällig.

- (3) Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten (siehe Aufstellung gem. **Anlage 2**) sind unmittelbar nach Rechnungsstellung durch die Stadt fällig.
- (4) Die Verwaltungskosten der Stadt werden nicht in Rechnung gestellt.
- (5) Soweit die Stadt Gutachten beauftragt, deren Kosten der Vorhabenträger zu tragen hat, ist dem Vorhabenträger bekannt, dass sie bei Erstattung des Bruttobetrag an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Notwendige Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen) werden nach Möglichkeit im Plangebiet selbst festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, hat der Ausgleich auf anderen Flächen der Vorhabenträger 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) Eine ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG geht zu Lasten der Vorhabenträger. Die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen aus dieser Untersuchung sind durch eine Baulasterklärung vom Vorhabenträger zu übernehmen und sicherzustellen.
- (5) Die Planung und Herstellung der Flächen bzw. Erfüllung der Auflagen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sind der Stadtplanungs- und Umweltautorisierung unverzüglich schriftlich anzuzeigen und von dieser abzunehmen.

§ 5

Erschließung und Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

- (1) Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung des geplanten Vorhabens selbst herstellen, betreiben und unterhalten. Eine Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Wasserversorgung, Kanalnetz...) sind im Vorfeld mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass Anschluss- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des Kommunalabgabengesetzes und Baugesetzbuches in Verbindung mit der jeweils geltenden Fassung der entsprechenden Satzung unabhängig von vertraglichen Regelungen entstehen können. Im Fall der Entstehung sind diese vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.
- (3) Der Vorhabensträger übernimmt alle Kosten die im Zusammenhang mit einer ggf. notwendigen Grundstückneuordnung (z.B. Grunderwerbs-, Vermessungs-, Notarkosten etc.), entstehen.

§ 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 Vorhabensträger gem. § 431 BGB (Gesamtschuldner).
- (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 beide Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben. Die Wirksamkeit erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Gemeinderat dem Vertrag zustimmt. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält ein Exemplar.

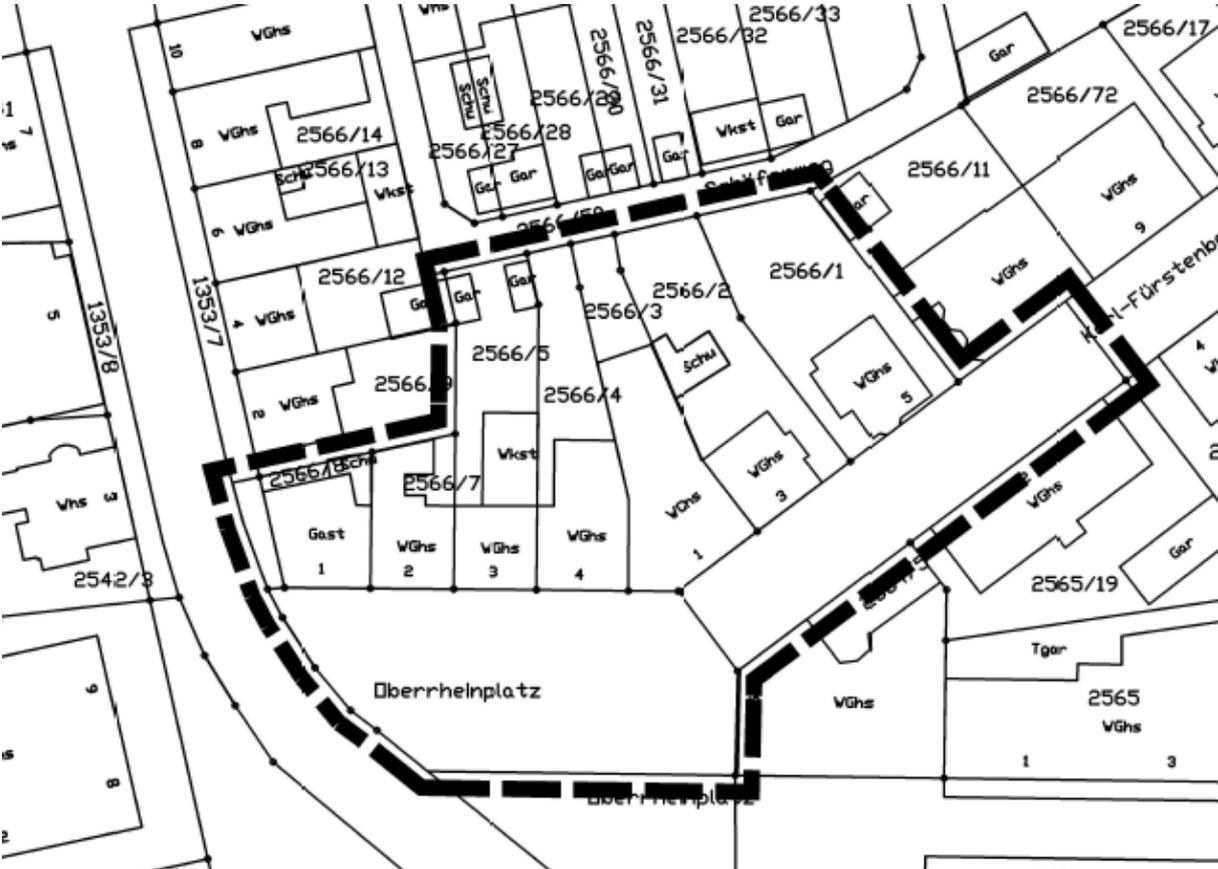
Rheinfelden (Baden), den

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister



Anlage 1 zum Städtebaulichen Vertrag Nr. 058



Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag Nr. 058

Kostenaufstellung vom 03.03.2020 der Stadtplanungs- und Umwelt-
abteilung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtgebiet-Teil-
bereich IV“

Bebauungsplan [REDACTED]	13.328,00 Euro
Umweltbericht ([REDACTED])	9.996,00 Euro
schalltechnische Untersuchung ([REDACTED])	9.071,37 Euro
Betreuung durch Stadtbauamt ([REDACTED])	3.250,00 Euro
SUMME	35.645,37 Euro (brutto)

Hinweis: Soweit die Stadt Gutachten beauftragt, deren Kosten der Vorhabenträger zu tragen hat, ist dem Vorhabenträger bekannt, dass sie bei Erstattung des Bruttobetrag-
es an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind.