

Städtebaulicher Vertrag Nr. 78 (Stand: 20.11.2023)

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schildgasse-Nord“

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

und

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden **städtebaulichen Vertrag:**

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger möchte in der Großmattstraße auf den Grundstücken Flst-Nr. 2280/1 und 2279 (derzeit noch Eigentümer Stadt Rheinfelden) ein Betriebs- / Lagergebäude erweitern. Da das Bauvorhaben durch die Überschreitung des Baufensters und die Überbauung einer festgesetzten Grünfläche die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung „Schildgasse-Nord, 2. Änderung vom 13. November 1998 notwendig.

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes nach § 13a BauGB. Der betroffene Bereich ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) mit einer roten Umrandung dargestellt.

§ 2 Änderung des Bebauungsplanes

(1) Die Stadt beabsichtigt für den Bereich „Schildgasse-Nord“ auf der Gemarkung Rheinfelden-Karsau eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. 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 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) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung der Satzung über den Bebauungsplan können keine Haftungs- und Erstattungsansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. 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 Bebauungsplanes gerichtlich festgestellt wird.

(3) Der Vorhabenträger beauftragt die Planungsabteilung der Stadt zur Änderung des Bebauungsplanes. Dasselbe gilt hinsichtlich der Erarbeitung des Umweltberichtes.

(4) Die Stadt kann hierzu Dritte insbesondere mit folgenden Leistungen beauftragen:

- Ausarbeitung des Vorentwurfs und des Entwurfs des Bebauungsplans, dessen laufende Überarbeitung nach Durchlaufen der einzelnen Verfahrensschritte bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, die Vorbereitung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung, der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Auswertung und Einarbeitung der jeweils eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, die Vorbereitung der Beschlussvorlagen einschließlich der Abwägungsvorschläge für die erforderlichen Verfahrensschritte im Gemeinderat sowie die Teilnahme an dessen Sitzungen.
- die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sowie der erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

(5) Die Stadt wird bei Bedarf auf Kosten des Vorhabenträger Dritte mit folgenden weiteren Leistungen beauftragen:

- im Rahmen der Bauleitplanungen erforderliche weitere Fachgutachten (beispielsweise Immissionsschutzgutachten, Kampfmittelgutachten),
- Vorbereitung und Begleitung der Durchführung der für die Bauleitplanung gegebenenfalls erforderlichen sonstigen Verfahren (zum Beispiel fachgesetzliche Verfahren oder ergänzendes Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB).

(6) Die Stadt ist berechtigt, eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Rechtsberatung im Rahmen der Bauleitplanverfahren sowie der Erstellung und Abstimmung weiterer Verträge zu beauftragen.

(7) Die Stadt wird bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Verfahren öffentliche Informationsveranstaltungen und/oder ein Mediationsverfahren durchführen, an denen sich die Vorhabenträgerin beteiligt. Die Stadt darf Dritte in Abstimmung mit dem Vorhabenträger mit der Vorbereitung und Durchführung dieser Leistungen beauftragen.

(8) Die Planungshoheit der Stadt bleibt von der Übertragung unberührt.

§ 3 Übernahme der Kosten für das Bebauungsplanverfahren

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger trägt auch die Kosten für evtl. im Laufe des Verfahrens erforderliche Fachgutachten. Hierzu wird die Stadt im Auftrag des Vorhabenträgers geeignete Unternehmen beauftragen.

- (2) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt sämtliche für die Leistungen nach § 2 erforderlichen und nachgewiesenen Kosten der beauftragten Dritten. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sie bei der insoweit geschuldeten Erstattung des Bruttobetrages an die Stadt nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.
- (3) Bei einer Beauftragung eines Rechtsanwalts nach § 2 Abs. 6 werden die Kosten bis max. 5.000 € vom Vorhabenträger übernommen.
- (4) Die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen nach BauGB trägt der Vorhabenträger.
- (5) Sämtliche Leistungen sind vier Wochen nach Zugang der jeweils prüffähigen Rechnung der Stadt zur Zahlung fällig. Sie sind unter Angabe eines von der Stadt zu benennenden Buchungszeichens auf das Konto der Stadt zu überweisen.
- (6) Die Vergütung der Stadtplaner erfolgt nach HOAI, gemäß beigefügter Kostenschätzung (Anlage 3) und wird pauschal erhoben. Die Vergütung ist innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung fällig. Auf die Bestimmungen der Regelungen in § 2 wird explizit hingewiesen.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen werden nach Möglichkeit im Plangebiet selbst festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, hat der Ausgleich bzw. die Kompensationsmaßnahme 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 Ausgleichs- und Kompensationsflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Unterhaltungspflege), soweit diese zu Aufrechterhaltung der Ausgleichs- und Kompensationswirkung erforderlich ist, trägt der Vorhabenträger.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Kosten.
- (4) Die Stadt weist darauf hin, dass Beiträge entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des KAG unabhängig von vertraglichen Regelungen entstehen.

§ 5 Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

- (1) Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung des geplanten Erweiterungsbaus selbst herstellen, betreiben und unterhalten. Eine Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens hat der Vorhabenträger einen separaten notariellen Kaufvertrag über die noch benötigte Teilfläche abzuschließen. Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Kanalnetz...) sind im Vorfeld mit dem Amt für Straßen und Tiefbau abzustimmen.

(2) Durch das Flurstück, das an den Vorhabensträger veräußert werden soll, verläuft eine öffentliche Abwasserleitung (siehe Anlage 2 gepunktete Linie). Der Vorhabensträger verpflichtet sich eine vollständige Verlegung der Abwasserleitung (von dem Einleitungspunkt 38161.18 bis Schacht 38161.16) auf seine Kosten zu veranlassen. Dies betrifft die Grundstücke Nrn. 2279, 2277, 2276, 2040 und 2046. Alle notwendigen Planungs- und Durchführungsarbeiten sind im Vorfeld mit dem Amt für Straßen- und Tiefbau abzustimmen. Die Einholung der erforderlichen Genehmigungen ist Sache des Vorhabenträgers.

Es ist durch den Vorhabensträger sicherzustellen, dass die Leitung, falls notwendig durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt gesichert ist.

§ 6 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag eingegangenen Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 7 Schlussbestimmungen

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

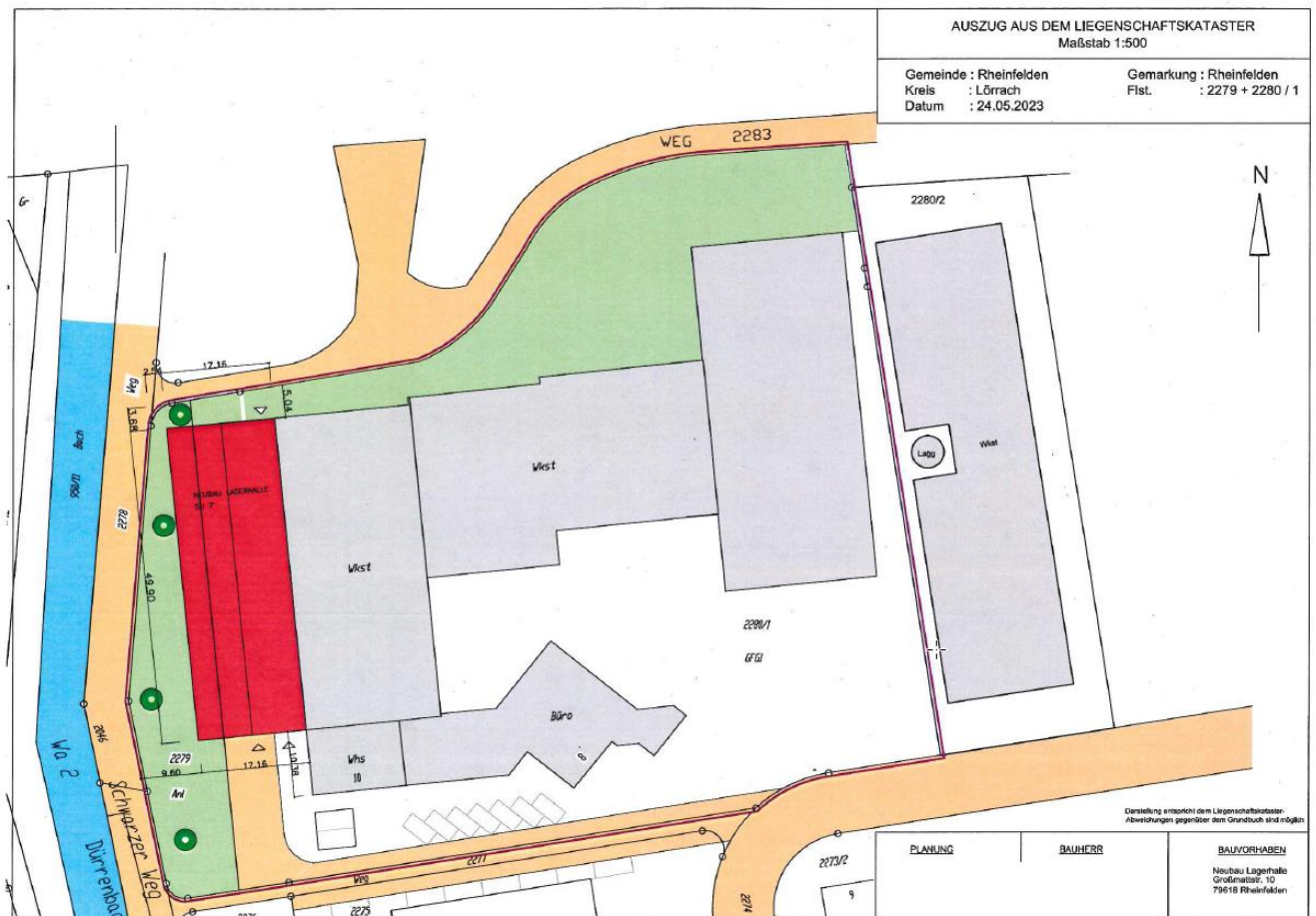
(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen dieses Vertrages durch 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

Vorhabenträger



Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag Nr. 078 - Verlauf der öffentlichen Leitung



Anlage 3 zum Städtebaulichen Vertrag Nr. 078 - Honoraraufstellung

Honoraraufstellung
(Pauschal)

für Flst.-Nr. 2280/1 vom 21.11.2023
der Abteilung für Stadtplanung und Klimaschutz
(Netto-Beträge)

Anlass:

3. Änderung des Bebauungsplanes „Schildgasse-Nord“:

50,00 Std. a 80,00 €/Std (Stadtplaner) = 4.000,00 €