

Städtebaulicher Vertrag Nr. 022
Entwurf vom 19.01.2017

gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Degerfelden Süd“ im Stadtteil Degerfelden

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

und

Autohaus Winzer
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jochen Winzer, Nettenbergstraße 1,
79618 Rheinfelden (Baden)
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden

städtebaulichen Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der Vorhabenträger beabsichtigt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Degerfelden-Süd“ die Erweiterung seines Betriebes.

Der Vorhabenträger beantragt zur Realisierung dieses Vorhabens bei der Stadt die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 25.03.1974 bzw. vom 25.05.1979 und der 1. Änderung vom 25.04.1988, mit gleichzeitiger Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanverfahrens. Der Bereich ist im beige-fügten Lageplan (Anlage 1 Bebauungsplan „Degerfelden-Süd“, 4. Änderung vom Büro Kammerer und Anlage 2 Fortführungsnachweis) dargestellt.

§ 2

Änderung des Bebauungsplanes

(1) Die Stadt beabsichtigt für den Bereich „Erweiterung in Degerfelden“ auf der Gemarkung Degerfelden den rechtskräftigen Bebauungsplan „Degerfelden-Süd“ zu ändern. 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 geänderten Satzung. Die Stadt haftet deshalb auch nicht für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die Bebauungsplan- und der ggf. erforderlichen Flächennutzungsplanänderung tätigt oder getätigt hat.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Rheinfelden (Baden).

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

§ 3

Übernahme der Kosten für das Bebauungs- und des Flächennutzungsplanverfahrens

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der mit der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung, ggf. der Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplan sowie des Umweltberichtes beauftragten Planungsbüros. Er trägt auch die Kosten für evtl. im Laufe des Verfahrens erforderliche Fachgutachten. Auch hierzu wird der Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt geeignete Unternehmen selbst beauftragen.

(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.

§ 5**Neuordnung der Grundstücksverhältnisse**

(1) Der Vorhabenträger wird die komplette Erschließung seines Gebietes selber herstellen, betreiben und unterhalten. Alle Erschließungsmaßnahmen (wie Anbindung an die öffentliche Straße, Kanalnetz...) sind im Vorfeld mit der Tiefbauabteilung abzustimmen.

(2) Der Vorhabenträger beauftragt die Neuvermessung des landwirtschaftlichen Weges (neue Flst.-Nr. 404/3) und sorgt für einen Anschluss vom südlich gelegenen Weg (Dahlienweg, Flst.-Nr. 404/2) zu dem neu verlegten landwirtschaftlichen Weg (Ausgleich von der Geländenovellierung) für die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, nach vorheriger Zustimmung durch die Tiefbauabteilung. Der Ausgleich des Höhenunterschiedes bzw. die Herstellung (Befestigung) des Anschlusses zwischen dem Dahlienweg und dem landwirtschaftlichem Weg erfolgt nach den Vorgaben der Tiefbauabteilung. Die Geländenovellierung auf der Flst.-Nr. 404 darf das Flst.-Nr. 404/3 nicht beeinträchtigen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle Kosten die im Zusammenhang mit der Neuverlegung des landwirtschaftlichen Weges erforderlich sind, zu übernehmen (z.B. Veränderungsnachweis, öffentliche Beglaubigungen, Notarkosten, Pfandfreigaben, Herstellung des Anschluss etc.). Er sorgt auch ggf. für die erforderlichen Pfandfreigaben die sich bei dem Kaufvertrag zwischen Stadt und der Grundstückseigentümerin von Flst Nr. 404 Gemarkung Degerfelden ergeben. Die Stadt wird somit von allen Kosten die in diesem Zusammenhang mit der Grundstücksverlegung (Grunderwerbssteuer, Kaufpreis...) entstehen, freigestellt. Der neu verlegte landwirtschaftliche Weg wird kostenlos an die Stadt übertragen. Der Mehrwert des abzugebenden alten landwirtschaftlichen Weges (parallel zu Flst.-Nr. 2524) auf Grund der neuen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes als Gewerbefläche soll nicht entschädigt werden.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Dauer des Vertragsverhältnisses (Notar C. Nardi, Urkunde 2484/2016 vom 13.09.2016) für das Flst.-Nr. 404 auf Gemarkung Degerfelden eine Erschließung über seine privaten Grundstücke Flst.-Nr. 2524 und Flst.-Nr. 2525 sicherzustellen.

Eine Zuwegung (Erschließung) ist weder über den bestehenden Dahlienweg (Flst.-Nr. 2535 und Flst.-Nr. 404/2) noch über die B316 (Flst.-Nr. 21/4) bzw. den landwirtschaftlichen Weg (Flst.-Nr. 21/11) möglich.

Der Eigentümer der Flst.-Nr. 404 auf Gemarkung Degerfelden hat bei einer Beendigung des Vertragsverhältnisses mit dem Pächter die weitergehende Erschließung sicherzustellen.

§ 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.

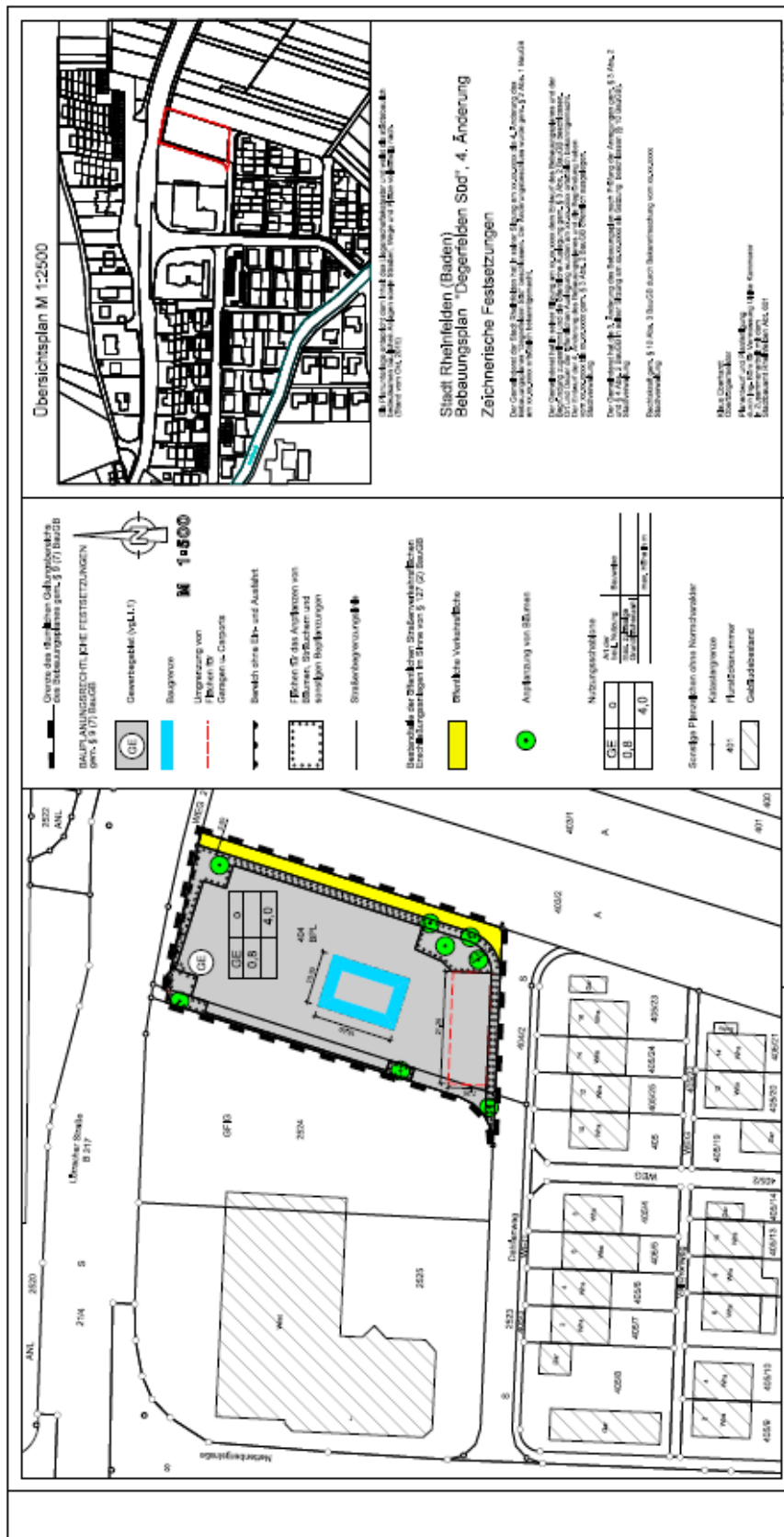
(3) Dieser Vertrag wird wirksam, wenn der Gemeinderat dem Vertrag zugestimmt hat und alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält ein Exemplar.

Rheinfelden (Baden), den

Rheinfelden(Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Jochen Winzer
Vorhabenträger



Anlage 2 zum Städtebaulichen Vertrag Stadt Rheinfelden – Autohaus Winzer

Gemarkung: Degerfelden

Fortführungsnachweis 2016/1

Karte

Maßstab 1:500

Flur

