

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „EDEKA“, Stadt Biesenthal

zwischen

Stadt Biesenthal,
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Str. 1, 16359 Biesenthal,
dieses vertreten durch den Amtsdirektor,

-Stadt-
Vertragspartner zu 1.

und

Zweite Planbau Grundstücksverwaltung GmbH
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

-Zweite Planbau GmbH-
Vertragspartner zu 2.

-zusammen PARTEIEN-

Inhaltsverzeichnis

	Präambel
§ 1	Übernahme der Planungskosten
§ 2	Leistungen der Zweite Planbau GmbH (Vertragspartner zu 2.)
§ 3	Leistungen der Stadt (Vertragspartner zu 1.)
§ 4	Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt
§ 5	Wirksamwerden des Vertrages
§ 6	Kündigung des Vertrages
§ 7	Rechtsnachfolge
§ 8	Schlussbestimmungen
Anlagen	

Präambel

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes zu schaffen sowie zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen im Bereich Eberswalder Chaussee (L200) – Bahnhofstraße (L29) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal mit Beschluss vom 18.09.2014 das Verfahren zum Aufstellen eines Bebauungsplanes (B-Plan) gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der Anlage 1 dargestellt. Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Ausweisung als „SO-Einzelhandel“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO, ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Tankstellen sowie Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein B-Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist.

Da im wirksamen FNP der Planbereich nur als Mischgebiet dargestellt ist, ist der FNP im Wege einer Berichtigung anzupassen (neu: Mischgebiet und Sondergebiet Einzelhandel).

Zur Sicherung und Durchführung der Umsetzung des Planverfahrens sowie der FNP-Anpassung beabsichtigen die Parteien einen städtebaulichen Vertrag i. S. d. § 11 BauGB abzuschließen.

§ 1 Übernahme der Planungskosten

Gem. § 11 (1) Satz 2 Nr. 3 BauGB übernehmen die Vertragspartner zu 1. und 2. die mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes (B-Plan) sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) entstehenden Kosten zu gleichen Teilen (Stadt Biesenthal = 50 %; Zweite Planbau GmbH = 50%).

Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

Für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung wird durch die Stadt ein sach- und fachkundiges Planungsbüro beauftragt. Durch die anteilige Kostenübernahme erwirbt die Zweite Planbau GmbH keinen Anspruch auf Übergabe bzw. Herausgabe von Planungsunterlagen. Des Weiteren beansprucht die Zweite Planbau GmbH keine Rechte nach dem Urheberrecht.

§ 2 Leistungen der Zweite Planbau GmbH (Vertragspartner zu 2.)

1. Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, die durch die Vergabe der Planungsleistungen an das Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde (ibe) gem. beiliegendem 2. Nachtragsangebot vom 14.08.2014/19.08.2014 (Anlage 2) anfallenden Honorarkosten zu 50 %, zuzgl. MwSt. zu übernehmen und unmittelbar gegenüber dem Planungsbüro zu begleichen.
Vermessungsleistungen sind durch den Vertragspartner zu 2. in voller Höhe zu übernehmen.
2. Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, erforderliche Fachgutachten, soweit diese Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Planverfahrens sind, auf seine Kosten zu beauftragen. Die Fachgutachten gehen in das Eigentum der Stadt Biesenthal über.
Kosten für den Verwaltungsaufwand sind durch den Vertragspartner zu 2. nicht zu übernehmen.
3. Dem Vertragspartner zu 2. ist bekannt, dass es durch die Aufstellung des B-Planes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild kommt. Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.
4. Die Kosten sind – soweit sie von der Stadt anerkannt sind – auch dann zu übernehmen, wenn das Bebauungsplanverfahren nach Leistungserbringung des Planungsbüros nicht fortgeführt wird.
5. Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, das geplante Bauvorhaben entsprechend den gestalterischen Vorgaben der Stadt umzusetzen (ua. Dachform = Satteldach gem. Anlage 3).
6. Im nördlichen Teil des neu zu errichtenden Parkplatzes (Teilfläche aus Flur 5, Flurstück 517) stellt der Vertragspartner zu 2. der Stadt Biesenthal 5 PKW-Stellplätze zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung. Dieser Anspruch wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Biesenthal grundbuchlich gesichert.
7. Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, während der Planungszeit keine geschäftlichen Beziehungen mit dem Planungsbüro zu unterhalten und das Direktionsrecht der Stadt nicht zu beeinträchtigen.

§ 3 Leistungen der Stadt (Vertragspartner zu 1.)

1. Die Stadt sieht die Erarbeitung des B-Planes gem. § 1 (3) BauGB als erforderlich an und unterstützt das Vorhaben im Rahmen ihrer Planungshoheit.
2. Der B-Plan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)“ erarbeitet.
3. Die Stadt informiert den Vertragspartner zu 2. regelmäßig über den jeweiligen Verfahrensstand.
4. Auf das Vorliegen der Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“ wird hingewiesen. Diese wird Bestandteil des Vertrages (Anlage 4).

§ 4 Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung oder Änderung von Satzungen über Bebauungspläne.

Für den Fall, dass das Bebauungsplanverfahren scheitert oder dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, ist ein Anspruch des Vertragspartners zu 2. auf Erstattung der aufgewendeten Planungskosten gegenüber der Stadt ausgeschlossen.

§ 5 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Vertragsbeurkundung zum Grundstückskaufvertrag wirksam.

§ 6 Kündigung des Vertrages

Die Parteien können den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Dies gilt im Besonderen, wenn über das Vermögen des Vertragspartners zu 2. ein Insolvenz- oder Vergleichsantrag eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wird.

Die Kündigung erfolgt durch eingeschriebenen Brief.

§ 7 Rechtsnachfolge

Der Vertragspartner zu 2. verpflichtet sich, die Regelungen dieses Vertrages auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 8 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragspartner zu 1. und 2. erhalten jeweils ein Exemplar.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und dem Zweck des Vertrages rechtlich entsprechen.

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das für den Sitz der Stadt Biesenthal zuständige Gericht.

Anlagen

- Geltungsbereich des Plangebietes
- 2. Nachtragsangebot ibe vom 14.08.2014 / 19.08.2014
- Gestaltungsansicht Edeka-Markt
- Gestaltungssatzung „Bahnhofstraße“

Biesenthal, den

Minden, den

Stadt Biesenthal,
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,
Der Amtsdirektor u. stellv. Amtsdirektor

Zweite Planbau
Grundstücksverwaltung GmbH

