



Vorvertrag

zum Abschluss eines Durchführungsvertrages

zwischen der

**Stadt Rödermark
vertreten durch den Magistrat
Dieburger Str. 13 - 17
63322 Rödermark**

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und der

**Frank Immobilien GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer
Adam-Opel-Straße 1
63322 Rödermark**

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Die Vertragsparteien beabsichtigen gemeinsam die bauplanungsrechtliche Entwicklung des Areals Kapellenstraße 3 - 7 im Stadtteil Ober-Roden.

Zu diesem Zweck sollen gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.

In dem vorliegenden Vorvertrag beurkunden beide Vertragsparteien ihren Willen, das Vorhabengebiet gemeinsam zu entwickeln. Gleichzeitig legen die Vertragsparteien die Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag fest.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 04.02.2019 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 20.02.2019 die Einleitung des Verfahrens beschlossen.

§ 1

Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Durchführung eines Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 2 BauGB. Der Vorhabenträger ist bereit, über das Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten, den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und diesen der Stadt als Bestandteil der Satzung

zur Verfügung zu stellen und mit der Stadt einen Durchführungsvertrag abzuschließen.

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 7, Nrn. 4/4, 5/2, 6/1, 7, 8, 165/1 (tlw.), 193 (tlw.) und 166 (tlw.).

- (2) Durch das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Dieses beinhaltet den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern samt notwendiger Stellplätze auf den o. g. Flurstücken in Form eines mehrflügeligen Gebäudekomplexes, um hier die städtebauliche Situation - nach Abbruch der bisher hier bestehenden Gebäude und Anlagen im Hinblick auf den angrenzenden Friedhof und die Schulnähe - neu zu ordnen. Die benötigten Stellplätze sollen größenordnungsmäßig zur Hälfte oberirdisch und in einer Tiefgarage untergebracht werden. Als Art der baulichen Nutzung soll ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden.
- (3) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Stadt über die Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden wird und dass ein Anspruch auf Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans oder gar eines Bebauungsplans bestimmten Inhaltes auch durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.
- (4) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt hierzu den Bebauungsplan Nr. 11.2 „Am Friedhof, 2. Änderungsplan“, der planungsrechtlich bislang an dieser Stelle die Eissporthalle bzw. Sporthalle samt zugehörigen gastronomischen Betrieben und Läden bzw. Gewerbebetrieben festsetzt.
- (5) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
- (6) Der Regionale Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung durch die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ an Stelle der bisherigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ angepasst werden.
- (7) Der Bebauungsplan und das Bauvorhaben werden so konzipiert, dass hinsichtlich der Lärmthematik eine uneingeschränkte Entwicklungsfähigkeit des geplanten unmittelbar westlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebiets (gemäß § 8 Baunutzungsverordnung) möglich ist.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb des Vorhabens vorwiegend Wohnnutzungen zu errichten, mindestens aber auch 5 % der Bruttogeschossfläche gewerblich (Definition und Kriterien im Sinne des Baurechts) zu nutzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, auf mindestens 5 % der Bruttowohngeschossfläche Wohnflächen bereitzustellen, die nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung gefördert werden können und diese als solche zu nutzen/zu vermieten.

Der Vorhabenträger strebt über das Vorgenannte hinaus an, den Gewerbeanteil auf bis zu 10 % der Bruttogeschossfläche zu erhöhen - vorausgesetzt, dass ein entsprechender gewerblicher Bedarf besteht und sich geeignete Gewerbemieten für das Vorhaben finden.

Die Vertragsschließenden streben für das Vorhaben bei kleinen Wohnungen (d.h. vorliegend <60 m²) abweichend von der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt folgende Regelung bezüglich des Stellplatzbedarfes an:

Wohnungsgrößen/Stellplatzkennziffer

| | | |
|-----------------------|-------|------------------------------------|
| < 60 m ² = | > 1,3 | (abweichend von Stellplatzsatzung) |
| > 60 m ² = | > 1,6 | (gemäß Stellplatzsatzung) |

Die Bewertung der Wohnungsgröße würde dabei nach DIN 277 erfolgen. In der Anwendung der DIN sollen dabei vorliegend die Balkone und Terrassen bei der Ermittlung der stellplatzrelevanten Größe nicht in die Berechnung der Wohnungsgröße mit einbezogen werden. Wohnungsgrößenberechnungen nach anderen Rechtsvorschriften in anderen Rechtsmaterien (z.B. im Baurecht oder bei der Förderung von sozial geförderten Wohnraum) bleiben davon unberührt.

Die letztendliche Entscheidung bzgl. Abweichungen von den Regelungen der Stellplatzsatzung obliegt der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark.

- (9) Die weiteren Einzelheiten des Vorhabens ergeben sich ausfolgenden Unterlagen:
- Anlage 1: Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“, Stand November 2019

§ 2

Abschluss eines Durchführungsvertrags; Durchführung des Verfahrens

- (1) Die Vertragsparteien beabsichtigen, einen Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kapellenstraße“ abzuschließen.
- (2) Über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens, über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Durchführungsvertrag entscheidet die Stadtverordnetenversammlung nach geltendem Recht. Insoweit erfolgen der Abschluss dieses Vertrags und sich an diesen anschließenden Aufwendungen des Vorhabenträgers auf dessen Risiko.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn dieser nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen ausgeführt wird. Ihm ist ferner bekannt, dass aus der Aufhebung Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden können.
- (4) Dem Vorhabenträger ist weiterhin bekannt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.
- (5) Voraussetzung für den Abschluss des Durchführungsvertrages ist, dass der Vorhabenträger uneingeschränkt über die Grundstücke im Plangebiet des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfügen kann. Die Erschließung muss gesichert sein.

§ 3

Planungsleistungen

- (1) Sämtliche Planungsleistungen, Untersuchungen und Gutachten zur Vorbereitung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lässt der Vorhabenträger auf eigene Kosten von qualifizierten Fachbüros erstellen. Die Beauftragung der Büros ist mit der Stadt im Vorfeld abzustimmen.
- (2) Die auf Kosten des Vorhabenträgers zu erbringenden Leistungen des Bauleitplanungsbüros umfassen auch die Aufgaben der Verfahrens- und Projektsteuerung sowie zur Qualitätssicherung gem. Anlage 9 Nr. 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).
- (3) Die Stadt wird dem Vorhabenträger und den von diesen beauftragten Dritten hierzu alle ihr vorliegenden Unterlagen und Informationen kostenfrei zur Verfügung stellen und die Planung mit dem Vorhabenträger und den beauftragten Dritten abstimmen. Die Stadt wird zur jeweiligen Planung jeweils zeitnah nach Vorlage schriftlich Stellung nehmen.
- (4) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit der Stadt abzusprechen und nach Maßgabe von deren Vorgaben zu erarbeiten.
- (5) Ein erster – mit der Stadt abgestimmter – Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist der Stadt spätestens ein Jahr nach Aufstellungsbeschluss vorzulegen.
- (6) Der Bebauungsplanentwurf als Grundlage der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Stadt einschließlich aller Fachplanungen, Gutachten und dem Durchführungsvertragsentwurf nebst Anlagen spätestens zwei Jahre nach Aufstellungsbeschluss vorzulegen.
- (7) Der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist der Stadt einschließlich aller Fachplanungen, Gutachten und dem unterzeichneten Durchführungsvertrag nebst Anlagen spätestens drei Jahre nach Aufstellungsbeschluss vorzulegen.
- (8) Alles Nähere regelt der Durchführungsvertrag.

§ 4

Erschließung

- (1) Die für das in § 1 dieses Vertrages näher beschriebene Vorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen umfassen neben der inneren Erschließung auch die Anbindung und gegebenenfalls Umgestaltung der Kapellenstraße (im Anschlussbereich). Der Vorhabenträger trägt die diesbezüglichen Kosten.
- (2) Alles Nähere regelt der Durchführungsvertrag.

§ 5

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist nur mit Zustimmung der Stadt berechtigt, die Durchführung dieses Vertrages teilweise oder vollständig einem Dritten zu überlassen.
- (2) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Eine schriftliche Erklärung des Rechtsnachfolgers zur Übernahme aller vertraglichen Verpflichtungen ist der Stadt vorzulegen.

§ 6

Bereitstellung von Unterlagen und Kostentragung

- (1) Sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden der Stadt durch den Vorhabenträger als PDF-Dateien ohne Einschränkungen oder Verschlüsselung sowie in einem offenen Dateiformat (docx, dxf, dwg) übergeben.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Herstellungskosten für die zum Aufstellungs-, Offenlage- und Satzungsbeschluss sowie gegebenenfalls für weitere notwendig werdende Beschlussvorlagen zu erstellenden Unterlagen und Datenträger.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung des Vorhabens nach Maßgabe dieses Vertrages und des Durchführungsvertrages.

§ 7

Rücktrittsrecht der Stadt

- (1) Die Stadt ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Vorhabenträger die in § 3 Abs. 5 – 7 genannten Unterlagen nicht fristgerecht vorlegt. Die Frist kann einvernehmlich verlängert werden. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen.
- (2) Im Falle des Rücktritts bleibt die Kostentragungspflicht des Vorhabenträgers gem. § 5 unberührt. Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt sind ausgeschlossen.

§ 8

Vertragsbestandteile

Alle nachstehend aufgeführten Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Vertrages:

- Anlage 1 zu § 1 – Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“, Stand November 2019

§ 9

Sonstiges

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für undurchführbare Bestimmungen.
- (3) Erfüllungsort für alle Leistungen und Gerichtsstand für beide Vertragsparteien ist Langen (Hessen).

Rödermark, den 17. Dez. 2019
~~17. Dez. 2019~~



Stadt Rödermark
Bürgermeister Jörg Rotter





Stadt Rödermark
Erste Stadträtin Andrea Schülner

Rödermark, den 13.12.19



Frank Immobilien GmbH
Udo Frank



Frank Immobilien GmbH
Roger Frank

Anlage

