

Entwurf vom 19.11.2021

**Städtebaulicher Vertrag**  
gemäß § 11 BauGB

zur Regelung der Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme

zwischen

der Stadt Eltville am Rhein,  
Gutenbergstraße 13,  
65343 Eltville am Rhein

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Projektgesellschaft Wörthstraße mbH,  
Alleestraße 24,  
65812 Bad Soden,  
vertreten durch den Geschäftsführer Christian Raabe, ebenda

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

## § 1

### **Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet**

Auf dem brachliegenden Gelände nördlich der Bahnstrecke und gegenüber dem Bahnhof des Stadtteils Eltville ist eine Neubebauung mit einer gemischten Baufläche für Wohnnutzung und Gewerbenutzung geplant. Die zu entwickelnde Fläche beträgt ca. 7938 qm Brutto-Grundfläche (DIN 277) einschließlich innerer Erschließung und Infrastruktureinrichtung.

Das Vertragsgebiet ist das Gebiet im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Ehemaliger Güterbahnhof“ der Stadt Eltville. Die in Rede stehenden Flächen sind in der **Anlage 1** (Städtebauliches Konzept) dargestellt.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Bebauung des Vertragsgebietes, die Vereinbarung der Übernahme von Folgekosten, die bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, Grundstück-sübertragungen sowie Maßnahmen zur Vorbereitung der Bebauung.

## § 2

### **Vertragsgrundlage**

Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliger Güterbahnhof“, der derzeit in Aufstellung befindlich ist. Die Flächen im Geltungsbereich sind nach geltendem Planungsrecht unbebaut und brachliegend. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Gebietsnutzung zu schaffen, wird von der Stadt das Bebauungsplanverfahren „Ehemaliger Güterbahnhof“, das mit Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2017 begründet wurde, im Rahmen der vertraglichen Umsetzung vorangetrieben. Grundlage für den Bebauungsplan sind das Städtebauliche Konzept aus **Anlage 1**, der Freiflächenplan aus **Anlage 2** sowie die in diesem Vertrag genannten weiteren Vorgaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Bebauung im Sinne des Städtebaulichen Konzepts, des Freiflächenplans und der weiteren Vorgaben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, alle Planungen mit den zuständigen Fachämtern und -stellen der Stadt abzustimmen.

### § 3

#### **Erschließungsmaßnahmen und Durchwegung**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach diesem Vertrag keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geschuldet sind. Das Plangrundstück ist bereits erschlossen. Die „äußere Erschließung“ im Sinne von §§ 123 ff. BauGB für das Grundstück besteht bereits; erforderliche Erschließungsanlagen nach §§ 123 Abs. 2, 127 Abs. 2 BauGB sind bereits hergestellt worden bzw. bereits vorhanden.

Der Vorhabenträger wird die Maßnahmen der „inneren Erschließung“ in Abstimmung mit der Stadt selbst und auf eigene Kosten durchführen.

Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherungspflicht auf sämtlichen Straßen und Wegen innerhalb des Vertragsgebietes. Auch die Haftung für und die Unterhaltung auf Straßen und Wegen sowie Grünflächen innerhalb des Vertragsgebietes obliegen dem Vorhabenträger sowie seinen Rechtsnachfolgern.

### § 4

#### **Maßnahmen zum Artenschutz**

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, folgende Maßnahmen gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom einzuhalten beziehungsweise durchzuführen:

- komplette Maßnahmenfläche von Brombeeren befreien, restliche Flächen mähen und beräumen
- Sträucher roden und beseitigen
- laufend während der Bauarbeiten im Baugebiet gesamte Fläche zwei- bis dreimal pro Vegetationsperiode ausmähen
- nach erfolgter Eidechsenvergrämung aus dem Baugebiet Aufbau einer Überwanderungsbarriere, um eine Rückbesiedelung zu vermeiden
- Ertüchtigung des Kernlebensraumes (**Anlage 3**)
  - komplettes Freistellen der Gleisanlage (Brombeeren ausreißen, Sträucher roden, Grasmahd)
  - ca. 35 lfdm. freistehende Trockenmauer aufsetzen, im Winkel nach Norden

- auf den Südseiten der Trockenmauern Sandschüttungen vorbauen
- 3 Totholzhaufen aus je 5-6 liegenden Stämmen 2m lang mindestens 30 cm Durchmesser einbauen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit mehrschüriger Mahd und ständiger Gehölzbeseitigung

## § 5

### Übertragungen von Grundstücken

Der Vorhabenträger wird an die Stadt zum Zwecke der Errichtung einer Rampe zur barrierefreien Anbindung des Bahnhofes und zur Schaffung einer Grundstücksverbindung zu dem Nachbargrundstück Flurstück 22/6 eine ca. 2.567 m<sup>2</sup> große Fläche übertragen. Der Kaufpreis für diese, in **Anlage 4** dargestellte Fläche beträgt EUR 1,00. Sach- und Rechtsmangelhaftung für den verkauften Grundbesitz werden im Verhältnis des Vorhabenträgers zur Stadt ausgeschlossen, ebenso die Haftung für Umweltschäden im weitesten Sinne, insbesondere Altlasten. Alles Weitere regelt ein zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließender notarieller Grundstückskaufvertrag. Alle mit der Übertragung in Zusammenhang stehenden Kosten (notarielle Beurkundung, Grundbuchkosten etc.) trägt die Stadt. Insbesondere trägt die Stadt die Kosten für Planung und Bau der Rampe und der Grundstücksverbindung.

## § 6

### Stellplätze

Die Parteien sind sich darüber einig, dass mit Blick auf die in § 5 geregelte Grundstücksübertragung die Errichtung von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur noch eingeschränkt möglich ist. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt erforderliche Anzahl von Pkw-Stellplätzen beträgt 98 zuzüglich Pkw-Stellplätzen für Fahrräder nach § 52 HBO; nach Flächenreduzierung durch die in § 5 geregelte Grundstücksübertragung plant der Vorhabenträger derzeit die Errichtung von 68 Pkw-Stellplätzen inklusive 2 Carsharing-Stellplätzen und 2 Lastenräder-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück. Die Stadt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hinwirken, dass der Vorhabenträger von der Herstellungspflicht gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt insofern befreit wird, als dass er über die geplanten 68 Pkw-Stellplätze hinaus nicht zur Herstellung oder Ablöse weiterer Stellplätze verpflichtet ist. Etwaigen Befreiungen von den Satzungs Voraussetzungen bzw. Abweichungen von den

Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird die Stadt zustimmen bzw. daran mitwirken, entsprechende Befreiungen/Abweichungen für den Vorhabenträger zu erreichen.

## **§ 7**

### **Herstellung des Kernlebensraums**

Da die Bereiche, die zur Ertüchtigung des Kernlebensraums für Mauereidechsen gemäß § 4 vorgesehen sind, auf demjenigen Grundstücksteil liegen, der gemäß § 5 vom Vorhabenträger an die Stadt übertragen wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten für die Herstellung des Kernlebensraumes auf dem dann an die Stadt übertragenen Grundstück zu übernehmen. Die Maßnahmen selbst wird der Vorhabenträger vornehmen und die entstandenen Aufwendungen tragen. Nach Übertragung ist die Stadt für die Erhaltung und Pflege des Kernlebensraums zuständig und kostentragungspflichtig.

## **§ 8**

### **Energetisches Konzept**

Der Vorhabenträger wird ein Energiekonzept erstellen, das bevorzugt regenerativ erfolgt. Der Vorhabenträger baut die Häuser im KfW 55-Standard.

Das Energiekonzept sieht vor, mindestens 55% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser durch erneuerbare Energien abzudecken. Daraus wird ein Primärenergiebedarf resultieren, der sich deutlich höher als der KfW55-Standard, in Richtung KfW40-Effizienzhaus orientiert. Als weitere Maßnahme wird eine Photovoltaikanlage installiert und zur Eigennutzung bzw. zur Einspeisung in das Netz angeschlossen.

Dies steht jedoch unter dem Vorbehalt der Zustimmung des örtlichen Stromanbieters. Ergänzend wird der Vorhabenträger 2 Carsharing-Stellplätze einplanen und ein Carsharing-Konzept erarbeiten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Konzept zur Energieversorgung in Abstimmung mit der Stadt abzugleichen und fortzuentwickeln.

Abweichungen vom vorgenannten Energiekonzept sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

## **§ 9**

### **Geförderter Wohnungsbau**

Die Stadt weist den Vorhabenträger darauf hin, dass der Magistrat der Stadt im Rahmen zukünftiger Bebauungspläne, aber auch bei in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen 15 % der Wohneinheiten für sozial geförderten Wohnraum vorzusehen beabsichtigt und dass diese Regelung von Seiten des Magistrates grundsätzlich in die Vorlagen für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die jeweiligen in Aufstellung befindlichen bzw. geplanten Bebauungspläne eingebaut werden. Diese Regelung soll für alle zukünftig zu beschließenden bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, die mehr als 10 Wohneinheiten umfassen, gelten.

Gemäß Magistratsbeschluss sollen jedoch auch Abweichungen hiervon möglich sein, die der Magistrat gegenüber der Stadtverordnetenversammlung schriftlich zu begründen hat.

Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien darüber einig, dass für den Vorhabenträger bereits deshalb eine Verpflichtung zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus nicht in Betracht kommt, weil die Planungen zu dem Bauvorhaben bereits seit dem Jahr 2018 laufen und erst in einem späten Zeitpunkt in ein Bebauungsplanverfahren gemündet sind. Aufgrund der langen Planungsphase sowie aufgrund der Übernahme sonstiger Verpflichtungen zum Artenschutz bzw. zur Umsetzung eines geregelten Energiekonzeptes sowie unter Berücksichtigung der Übertragung von Grundstücken gemäß § 5 und unter Berücksichtigung der damit verbundenen Gesamtbelastung des Vorhabenträgers ist die Stadt bereit, im vorliegenden Fall ausnahmsweise von der Pflicht zur Errichtung geförderten Wohnraums abzusehen.

## **§ 10**

### **Sicherung der Vertragspflichten**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass hinsichtlich der von dem Vorhabenträger übernommenen Verpflichtungen aus § 4 (Maßnahmen zum Artenschutz) und § 7 (Herstellung des Kernlebensraums) sowie der weiteren Vertragspflichten aus diesem Vertrag folgende Sicherheitsleistungen/Bürgschaften vom Vorhabenträger erbracht werden: Der Vorhabenträger verpflichtet sich innerhalb von drei Monaten nach Satzungsbeschluss oder – sofern früher eintretend – innerhalb von drei Monaten nach Planreife (§ 33 BauGB) des Bebauungsplans „Ehemaliger Güterbahnhof“ der Stadt eine Sicherheit in Höhe von EUR 30.000,00 (in Worten: Euro

dreißigtausend) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer der Deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank bzw. eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers zu leisten. Die Bürgschaft wird nach der Erfüllung der vom Vorhabenträger übernommenen Verpflichtungen aus § 4 (Maßnahmen zum Artenschutz) und § 7 (Herstellung des Kernlebensraums) freigegeben. Sofern die Herstellung des Kernlebensraums gemäß § 7 durch die Stadt in Ersatzvornahme erfolgt, darf die Stadt die hierdurch entstehenden Kosten aus der Bürgschaft befriedigen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der oben angegebenen Bürgschaft zu befriedigen. Die Vereinbarung von Sicherheitsleistungen zur Absicherung weiterer Vertragspflichten ist nicht erforderlich, ebenso wenig wie weitere Arten von Sicherheitsleistungen erforderlich sind.

#### **§ 11 Folgekosten**

Die Umsetzung der Verpflichtungen des Vorhabenträgers nach § 4 und § 7 löst einen Aufwand an Folgekosten für Erhalt und Pflege des Kernlebensraums der Mauereidechsen aus. Dieser wird von der Stadt getragen.

An weiteren Kosten der sozialen Infrastruktur oder Verkehrsinfrastruktur ist der Vorhabenträger nicht zu beteiligen.

#### **§ 12 Wohnungsgrößen**

Der Vorhabenträger wird bei der Realisierung des Vorhabens sicherstellen, dass 15 % der geschaffenen Wohnfläche Wohnungsgrößen aufweisen, die eine Förderung nach den Richtlinien des Landes Hessen zum geförderten Wohnungsbau gemäß **Anlage 5** ermöglichen.

### **§ 13**

#### **Bauliche Maßnahmen**

Weitere Vorgaben der Stadt für bauliche Maßnahmen des Vorhabenträgers bestehen – sofern nicht in diesem Vertrag geregelt oder im Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof“ festgesetzt – nicht. Der Vorhabenträger wird jedoch wesentliche Abweichungen von dem Städtebaulichen Konzept gemäß **Anlage 1** mit der Stadt abstimmen. Der Vorhabenträger wird im Zuge der Baumaßnahmen die Güterhalle auf den in § 1 genannten Flächen als Baubüro nutzen. In diesem Zusammenhang wird der Vorhabenträger in Rücksprache mit den Denkmalbehörden die Fenster sowie die Bäder der Güterhalle erneuern. Im Zuge der Gesamtbaumaßnahme gemäß § 1 wird der Vorhabenträger dem auch die vollständige Renovierung/Sanierung der Güterhalle koordinieren und entsprechend umsetzen. Eine konkrete Ausbaumaßnahme kann jedoch erst mit den Denkmalehörden abgestimmt werden, wenn die Ausbauwünsche des Endnutzers feststehen.

### **§ 14**

#### **Fristen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zwei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (**Anlage 6**) und nach Erteilung einer ausnutzbaren Baugenehmigung für das Vorhaben durch den Rheingau-Taunus-Kreis die Grundstücke, die die Stadt für die Errichtung der Rampe und zur Schaffung der Durchwegung zum Nachbargrundstück Flurstück 22/6 benötigt, zu übertragen. Die Einhaltung der Frist macht entsprechende Mitwirkungshandlungen der Stadt erforderlich. Für den Fall eines erfolgreichen Widerspruchs/einer Anfechtungsklage gegen die dem Vorhabenträger erteilte Baugenehmigung, einer Rücknahme nach § 48 HVwVfG oder eines Widerrufs nach § 49 HVwVfG der Baugenehmigung, ist die Veräußerung an die Stadt rückabzuwickeln. Wechselseitige Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt das zu erstellende Energiekonzept gemäß § 8 spätestens vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

## **§ 15 Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Pflichten aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern zu übertragen. Die Projektgesellschaft Wörthstraße mbH haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Stadt die Projektgesellschaft Wörthstraße mbH nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

Die Stadt wird die Projektgesellschaft Wörthstraße mbH aus dieser Haftung entlassen, wenn die Gebäude bezugsfertig hergestellt sind.

Die Projektgesellschaft Wörthstraße mbH wird mögliche Rechtsnachfolger außerdem verpflichten, die zu übernehmenden Rechte und Verpflichtungen ihrerseits an evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## **§ 16 Anpassung des Vertrages und Kündigung**

Für die Vertragsanpassung und Kündigung gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz.

Der Vorhabenträger ist zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte oder eine Baugenehmigung für die Planung nach § 33 BauGB nicht möglich sein sollte.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag schadlos zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist und/oder Gesetzesänderungen oder sonstige behördliche Auflagen eintreten, die eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens nicht mehr ermöglichen.

Kündigung und Rücktritt sind durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszuüben.

## **§ 17**

### **Schlussbestimmungen**

Die Stadt und der Vorhabenträger erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.

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.

Dem Vertrag liegen Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert bzw. verlesen.

Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Eltville am Rhein.

Eltville am Rhein, den

(Siegel)

---

Patrick Kunkel  
(Bürgermeister)

---

Hans-Walter Pnischeck  
(Erster Stadtrat)

Bad Soden am Taunus, den

---

Christian Raabe

Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept

Anlage 2: Freiflächenplan

Anlage 3: Zu übertragende Fläche

Anlage 4: Kernlebensraum gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Anlage 5: Förderrichtlinien des Landes Hessen

Anlage 6: Bebauungsplanentwurf vom [...] mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen