

Protokoll

Nr. XII/38/2020

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Donnerstag, dem 03.12.2020

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr

Sitzungsende: 19:15 Uhr

I. Vorsitzender

Moses, Andreas

II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Eyres, William
Höser, Roland
Jaberg, Peter
Linden, Cornelius
Löffler, Guntram
Muschter, Jan
Otto, Artur
Riecks, Jutta
Scheer, Cornelia
von der Schmitt, Christian

III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Dr. Göbel, Jürgen
Kirberg, Till
Kulp, Kevin
Schirner, Regina
Strutz, Birger
Töpferwien, Bernd

IV. Vom Magistrat

Pauli, Thomas
Stempel, Jürgen

V. Von der Verwaltung

VI. Als Gäste

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Homm, Josef | AG Siedlungsentwicklung |
| Mulfinger, Jonas | AG Siedlungsentwicklung |
| Schulze, Friederike | AG Klima und Umwelt |

VII. Schriftführerin

Corell, Sarah

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses weist darauf hin, dass die Punkte 4.1 + 4.2 unter dem nichtöffentlichen Tagesordnungspunkt gelistet sind, da sie vertrauliche Inhalte enthalten. Er fragt jedoch das Gremium, ob Einwände bestehen, diese Tagesordnungspunkte trotzdem in öffentlicher Sitzung zu besprechen. Dies ist nicht der Fall.

Gegen die Tagesordnung erheben sich ebenfalls keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

1. Beratungspunkte

1.1 Neufassung der Vergaberichtlinien / einer Vergabeordnung für die Stadt Neu-Anspach Vorlage: 242/2020

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet über die Beantwortung der Fragen aus der Bauausschusssitzung vom 21.10.2020, die auch aus dem Protokoll der damaligen Sitzung zu entnehmen sind.

Andreas Moses drückt sein Bedauern aus, dass eine regionale Wirtschaftsförderung nicht möglich sei, weshalb er sich bei der Abstimmung enthalte.

Beschluss:

Die als Anlage 1 beigefügte „Geschäftsordnung der Stadt Neu-Anspach für die Verfahren zur Vergabe von Bau- und Dienstleistungen (GO-Vergabe) wird beschlossen und tritt ab dem 01.01.2021 in Kraft.

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Mitteilungen des Magistrats

2.1 Steinkaut Westerfeld Brief von einer Gruppe Westerfelder Bürger zur zukünftigen Nutzung Vorlage: 271/2020

Bürgermeister Thomas Pauli teilt mit, dass aufgrund der gegenwärtigen Pandemielage keine Bürgerversammlung möglich sei. Derzeit liegen die Planunterlagen aus. Erst im Frühjahr, nach der Offenlegung, gehe man in die Vertragsverhandlungen mit dem VHT, die dann auch in die städtischen Gremien einfließen werden.

Artur Otto führt aus, dass Herr Dr. Dr. Selzer bei den Ausgleichsmaßnahmen mit einbezogen werden sollte. Zudem schlägt er vor, dass Herr Waehlert Ökopunkte generiert, die dann an den VHT verkauft werden. Dabei sei darauf zu achten, dass die Herstellung der Maßnahme mit den verkauften Ökopunkten kostendeckend sei und kein Defizit für die Stadt entstehe.

Dr. Jürgen Göbel regt an, vor Beschlussfassungen eine Bürgerversammlung mit einem Vertreter des VHTs stattfinden zu lassen.

Bürgermeister Thomas Pauli führt aus, dass die Verwaltung bereits im engsten Austausch mit Herrn Dr. Dr. Selzer steht. Zudem sei geplant die Bürgerversammlung, sobald es die Pandemielage zulässt, durchzuführen.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses hält fest, dass die Inhalte des Briefes mit Herrn Dr. Dr. Selzer erörtert werden sollen, damit bei der geplanten Bürgerversammlung dazu schon Rückmeldung gegeben werden kann.

Mitteilung:

Bei der Ortsbegehung der Steinkaut am 08.07.2020 hat der Bauausschussvorsitzende die interessierten Bürger aufgefordert, sich bis zur Bürgerversammlung Gedanken zu machen, wie sie zukünftig die Steinkaut nutzen möchten.

Aufgrund dessen, dass die geplante Bürgerversammlung am 30.10.2020 wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden musste, hat die Westerfelder Bürgergruppe einen Brief an den Magistrat der Stadt Neu-Anspach mit ihren Vorschlägen für Vertragsfestsetzungen eingereicht. Der Brief ist als Anlage zur Mitteilung beigefügt.

Zur weiteren Information:

Die Offenlage für das Planfeststellungsverfahren der Elektrifizierung der Taunusbahn wird am 16.11.2020 beginnen. Es wurde bisher noch kein Vertrag mit dem VHT abgeschlossen.

Inwiefern die von der Westerfelder Bürgergruppe geforderten Vertragsfestsetzungen aufgenommen werden können, wird von der Verwaltung geprüft und mit der UNB sowie dem VHT abgestimmt bzw. verhandelt.

3. Anfragen und Anregungen

Entfällt

4. Punkte mit Aussprache

4.1 60-17-03 Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“, Stadtteil Anspach - Durchführungsvertrag Vorlage: 280/2020

Christian von der Schmitt stellt fest, dass die FWG-Fraktion gegen eine Bebauung des vorgeschlagenen Standorts sei und deshalb gegen alle Vorlagen, die den Bebauungsplan EDEKA / GE In der Us betreffen, stimmen werden. Andreas Moses schließt sich für die NBU dieser Auffassung an.

Beschluss:

Es wird beschlossen, folgenden Durchführungsvertrag abzuschließen:

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“**

zwischen

der **Stadt Neu-Anspach,**
61267 Neu-Anspach, Bahnhofstraße 26,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den
Bürgermeister Thomas Pauli und dem
1. Stadtrat Dr. Gerriet Müller

-nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der **EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH** mit Sitz in
77656 Offenburg, Edekastraße,

vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Rainer Huber und
Herrn Wolfgang Rudi Seiler

-nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan
„Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ (§ 12 BauGB) vereinbart:

Präambel

Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemarkung Westerfeld Flur 4 die Flurstücke 271, 273 bis 279 und eine Teilfläche der Grundstücke 269, 270, 271 (tlw.). Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke bis auf das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 275. Es wurde ein Grundstückskaufvertrag über den Notar Thomas Siebert am 22.05.2018 (Urkundenrolle Nr. 109/2018) in Usingen geschlossen. Der Kaufpreis wird fällig, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“ rechtskräftig ist. Das Flurstück 275 wird durch den Vorhabenträger direkt vom Eigentümer angekauft. Es wurde ebenso ein Grundstückskaufvertrag über den Notar Ulrich Kley am 31.07.2019 (Urkundenrolle Nr. 530/2019) in Usingen geschlossen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Vorhabengrundstücke mit einem Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.995 m² zu bebauen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in Gestalt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Vorhabengrundstücke gemäß § 12 BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant“ sowie eine „Gewerbefläche, geplant“ ausweist.

§ 1 Gegenstand des Vertragsgebiets

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche. Die Vorhabengrundstücke befinden sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Us“ (Rechtskraft: 20.01.1986), welcher für diese Grundstücke Flächen der Landwirtschaft festgesetzt hat, sowie im Außenbereich.
- (2) Der Vorhabenträger hat für die Vorhabengrundstücke bei der Stadt einen mit dieser abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens eingereicht. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.995 m². Als Art der Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel- Vollsortimenter)“ festgesetzt werden.
- (3) Der Bebauungsplan ist in die Bereiche A und B (Anlage 1) aufgeteilt, da es unterschiedliche Planerfordernisse gibt. Für den westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs (Bereich B) des Bebauungsplanes ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel- Vollsortimenter)“ gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Der südlich zur Us orientierte Abschnitt wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden und Landschaft festgesetzt und dient u.a. der Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs. Ergänzend beabsichtigt die Stadt, im östlichen Teil ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO vorzusehen (Bereich A). Der Durchführungsvertrag wird für den Bereich B geschlossen.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in dem als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Freiflächenplan, Einrichtungsplan und Ansichten (Anlage 2)

näher bezeichnete Objekt, nämlich ein Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.995 m² herzustellen. Durch den Vorhabenträger herzustellen sind auf den Vorhabengrundstücken insgesamt 138 Stellplätze, welche über die Lilienthalstraße erschlossen werden. Die Durchführungsverpflichtung bezieht sich nur auf das vorstehend genannte Vorhaben. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere Nutzungen, die aufgrund der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA“ bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sind, nur in dem Umfang und erst dann zulässig sind, wenn der vorliegende Durchführungsvertrag geändert und die Durchführungsverpflichtung auf andere Nutzungsarten erstreckt wird.

- (2) Der Vorhabenträger hat innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag, ohne Statik, bei der zuständigen Behörde einzureichen. Das Vorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung und Fertigstellung der Erschließungsstraße fertig zu stellen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsrechtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird.
- (3) Die vorstehenden beschriebenen Durchführungsverpflichtungen können auf Antrag des Vorhabenträgers verlängert werden. Eine eventuelle Verlängerung der Durchführungsfrist steht im Ermessen der Stadt. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Durchführungsfrist besitzt. Dem Vorhabenträger ist ferner bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn die in Abs. 2 genannten Fristen nicht eingehalten werden, sofern die Verzögerung auf schuldhaftes Verhalten des Vorhabenträgers zurückzuführen ist.

§ 3 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vorhabens und aller mit diesem in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich eventueller notarieller und grundbuchamtlicher Kosten (Vorhabenkosten). Er trägt auch die Kosten für alle erforderlichen Genehmigungen.
- (2) Zu den Vorhabenkosten im Sinne von Abs. 1 zählen insbesondere auch:
 - Sämtliche Kosten, zu deren Übernahme sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vom 10./25.09.2019 und im Vertrag vom 22.05.2018 (Urkundenrolle Nr. 109/2018) verpflichtet hat;
 - sämtliche Planungskosten;
 - sämtliche Kosten, die in § 4 aufgelistet sind;
 - Kosten für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücke 278, 279 und teilweise 277;
 - 2/3 der Kosten für die Ökokontomaßnahmen Nr. 22, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43 und 23 (teilw.) mit insgesamt 217.298 Biotopwertpunkten der Stadt. Je Biotopwertpunkt werden gemäß Kompensationsverordnung 0,75 € (Maßnahme 0,40 Cent / Bodenwert 0,35 Cent) berechnet;
 - die Hälfte der Kosten für die 12 Holzbetonnistkästen (6 Höhlen- und Nischenbrüter und 6 für Fledermäuse), die von der Stadt im Gebiet installiert werden.
- (3) Bei der Kostentragungspflicht gemäß Abs. 1 verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers nicht in Kraft treten sollte. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er sämtliche Kosten dieser „Vorphase“ (bis zum Satzungsbeschluss) auf eigenes Risiko erbringt.

§ 4 Art und Umfang der Erschließung

- (1) Zur Erschließung des Gebietes „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ stellt die Stadt die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die verkehrsmäßige Erschließung einschließlich der Nebenanlagen sowie die erforderliche verkehrsmäßige Anbindung an die L 3270 gemäß der in der Anlage 4 beigefügten Entwurfsplanung des PI Plus, Ingenieurbüros für Tiefplanung, 61231 Bad Nauheim vom 29.04.2020 her. Sobald die genehmigte Entwässerungsplanung vorliegt, wird der Ausschreibungsprozess für die Erschließung des Gebietes von der Stadt unverzüglich gestartet. Bei dem Vergabegespräch darf ein Vertreter der EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH teilnehmen.

- (2) Der Vorhabenträger beteiligt sich an den der Stadt gemäß Absatz 1 entstehenden Herstellungs-, Ingenieur- und sonstigen Nebenkosten zu jeweils 2/3. Dies gilt auch für die bis zum Abschluss dieses Vertrags bereits entstandenen Aufwendungen. Als Kostennachweis gelten grundsätzlich die geprüften und von der Stadt gezahlten Rechnungen.
- (3) Nach Vorlage der jeweils geprüften Rechnung erfolgt die Anforderung durch die Stadt. Die Anforderung erfolgt getrennt nach den Leistungsbereichen Entwässerung, Wasser und Straße. Die Zahlungsverpflichtung des Vorhabenträgers tritt innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Anforderung ein.
- (4) Die Stadt erhebt aufgrund der bestehenden rechtlichen Verpflichtung mit entsprechenden Bescheiden Abwasser-, Wasser- und Erschließungsbeiträge nach dem geltenden Satzungsrecht. Zur Vermeidung einer Doppelbelastung werden die Beiträge auf die jeweils gemäß Absatz 2 vom Vorhabenträger zu tragenden 2/3 Kosten angerechnet.
- (5) Die in der beigefügten Entwurfsplanung vom 29.04.2020 vorgesehene Verlängerung der straßenmäßigen Erschließung von Station +052,00 bis +065,00 in Summe 13 Meter erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch des Vorhabenträgers. Die Durchführung der Herstellung erfolgt über die Stadt. Die Kosten für die Herstellung und der damit verbundenen Nebenkosten trägt der Vorhabenträger. Die betreffende Fläche bleibt nach der Herstellung im Eigentum und der Unterhaltungspflicht der Stadt.
- (6) Der Anschluss des Bauvorhabens des Vorhabenträgers an die öffentliche Wasserversorgungsanlage erfolgt über die hergestellte Versorgungsleitung in der Lilienthalstraße nach den Vorgaben der Wasserversorgungssatzung der Stadt. Die genaue Planung ist im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Die Kosten des Anschlusses sind vom Vorhabenträger entsprechend der Wasserversorgungssatzung der Stadt zu tragen.
- (7) Der Brandschutz und ggf. notwendige Brandschutzaufgaben sind über das Genehmigungsverfahren des Bauvorhabens abzuklären.
- (8) Das anfallende Schmutzwasser des Bauvorhabens wird in die in der Parzelle Gemarkung Anspach Flur 127 vorhandene öffentlichen Abwasseranlage mit der Nummer 15093a entsorgt. Hierzu wird ein in dem zu bebauenden Grundstück vorhandener, sanierungsbedürftiger Abwasserkanal in Anspruch genommen. Dieser stellt ab dem Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze die erforderliche Abwasserhausanschlussleitung dar. Die Sanierungs- und Unterhaltungspflicht des auf dem zu bebauenden Grundstück verlaufenden Hausanschlusskanals obliegt somit analog der geltenden Entwässerungssatzung dem Vorhabenträger.
- (9) Die Ableitung des Regenwassers des Vorhabenträgers erfolgt in die im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Kompensationsfläche. Die Einleitung in die Kompensationsfläche erfolgt gemäß eingereichter und genehmigter Planung der Oberen Wasserbehörde.

§ 5 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kompensationsmaßnahme auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstücken 278, 279 und teilweise 277 gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan (M1: Extensivierung der Feuchtwiese) herzustellen und gemäß dem Bebauungsplan zu pflegen.

§ 6 Rücktritt

Die Stadt kann den Vertrag mit einer Fristsetzung von 4 Wochen zur Nachbesserung durch den Vorhabenträger kündigen, wenn der Vorhabenträger die Bestimmungen dieses Vertrags durch eigenes Verschulden nicht erfüllt. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 7 Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Vorhabenträgers ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die

Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass dies insbesondere bei Zweifeln an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines neuen Vorhabenträgers der Fall ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen.

§ 8 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist auch im Falle eines Scheiterns des Planvorhabens ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
- (3) Die Stadt entlässt den Vorhabenträger aus seiner Haftung dieses Vertrags, sobald die Bestimmungen gemäß §§ 2 bis 5 erfüllt sind.

§ 9 Verkehrssicherung

Der Vorhabenträger trägt die Verkehrssicherungspflicht auf den Vorhabengrundstücken. Er haftet für alle Schäden, die sich durch die Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht ergeben. Davon ausgenommen sind die Flächen der Erschließungsstraße.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus dem städtebaulichen Vertrag vom 10./25.09.2019 bleiben von diesem Vertrag unberührt.
- (2) Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass die Wirksamkeit des Durchführungsvertrages von einer eventuellen Nichtigkeit des Bebauungsplanes, die im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird, unberührt bleibt, sofern die Vorhabenträger trotz Nichtigkeit des Bebauungsplans z.B. aufgrund einer bestands- oder rechtskräftigen Baugenehmigung zur Realisierung des Vorhabens berechtigt ist. Kann das Vorhaben aufgrund der Nichtigkeit des Bebauungsplans nicht realisiert werden, ist der Vorhabenträger zum Rücktritt gemäß § 6 berechtigt. Die Regelungen zur Haftung der Stadt im Falle eines Rücktritts bleiben unberührt. Ist das Vorhaben zum Zeitpunkt der Nichtigkeitsklärung des Bebauungsplans ganz oder teilweise realisiert, verpflichten sich die Parteien, Verhandlungen über eine angemessene Anpassung des Vertrages vorzunehmen, insbesondere im Hinblick darauf, inwieweit eine solche unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen der Parteien angemessen ist.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Durchführungsvertrages nicht. In jedem Fall werden die Parteien die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die gewährleisten, dass die Vertragszwecke in rechtlich zulässiger Weise erreicht wird. Sollte eine Vorschrift dieses Durchführungsvertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot der Kausalität verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden die Angemessenheit und die Kausalität nach billigem Ermessen und durch Urteil bestimmt.
- (4) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zur ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der § 57 HVwVfG, § 126 BGB, § 11 Abs. 3 BauGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu berufen. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(5) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu beraten.

§ 11 Wirksamkeit

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt. Abweichend hiervon tritt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung zu tragen (§ 3) sofort in Kraft und bleibt wirksam, auch wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft tritt.

§ 12 Vertragsbestandteile

Folgende Dokumente sind Bestandteil des Vertrages:

1. Lageplan mit Markierung des Vertragsgebiets
2. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Freiflächenplan, Einrichtungsplan und Ansichten (Stand: 04.06.2020)
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet in der Us“
 - (Planteil, Textliche Festsetzung, Begründung) (Stand: 09.11.2020) einschließlich
 - Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 16.11.2020 / 17.06.2020),
 - Schallschutzbericht (Stand: 23.01.2019),
 - Verkehrsuntersuchung (Stand: 23.04.2018),
 - Bodengutachten (Stand: 11.06.2018),
 - Einzelhandelskonzept (Stand: 10.12.2015)
4. Entwurfsplanung PI Plus vom 29.04.2020

Stadt Neu-Anspach

Datum:

Thomas Pauli
Bürgermeister

Dr. Gerriet Müller
1. Stadtrat

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Datum:

vertreten durch den
Geschäftsführer Rainer Huber

vertreten durch den
Geschäftsführer Wolfgang Rudi Seiler

Beratungsergebnis: 9 Ja-Stimme(n), 2 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**4.2 Bebauung Feldbergstraße, Zur Wacht und An der Speichwiese
- Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans
Vorlage: 285/2020**

Roland Höser sieht kein Problem darin, dass auf einem solch großen Grundstück zwei Häuser zugelassen werden und verweist auf die Stellplatzsatzung.

Bürgermeister Thomas Pauli berichtet aus dem Magistrat, dass empfohlen wird, keine Veränderungssperre mit verbundenem Aufstellungsbeschluss zu erlassen bzw. zu beschließen. Zudem berichtet er, dass dem Magistrat eine Bauvoranfrage zu zwei Mehrfamilienwohnhäusern vorgelegen habe, der zugestimmt wurde. Die Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach wurde dabei berücksichtigt. Des Weiteren weist er daraufhin, dass nachverdichtet werden soll und im Vergleich Einfamilienhäuser sehr viel Fläche benötigen. Er verdeutlicht darüber hinaus, dass wenn sich der Bauherr an die Bauvoranfrage halte und den Bauantrag einreiche, die Veränderungssperre für ihn nicht bindend sei und er das Bauvorhaben durchführen könne.

Bernd Töpferwien spricht die Stellplatzanordnung direkt an der Straße an und sieht darin ein Risiko für Fußgänger.

Christian von der Schmitt sieht die Gefahr von der Entstehung von vielen Mehrfamilienhäusern in Bereichen ohne Bebauungsplan.

Bürgermeister Thomas Pauli erinnert an das Stadtentwicklungskonzept, bei dem beschlossen wurde, der Nachverdichtung Vorrang vor dem Bauen auf der grünen Wiese zu geben.

Kevin Kulp stimmt Herrn von der Schmitt zu und spricht sich dafür aus, dass nach und nach die unbeplanten Innenbereiche, bei denen die Gefahr bestehe, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen könnten, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine geordnete Bebauung sicherzustellen.

Christian von der Schmitt stellt klar, dass er nicht gegen die Nachverdichtung sei, sondern dass drei Großbauprojekte in Neu-Anspach anstehen und mit solchen Mehrfamilienhäusern das ganze überhandnehmen könnte.

Andreas Moses spricht sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes aus.

Guntram Löffler gibt wieder, dass in der Fraktion ebenfalls über die Aufstellung des Bebauungsplanes gesprochen wurde, und dass im Hinblick auf die entstehenden Kosten kein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte. Er weist darüber hinaus darauf hin, dass die Bauvoranfrage positiv beschieden wurde, die Planung somit in Ordnung sei, allerdings beim Bauantrag darauf geachtet werden solle, dass das Bauvorhaben nicht größer werde.

Bauausschussvorsitzender Andreas Moses lässt über den Tagesordnungspunkt, mit der Beschlussempfehlung vom Magistrat, abstimmen.

Beschluss:

Es wird beschlossen, keine Veränderungssperre mit verbundenem Aufstellungsbeschluss zu erlassen bzw. zu beschließen.

Beratungsergebnis: 10 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

gez. Andreas Moses
Ausschussvorsitzender

gez. Sarah Corell
Schriftführerin