



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 31.01.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/20/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	13.02.2024	
Bauausschuss	21.02.2024	
Stadtverordnetenversammlung	07.03.2024	

**2022-03 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rettungswache DRK, Stadtteil Anspach
- Durchführungsvertrag**

Sachdarstellung:

Der Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rettungswache DRK, Stadtteil Anspach“ setzt voraus, dass zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird.

Hierzu wird auf den Beschlussvorschlag verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den folgenden Durchführungsvertrag mit dem DRK-Kreisverband Hochtaunus e.V. abzuschließen.

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Rettungswache DRK“**

zwischen

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

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch den
Bürgermeister Birger Strutz und dem
1. Stadtrat Dr. Jürgen Stempel

-nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der **DRK-Kreisverband Hochtaunus e.V.** mit Sitz in
61348 Bad Homburg v. d. Höhe, Kaiser-Friedrich-Promenade 5+6,
vertreten durch den Kreisgeschäftsführer
Herrn Heiko Selzer

-nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Rettungswache DRK“ (§12 BauGB) vereinbart:

Präambel

Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemarkung Anspach Flur 30 insgesamt eine ca. 2.700 m² große Teilfläche der Flurstücke 43/1 und 44 sowie der östlichen Wegeparzelle 126/1. Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke. Der Besitzübergang erfolgt mit Satzungsbeschluss. Der Kaufpreis wird fällig, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rettungswache DRK“ rechtskräftig ist.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Vorhabengrundstücke mit einer Rettungswache zu bebauen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in Gestalt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Vorhabengrundstücke gemäß § 12 BauGB erfolgen.

§ 1 Gegenstand und Bestandteile des Vertrags

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche. Die Vorhabengrundstücke befinden sich im Außenbereich.
- (2) Der Vorhabenträger hat für die Vorhabengrundstücke bei der Stadt einen mit diesem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens eingereicht. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung einer Rettungswache des DRK. Bestandteile des Vertrages sind gem. § 12 BauGB Lageplan, Grundriss und Ansichten der Gebäudeplanung, die Bau- und Nutzungsbeschreibung sowie Betriebsbeschreibung (formlos). Als Art der Nutzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fläche für Gemeinbedarf - Rettungswache“ festgesetzt.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das in dem als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Lageplan, Grundriss und Ansichten (Anlage 2) näher bezeichnete Objekt, nämlich eine Rettungswache herzustellen. Die Durchführungsverpflichtung bezieht sich nur auf das vorstehend genannte Vorhaben. Die Option zur Erweiterung von zwei Garagen für den Katastrophenschutz ist hiervon nicht betroffen.
- (2) Der Vorhabenträger hat innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Das Vorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung 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 soll, wenn die in Abs. 2 genannten Fristen nicht eingehalten werden.

§ 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 26.09.2022 verpflichtet hat;
sämtliche Planungskosten;
sämtliche Kosten, die in § 4 aufgelistet sind;
Kosten für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 30 Flurstücke 43/1 und 44;
Kosten für die Ökokontomaßnahme Nr. 27 mit 12.222 Biotopwertpunkten der Stadt. Je Biotopwertpunkt werden gemäß Kompensationsverordnung 0,75 € (Maßnahme 0,40 Cent / Bodenwert 0,35 Cent) berechnet;
- (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 „Rettungswache DRK“ stellt die Stadt die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die verkehrsmäßige Erschließung einschließlich der Nebenanlagen sowie die erforderliche verkehrsmäßige Anbindung an die L 3041 her. Sobald die genehmigte Entwässerungsplanung vorliegt, wird der Ausschreibungsprozess für die Erschließung des Gebietes von der Stadt unverzüglich gestartet.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die der Stadt gemäß Absatz 1 entstehenden Herstellungs-, Ingenieur- und sonstigen Nebenkosten. 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 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.
- (5) Der Anschluss des Bauvorhabens des Vorhabenträgers an die öffentliche Wasserversorgungsanlage erfolgt über die hergestellte Versorgungsleitung in der Weilstraße 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.
- (6) Der Brandschutz und ggf. notwendige Brandschutzauflagen sind über das Genehmigungsverfahren des Bauvorhabens abzuklären.
- (7) Das anfallende Schmutzwasser des Bauvorhabens wird in die in der Parzelle Gemarkung Anspach Flur 29 Flurstück 109/16 vorhandene öffentliche Abwasseranlage mit der Nummer 3035 entsorgt.
- (8) Die Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erfolgt über ein getrenntes Leitungsnetz und ist in Zisternen zu sammeln. Überschüssiges Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder in einen Vorfluter eingeleitet werden.

§ 5 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kompensationsmaßnahme auf den Grundstücken Gemarkung Anspach Flur 30 Flurstücken 43/1 und 44 gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan (2.3: Extensiv genutzte Frischwiese) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

§ 6 Rücktritt

Dieser Vertrag kann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Durchführungsfrist des § 3 Abs. 1 und 2 nicht eingehalten wird. 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.

§ 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.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus dem städtebaulichen Vertrag vom 26.09.2022 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:

Lageplan mit Markierung des Vertragsgebiets

Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Lageplan, Grundriss und Ansichten mit der Vorhabenbeschreibung und Betriebsbeschreibung (Stand: 09.11.2023)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rettungswache DRK“

- Planteil mit textlichen Festsetzungen, Begründung (Stand: Januar 2024) einschließlich
- Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: Januar 2024),
- Schallschutzbericht (Stand: 11.05.2023),
- Verkehrsuntersuchung (Stand: 06.06.2023)

Stadt Neu-Anspach

Datum:

Birger Strutz
Bürgermeister

Jürgen Stempel
1. Stadtrat

DRK-Kreisverband Hochtaunus e.V.

Datum:

vertreten durch den
Kreisgeschäftsführer Heiko Selzer

vertreten durch den

Birger Strutz
Bürgermeister