Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB
zur Ausarbeitung städtebaulicher Planungen
im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

E 19/3 - VEP Mennonitenstraße-

STADT EMMERICH
AM RHEIN

zwischen

1) Stadt Emmerich am Rhein, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein

vertreten durch **Herrn Bürgermeister Peter Hinze**
sowie **Herrn Ersten Beigeordneten Dr. Stefan Wachs**

nachfolgend "Stadt" genannt

und

2) M-IX Invest GmbH, Anschrift

nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

§ 1

(1) Der Vorhabenträger hat am 21.12.2020 einen Antrag gestellt, zur Schaffung des Baurechtes für ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und oberidischen Parkplätzen auf dem Grundstück „Wemmer&Janssen“ an der Mennonitenstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

(2) Im Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein vom 27. November 2017ist die o. g. Fläche an der Mennonitenstraße (ehem. Wemmer&Janssen) als „Funktionaler Ergänzungsbereich“ vorgesehen. Die Ansiedlung von Einzelhandel auf der Fläche soll das Hauptzentrum funktional weiterentwickeln. Hier sollen Fachmarktkonzepte mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt bzw. für Hybridkonzepte angesiedelt werden (vgl. S. 86 des Einzelhandelskonzeptes).

Für den funktionalen Ergänzungsbereich wurde die Zulässigkeit ausgewählter Sortimente anhand der Tabelle 13 definiert (s. S. 90ff des Einzelhandelskonzepts). Der Bebauungsplan soll Einzelhandel im Sinne des im Einzelhandelskonzept dargestellten Art ermöglichen.

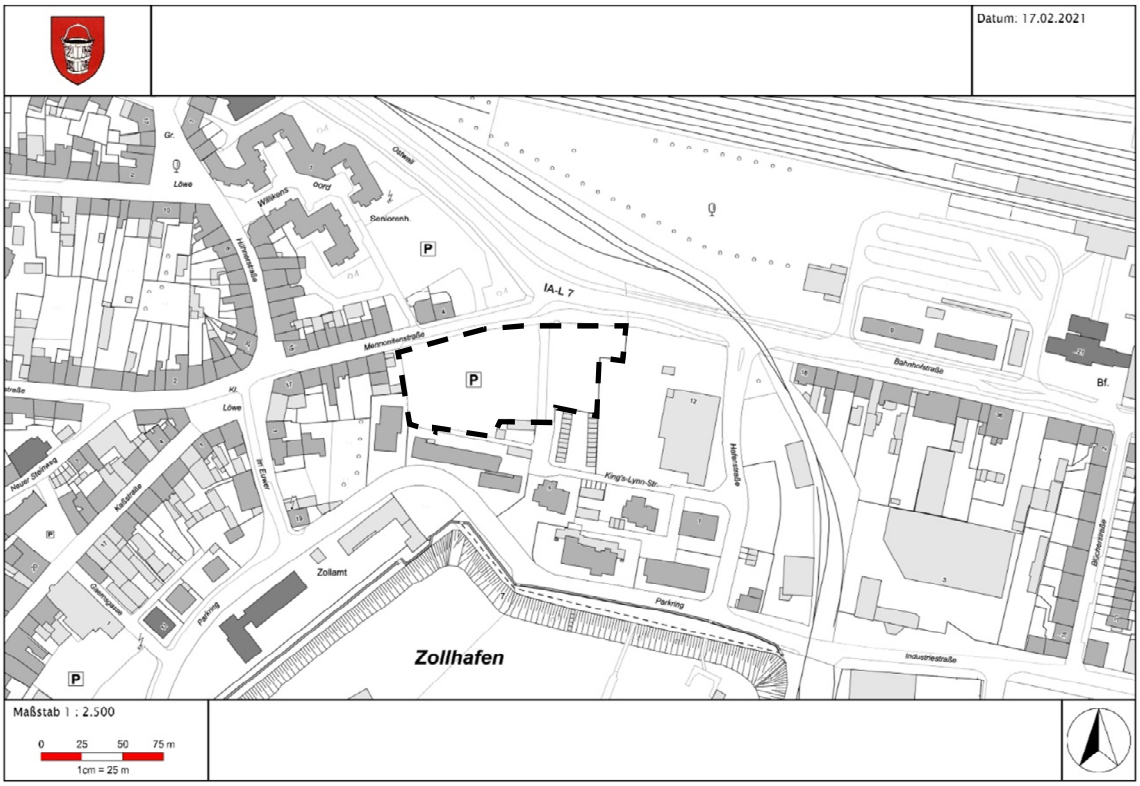
(3) Den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein voraussichtlich in seiner Sitzung am xx.xx.20xx fassen.

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung

Bebauungsplan E 19/3 -VEP Mennonitenstraße-

erhalten. Sein Geltungsbereich soll sich auf den in nachstehender Abbildung gekennzeichneten Bereich der Mennonitenstraße,Gemarkung Emmerich, Flur 17, Flurstücke 28, 29, 32, 33, 34, 35, 211, 329; Flur 19, Flurstücke 97, 98, 255, 338 und 383 beziehen.

Abbildung 1 Verfahrensbereich Bebauungsplan E 19/3 -VEP Mennonitenstraße-



(4) Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE) sollen der Vorentwurf des Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie des Durchführungsvertrags gefertigt werden. Gleichzeitig soll der Vorentwurf des Kaufvertrags für das Grundstück erarbeitet werden.

(5) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans, die Durchführung bestimmter Verfahrensschritte wie beispielsweise die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses oder die Durchführung einer bestimmten Verfahrensart wie beispielsweise die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung besteht nicht und wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Die Stadt Emmerich ist im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag nicht gebunden.

(1) Die Parteien dieses Vertrages vereinbaren, dass der Vorhabenträger zur Vorbereitung der Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Grundlagen auf eigene Kosten einen Vorentwurf mit Erläuterungen der im Verfahren abzuhandelnden Belange sowie für die weitere Durchführung des Verfahrens den Entwurf zum Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung und Umweltbericht unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, erarbeitet. Ebenfalls hat der Vorhabenträger alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Einschätzung der Stadt Emmerich am Rhein notwendigen Fachgutachten auf eigene Kosten beizubringen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt und allen zuständigen Behörden und Stellen intensiv zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

Der Vorhabenträger wird für die Erstellung der vorab genannten Unterlagen das **Planungsbüro xxx** beauftragen. Die Stadt ist mit der Beauftragung einverstanden.

Vor Vorlage des Bebauungsplanentwurfs im Ausschuss für Stadtentwicklung zum Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu prüfen. Hierbei ist die Entsprechung mit der Planzeichenverordnung, die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung zu bestätigen.

Sofern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Gutachter mit der Erstellung notwendiger Fachgutachten beauftragt werden, ist die Beauftragung mit der Stadt abzustimmen. Die Beauftragung des externen Planungsbüros und der Fachgutachtern erfolgt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten. Der Vorhabenträger hat gegenüber dem externen Planungsbüro und den Fachgutachtern vertraglich sicherzustellen, dass der Stadt die Unterlagen für die Verwendung im Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt werden.

(2) Durch die Stadt werden dem Vorhabenträger die für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlichen bei der Stadt vorhandenen Unterlagen überlassen, insbesondere der Flächennutzungsplan, bestehende Bebauungspläne, Leitplanungen sowie ähnliche Unterlagen, soweit sie für das Planverfahren bedeutsam sein können und bei der Stadt vorliegen.

(3) Der Bebauungsplanentwurf ist der Stadt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in digitaler Form im dwg-Format sowie im Format X-Planung so zur Verfügung zu stellen, dass eine unmittelbare Lesbarkeit sowie eine Bearbeitung/Veränderung der Planzeichnung über das bei der Stadt eingesetzte Grafikprogramm <u>ohne</u> Nachbearbeitung möglich ist.

Die Zurverfügungstellung der Daten im dwg- und X-Planung Format erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.

Zur Erstellung von Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Planungen verwendet die Stadt das auf AutoCAD Map 2014 basierende Stadtplanungsprogramm WS LandCAD der Firma Widemann Systeme aus Wiesbaden.

(4) Der Bebauungsplan soll nach derzeitigem Stand als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Hierzu wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Zur Ver-

handlung des Vertrages sind beide Parteien verpflichtet, jeweils auf eigene Kosten juristische Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen. Der Stadt bleibt das Recht vorbehalten, ggf. im Verfahren statt einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen. Eine bestimmte Verfahrenswahl wird durch diesen Vertrag nicht abschließend festgelegt.

(5) Das Vorhabengrundstück soll dem Investor in einem gesonderten Kaufvertrag veräußert werden. Ein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrags und Grundstücksübertragung wird durch diesen Vertrag nicht begründet. Der Stadt entstehen dementsprechend aus diesem Vertrag keine weiteren Verpflichtungen.

§ 3

(1) Nach Vorlage des Bebauungsplanvorentwurfes gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Vorentwurf des Durchführungsvertrages wird die Stadt sodann die erforderlichen weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens unverzüglich durchführen, insbesondere

- die frühzeitigen Beteiligungen der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB),

nach Vorlage des Bebauungsplanentwurfes gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Entwurf des Durchführungsvertrages

- die Beteiligungen der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB),

nach Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem abgestimmten Entwurf des Durchführungsvertrages

- die Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Emmerich am Rhein,
- die Vorbereitung der Ausfertigung der Satzung und deren Inkraftsetzung durch Bekanntmachung.

(2) Mit Rücksicht auf die zurzeit bestehenden begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt vereinbaren die Stadt und der Vorhabenträger, dass der Vorhabenträger die Stadt auf deren Wunsch bei der verwaltungsmäßigen Vorbereitung und Durchführung der im einzelnen vorgenannten Schritte zur Herbeiführung des Bebauungsplans nach besten Kräften unterstützen wird,

- insbesondere bei der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger sowie
- bei der inhaltlichen Ausarbeitung der Abwägungstextbausteine der Gemeinde zu Stellungnahmen, welche innerhalb der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingehen.

§ 4

(1) Der Vorhabenträger trägt alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten mit Ausnahme der durch die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 verursachten Kosten. Er hat ferner alle im Bebauungsplanverfahren entstehenden weiteren Kosten zu tragen wie bei-

spielsweise Kosten für den notwendigen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Kosten für ihre jeweiligen Rechtsberater trägt jede Partei selbst.

(2) Für verwaltungsinterne Personal- und Sachkosten, die der Stadt im Rahmen des Planverfahrens für Vorgänge entstehen, welche nicht den unter § 3 benannten, originär von der Stadt wahrzunehmenden Aufgaben zuzurechnen sind, zahlt der Vorhabenträger unter Berücksichtigung der Tabellen „Ermittlung der anteiligen Planungskosten Verwaltung entsprechend § 21 HOAI bei extern erarbeiteten Bebauungsplänen“, welche Bestandteil dieses Vertrages sind, an die Stadt einen Betrag in Höhe von 848,27 €.

§ 5

(1) Vor Einbringung der Verwaltungsvorlage zum Satzungsbeschluss in die Sitzung des Rates der Stadt Emmerich ist der Vorhabenträger ist verpflichtet, die unter § 4 Abs. 2 dieses Vertrages vereinbarte Summe innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Tagen nach Erhalt der vorstehenden Mitteilungen auf das Konto der Stadtkasse Emmerich am Rhein bei der Sparkasse Rhein-Maas, IBAN DE57 3245 0000 0000 1133 99, BIC WELADED1EMR unter Benennung des Produktes 09.01.01 und des Sachkontos 4487 0000 zu erstatten. Die Stadt ist berechtigt, für bereits entstandene Aufwendungen Abschlagszahlungen festzusetzen.

§ 6

Der Vorhabenträger unterwirft sich mit seinem gesamten Vermögen der sofortigen Vollstreckung der Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag. Die Stadt ist daher berechtigt, ihre Ansprüche notfalls im Verwaltungszwangsverfahren nach dem jeweils gültigen Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW durchzusetzen, ohne dass es einer vorherigen gerichtlichen Entscheidung bedarf.

§ 7

(1) Die Parteien dieses Vertrages sind sich darüber einig, dass die Realisierung der Vereinbarung gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages ausschließlich dazu erfolgt, um das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten des Vorhabenträgers in Anspruch zu nehmen und eine Regelung zur Tragung der Kosten zu treffen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Rates der Stadt Emmerich am Rhein, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gem. §§ 1 Abs. 7 und 2 Abs. 3 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss wie überhaupt beim gesamten Bebauungsplanverfahren, werden dadurch nicht berührt. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Eine Haftung der Stadt für alle Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Die Stadt haftet der Vorhabenträgerin aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der Bebauungsplan später als unwirksam erweist. Ausgeschlossen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden, die der Vorhabenträgerin durch vorsätzliches Verhalten oder grobe Fahrlässigkeit seitens der Stadt entstehen.

§ 8

Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwaigen Rechtsnachfolgern die Verpflichtungen und Rechte aus diesem Vertrag weiterzugeben und jenen die gleiche Verpflichtung hinsichtlich weiterer Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Die jeweilige Vertragspartei haftet der anderen Vertragspartei gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern, soweit der Vertragspartner sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt.

(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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Für die Stadt Emmerich am Rhein, den

....
Peter Hinze Dr. Stefan Wachs
Bürgermeister Erster Beigeordneter

Für den Vorhabenträger xxx, den

.....
xxx

Anlage

Auszug aus dem Konzept der Stadt Emmerich am Rhein zur Baulandbereitstellung

Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein

mit Tabellen zur Kostenerstattung

Ratsbeschluss 12.12.2006
mit Anpassung an die HOAI 2013

Stadt Emmerich am Rhein – Der Bürgermeister – FB 5 – Stadtentwicklung – Juli 2013

Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein

4. Öffentlich-rechtliche Verträge

Erstattung von Planungskosten

- **Grundzustimmung der Eigentümer bzw. Investoren vor Einleitung des Verfahrens**
- **Erklärung der Bereitschaft durch die Grundeigentümer bzw. Investoren, Kosten und Lasten des Verfahrens zu tragen**
- **Regelung der zu erbringenden Leistungen in einem städtebaulichen Vertrag**
- **die Höhe der Kosten wird über eine Kostenerstattungssatzung auf Grundlage der HOAI ermittelt**

Stadt Emmerich am Rhein – Der Bürgermeister – FB 5 – Stadtentwicklung – Juli 2013

Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein

4. Öffentlich-rechtliche Verträge

Ermittlung der anteiligen Planungskosten Verwaltung entsprechend §§ 18 und 19 HOAI bei extern erarbeiteten Bauleitplänen

LP	Grundleistungen	Bewertung der Grundleistung in v.H. der Honorare	Anteilige Arbeiten der Verwaltung in %
1	Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	60	10
2	Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30	5
3	Plan zur Beschlussfassung	10	0
		100	15

Konzept zur Baulandbereitstellung in der Stadt Emmerich am Rhein

4. Öffentlich-rechtliche Verträge

Ermittlung der anteiligen Planungskosten Verwaltung entsprechend § 21 HOAI bei extern erarbeiteten Bebauungsplänen – Beispiele

Fläche in ha	Honorar in € (netto)	Anteil Stadt 15% in €	zuzügl. Neben-kosten 6% in €
0,5	5.335,00	800,25	848,27
1	8.799,00	1.319,85	1.399,04
2	14.502,00	2.175,30	2.305,82
3	19.413,00	2.911,95	3.086,67
4	23.866,00	3.579,90	3.794,69
5	28.000,00	4.200,00	4.452,00
30	99.791,00	14.968,65	15.866,77

Honorarzone II unten (HOAI 2013)