

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Bickenbach**, vertreten durch den Gemeindevorstand, Darmstädter Str. 7, 64404 Bickenbach,

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und

der **Firma Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG**, vertreten durch die Schlossallee Bickenbach Verwaltungs GmbH (Amtsgericht Darmstadt HRB 94778), diese vertreten durch ihre beiden gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäftsführer Hartmut Petersmann und Dr. Heinz Schmitz, Heidelberger Str. 42 A, 64625 Bensheim,

- nachstehend **Vorhabenträger** genannt -

## § 1 Vorbemerkung

1. Nachdem der Hessische Verwaltungsgerichtshof durch Urteil vom 09. Mai 2019 den Bebauungsplan der Gemeinde „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ für unwirksam erklärt hat, beabsichtigt die Gemeinde, entweder ein vollständig neues Bebauungsplanverfahren oder ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen, um damit doch noch die baurechtliche Grundlage für die Durchführung eines vom Vorhabenträger auf dem Grundstück der Gemarkung Bickenbach Flur 1 Flurstück Nr. 64/3 geplanten Vorhabens zu schaffen. Im Einzelnen stellt sich das gegenüber der ursprünglichen Planung modifizierte Vorhaben – vorbehaltlich des zu beschließenden B-Planes der Gemeinde Bickenbach - wie folgt dar: Es werden 76 Wohneinheiten geschaffen, davon zehn mietpreisreduzierte. Diese zehn Einheiten sind aus der **Anlage 1** ersichtlich. Die BGF R oberirdisch beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup>, die BGF R unterirdisch ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Wohn- und Gewerbefläche beläuft sich auf ca. 7.300 m<sup>2</sup>, wobei die Wohneinheiten im Schnitt ca. 85 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Gewerbeanteil liegt bei ca. 11 %. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich – soweit gesetzlich zulässig - nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung vom 18.07.2019, im Übrigen nach der dann gültigen Stellplatzsatzung. Parksysteme mit einer nutzbaren Breite von 2,50 m und Länge von 5,00 m zum Einstellen von Fahrzeugen mit einer Höhe bis zu 2,05 m und einem Gewicht bis zu 2.600 Kg sind erlaubt.
2. Der Vorhabenträger hat der Gemeinde die bislang angefallenen Planungskosten erstattet. Hierbei soll es bleiben. Die Gemeinde wird auch weiterhin den Vorhabenträger in das Verfahren einbeziehen und rechtzeitig über vorgesehen Änderungen, Zeitablauf etc. informieren und seine Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in Abwägungen zu öffentlichen Belangen einbeziehen. Mit diesem Vertrag sollen nunmehr allein Regelungen für das neue Bebauungsplanverfahren bzw. das ergänzende Verfahren vereinbart werden.

## **§ 2 Kostenübernahme**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die der Gemeinde entstehenden und bereits entstandenen Fremdkosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ im neuen Bebauungsplanverfahren bzw. im Ergänzungsverfahren zu erstatten. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er bei der Kostenerstattung keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Die Kosten werden dem Vorhabenträger von der Gemeinde nach Eingang und Prüfung der Rechnungen über die Fremdkosten in Rechnung gestellt. Sie sind vier Wochen nach Rechnungsstellung durch die Gemeinde fällig.
2. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger, die der Gemeinde im Zusammenhang mit neuen Bebauungsplanverfahren bzw. dem Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan entstehenden und bereits entstandenen Kosten für weitere erforderliche Planungen und Gutachten zu erstatten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, der Gemeinde die Kosten für etwa notwendige, parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführende Verfahren zu erstatten. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er bei der Kostenerstattung keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Die Erstattungsansprüche sind vier Wochen nach Rechnungsstellung durch die Gemeinde fällig.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die ihr bereits entstandenen und zukünftigen Anwaltskosten der RechtsAnwälte&Notare Berghäuser, Albach, Landzettel, Wieland, Berg, Schiweck Partnerschafts GmbH für die begleitende Rechtsberatung sowie gerichtliche Vertretung im Normenkontrollverfahren oder in einem verwaltungsgerichtlichen Streitverfahren in tatsächlich entstehender Höhe zu erstatten. Dies gilt auch für die Kosten dieses städtebaulichen Vertrages. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er bei der Kostenerstattung keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.
4. Die Gemeinde verpflichtet sich vor Beauftragung etwaiger Leistungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Vorhabenträger anzuhören. Im Übrigen verpflichten sich beide Parteien, sich in regelmäßigen Abständen über das laufende Verfahren zu informieren.
5. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag abgegebenen Verpflichtungen hat der Vorhabenträger der Gemeinde Sicherheit in Höhe von EUR 30.000,00 durch Übergabe einer schriftlichen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts übergeben.

## **§ 3 Mietpreisreduzierter Wohnungsbau**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Vorhabengrundstück zehn Wohnungen für die Dauer von zehn Jahren ab Erstbezug nur zu Mietpreisen von maximal 9,90 €/m<sup>2</sup> zu vermieten. Für den Fall eines Verstoßes gegen diese Verpflichtung wird pro betroffener Wohnung und pro angefangenem Monat des Verstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe der doppelten Differenz zwischen dem vorgenannten Mietpreis und der tatsächlich vereinbarten Miete zu Gunsten der Gemeinde fällig. Hiervon unberührt bleiben sonstige Ansprüche der Gemeinde.

2. Der Vorhabenträger erklärt, dass die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts nach heutigem Stand gewährleistet ist.
3. Der Vorhabenträger hat innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Aufforderung durch die Gemeinde geeignete Nachweise für die Einhaltung der Verpflichtungen gemäß § 3.1 zu erbringen. Verstößt der Vorhabenträger trotz nochmaliger Aufforderung der Gemeinde unter weiterer Fristsetzung von zwei Wochen gegen seine Nachweispflicht, ist er verpflichtet, pro betroffener Wohnung und angefangenem Monat des Verzugs eine Vertragsstrafe von 1.000,00 € an die Gemeinde zu zahlen. Hiervon unberührt bleiben sonstige Ansprüche der Gemeinde.
4. Die Gemeinde kann die Vertragsstrafen nach den Absätzen 1 und 3 neben der Erfüllung der entsprechenden Vertragspflichten und etwaigen Unterlassungsansprüchen verlangen.

#### **§ 4 Herstellung von Stellplätzen entlang der „Darmstädter Straße“ und vereinfachte Umlegung**

1. Der für unwirksam erklärte Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße – 1. Änderung“ wies entlang der „Darmstädter Straße eine „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Kurzzeitparker“ aus. Diese sollten im Bereich des jetzigen Gehweges sowie des privaten Grundstückes errichtet werden. Der Gehweg wurde aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ - welche sich im geplanten Arkadengang des Gebäudes befand – entbehrlich und konnte somit für die Ausweisung der Stellplätze herangezogen werden. Der Arkadengang soll nun entfallen, statt dessen soll in dem Bereich des Erdgeschosses, welcher durch die darüber liegenden Geschosse überdeckt wird, eine „Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ im Bebauungsplan festgesetzt werden (siehe § 5). Hierdurch wird der vorhandene Gehweg entbehrlich und kann somit für die Ausweisung von Stellplätzen herangezogen werden. Diese Stellplätze waren im Bauantragsverfahren nicht in die Stellplatzberechnung mit eingeflossen und sollen dies auch zukünftig nicht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch, diese Stellplätze spätestens bis zum Erstbezug seines Vorhabens auf seine Kosten fachgerecht gemäß dem Stand der Technik herzustellen.
2. Die für die Stellplätze in Anspruch genommene Fläche soll in das Eigentum der Gemeinde übergehen, sodass die Stellplätze für eine öffentliche Nutzung durch die Allgemeinheit – auch für die Kunden der anderen Geschäfte in diesem Bereich der „Darmstädter Straße“ – zur Verfügung stehen. Der Eigentumsübergang soll im Rahmen einer vereinfachten Umlegung nach dem BauGB erfolgen. Die erforderlichen Arbeiten wurden vom Vorhabenträger bereits im Zusammenhang mit der Übertragung der für das Bauvorhaben benötigten Gehwegfläche im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt bei Hessen Mobil beauftragt. Als Ausgleichswert der von der Gemeinde benötigten privaten Grundstücksfläche vereinbarten die Vertragsparteien einen Wert in Höhe von 30,- € / qm. Einen Entwurf der Umlegungskarte sowie den in den Freiflächenplan des Bauvorhabens eingezeichneten Grenzverlauf (dicke rote Linie ca. 50 cm vor der Gebäudekante) ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.

## **§ 5 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit**

1. Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass im Bereich vor dem Gebäude entlang der Darmstädter Straße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch eingetragen werden soll. Die genaue Lage des Gehrechts ergibt sich aus der **Anlage 3**. Der ursprünglich geplante Arkadengang wird nicht realisiert. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Bebauungsplan. Daneben soll im „Innenhof“ des geplanten Bauvorhabens – vorbehaltlich der von der Gemeindevertretung im Zuge des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes getroffenen Regelung – ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch eingetragen werden. Dieses Gehrecht erstreckt sich bis zum baurechtlich notwendig zu errichtenden Kinderspielplatz (§ 6) und endet dort (**Anlage 4**). Auf einen weiteren Durchgang wird zur Gewährleistung der Privatsphäre im Vorhaben verzichtet.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gegenüber dem Grundbuchamt alle für die Eintragung der Gehrechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde an erster Rangstelle im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben, insbesondere der Gemeinde das Recht einzuräumen, die in den beigefügten Lageplänen (**Anlagen 3 und 4**) gekennzeichneten Flächen für die Öffentlichkeit als Weg zum Gehen zu benutzen. Die hierdurch entstehenden Notar- und Grundbuchkosten trägt der Vorhabenträger.
3. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vorhabenträger.

## **§ 6 Kinderspielplatz**

1. Im Bereich des in § 5 erwähnten „Gehrechts in der Grundstücksmitte“ ist bislang im Bebauungsplan ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen (§ 8 HBO). Dieser Spielplatz wäre sodann aufgrund seiner Lage im Bereich des ausgewiesenen Gehrechts ebenfalls öffentlich zugänglich und soll nach dem Willen der Gemeinde auch durch die Allgemeinheit genutzt werden können. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Kinderspielplatz kostenlos für die Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Die Nutzung soll durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch gesichert werden. Insoweit gilt § 5 Ziffer 2 entsprechend.
2. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Vorhabenträger.

## **§ 7 Leitungsrecht**

1. Das auf den Grundstücken Steingasse 4 (Flur 1 Flurstück 89/3), der Steingasse (Flur 1 Flurstück 90) und der Bachgasse (Flur 1 Flurstück 80) zugunsten des Vorhabenträgers eingetragene Leitungsrecht, wird nach der nachgewiesenen Versicherungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf dem Grundstück (Flur 1 Flurstück 64/3) aus dem Grundbuch gelöscht.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen und die Gemeinde der Rechtsnachfolge nicht zugestimmt hat.

2. Die Zustimmung der Gemeinde hat binnen zwei Wochen nach Zugang einer Kopie des zwischen dem Vorhabenträger und seinem Rechtsnachfolger geschlossenen Vertrages sowie Nachweisen über dessen wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonität) zu erfolgen. Die Gemeinde darf ihre Zustimmung nur versagen, wenn die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Rechtsnachfolgers nicht nachgewiesen worden ist.

## **§ 9**

### **Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens oder Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 10**

### **Wirksamkeit des Vertrages, Vertragsänderungen, Ausfertigungen**

1. Die Parteien sind sich einig, dass die Inhalte aus den Regelungen ab dem §3 ff erst dann ihre Wirksamkeit entfalten, wenn der B-Plan wirksam oder die Planreife nach § 33 BauGB eingetreten ist. Der Vertrag wird im Übrigen mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.
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 den Fall, dass sich die Notwendigkeit zur Änderung aus Anforderungen von Behörden im Plangenehmigungsverfahren ergibt.
3. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
4. Jede Vertragspartei hat eine Ausfertigung dieses Vertrages erhalten.

Bickenbach, den ..... ..

Bensheim, den ..... ..