

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Erstellung des
„Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer-Nord,
2. Teilbebauungsplan Industriehof“

Fortgeschriebene Entwurfsfassung
vom 15. März 2023

Zwischen der



Stadt Speyer
Maximilianstraße 100
67346 Speyer

vertreten durch

die Oberbürgermeisterin Frau Stefanie Seiler

– nachfolgend **Stadt** genannt –

und der

Industriehof Speyer GmbH

Geschäftsanschrift St. Markus Str. 5a
67346 Speyer

vertreten durch

die Geschäftsführer Dr. Martin Koch und Herr Stefan Johann

– nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt –

zur Erstellung des „Bebauungsplans Nr. 069 II Rheinufer-Nord; 2. Teilbebauungsplan Industriehof“.

Präambel

Das Vorverfahren zum „Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan Industriehof“ 67346 Speyer konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Für dieses Vorverfahren wurde im Jahr 2019 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Speyer und den weiteren Flächeneigentümer/-innen geschlossen. Hierauf aufbauend regelt dieser weitere Vertrag (aus dem Jahr 2023) die Zusammenarbeit sowie die Kostentragung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die hierfür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans.

Der gemeinsame Weg zur Erstellung des Bebauungsplans soll einvernehmlich und partnerschaftlich beschritten werden. Der Stadtrat der Stadt Speyer hat dem Abschluss dieses Vertrages in seiner Sitzung am 27.04.2023 zugestimmt. Mit Herrn Dr. Pfirrmann sowie der Firma C. Dupré Bau GmbH & Co. KG wird jeweils mit der Stadt ein Vertrag mit gleichen Regelungen geschlossen.

§1 Vertragsgegenstand

- (1) Vertragsgegenstand ist eine gemeinschaftlich entwickelte Planung mit definierten Planungszielen und gegebenenfalls einer weiteren Kostenregelung als Ergebnis. Die Stafelung des gesamten Vorhabens in zeitlicher und inhaltlicher Sicht soll den Verfahrensablauf bestimmen und wird durch diesen Vertrag gemeinsam festgelegt (Details hierzu siehe § 6).
- (2) Ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Vertrages sind Regelungen zur Umsetzung der eigentlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen.

§ 2 Vertragsziele

Vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse soll ein Bebauungsplan auf Basis des erstellten Rahmenplans entstehen.

§ 3 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet ist grundsätzlich das Plangebiet, welches in dem als Anlage beigefügten Plan eingezeichnet ist.
- (2) Gegebenenfalls ist die Einbeziehung weiterer Flächen, wie beispielsweise für Retentionsanlagen erforderlich, die Bestandteile des Vertragsgebietes werden.

§ 4 Verfahrensbeteiligte Grundstückseigentümer

Im avisierten Bebauungsplangebiet liegen Flächen der Stadt Speyer, der Industriefabrik Speyer GmbH, des Herrn Dr. Pfirrmann, der Firma C. Dupré Bau GmbH & Co. KG und der Erbengemeinschaft Gminder/Fricke-Wellensiek. Diese werden gleichzeitig und gemeinsam in diesem Verfahren überplant.

§ 5 Kostenregelungen

- (1) Die gesamten privatrechtlichen Verfahrenskosten für dieses Bebauungsplanverfahren werden durch die Vorhabenträgerin sowie die vorgenannten Verfahrensbeteiligten im Rahmen der Flächenanteile getragen. Dazu gehören insbesondere die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, die Fachgutachten, spezifischer Sonderplanungen und die Bürgerbeteiligungen. Die Vorhabenträger/-innen nehmen zur Kenntnis, dass es durch Behördenbeteiligung oder Ratsbeschlüsse weiteren Untersuchungsbedarf geben kann.
- (2) Die Kosten werden im Verhältnis zur den jeweiligen Flächenanteilen von der Industriefabrik Speyer GmbH, Herrn Dr. Pfirrmann, der Firma C. Dupré Bau GmbH & Co. KG, der vorgenannten Erbengemeinschaft und der Stadt Speyer getragen.
- (3) Die Kosten der hoheitlichen Verfahrensschritte und Gremienbeschlüsse im Laufe dieses Bebauungsplanverfahrens, einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, trägt die Stadt Speyer.

§ 6 Verfahrensablauf

Die Vertragsparteien vereinbaren nach Vertragsabschluss einen unverbindlichen Ablaufplan für

das Verfahren. Dieser Ablaufplan beziehungsweise der Zeitplan dient den Vertragsparteien zur Orientierung und kann jederzeit an veränderte Bedingungen angepasst werden, falls dies geboten erscheint. Die Vertragsparteien besprechen das weitere Vorgehen quartalsweise und suchen dabei stets eine einvernehmliche Lösung.

Auf Grundlage der Rahmenplanung soll der Bebauungsplan einschließlich einer Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es wurden bereits Untersuchungen zum Denkmalschutz, artenschutzrechtliche Prüfungen, eine schalltechnische Voruntersuchung sowie Voruntersuchungen zur Straßen- und Entwässerungsplanung vorgenommen.

Weitere notwendige Gutachten und Untersuchungen sollen von geeigneten Fachbüros durchgeführt werden. Dazu zählen insbesondere Umweltprüfungen, artenschutzrechtliche Prüfungen, Altlastenuntersuchungen, eine schalltechnische Untersuchung, die Verkehrsplanung, ein Klimagutachten sowie die Straßen- und Entwässerungsplanung.

Zudem ist ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplan-/ Flächennutzungsplanverfahrens werden administrative Abläufe, Beschlussanträge, Bekanntmachungen, Behördenbeteiligungen, Abwägungen sowie die Bürgerbeteiligung gemeinsam organisiert und durchgeführt. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der Stadtverwaltung, die Planungshoheit der Stadt bleibt davon unberührt.

§ 7 Vertragsbeendigung

Dieser Vertrag kann von beiden Vertragsparteien gekündigt werden, wenn das Bebauungsplanverfahren von der Stadt Speyer nicht weiterverfolgt wird oder nach drei Jahren Verfahrenszeit gerechnet ab Abschluss dieses Vertrages nicht zum Abschluss gekommen ist. Für den Fall, dass die vorgenannte Frist verstreicht und hiernach ein Kündigungsrecht bestünde, verzichten die Vertragsparteien auf dieses Recht der Kündigung, falls zum Ende der Dreijahresfrist konkret damit zu rechnen ist, dass das Bebauungsplanungsverfahren binnen weiterer sechs Monate zum Abschluss gebracht werden kann.

Alle aufgrund einer entsprechenden Vertragsbeendigung angefallenen und noch anfallenden Kosten tragen die Vertragspartner entsprechend § 5 (1).

§ 8 Erschließung der Flächen

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen später durch die Vorhabenträgerin hergestellt und in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt werden. Dies soll unter Beteiligung der Stadtwerke Speyer GmbH, Entsorgungsbetriebe und den Abteilungen des Fachbereichs 5 der Stadt Speyer erfolgen. Ziel ist, dass nach Abnahme der baulichen Maßnahmen die dann entstandenen öffentlichen Straßen und Grünflächen sowie die Retentions- und Versickerungsanlagen kostenfrei an die Stadt Speyer übertragen werden, sofern entsprechende öffentliche Flächen entstehen.

§ 9 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplans

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sich aus diesem Städtebaulichen Vertrag „Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord“, 2. Teilbebauungsplan "Industriehof" kein Anspruch der Industriehof Speyer GmbH auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes oder die Rechtskraft des Bebauungsplans besteht. Die Stadt Speyer wird unter Berücksichtigung der Belange der Industriehof Speyer GmbH über die Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahrens für das Vertragsgebiet nach den einschlägigen Rechtsvorschriften unter Berücksichtigung sämtlicher abwägungsrechtlich relevanter Belange entscheiden.

§ 10 Schriftformerfordernis

Vereinbarungen, Ergänzungen und Absprachen jeglicher Art, welche diesen Vertrag betreffen, sowie jede Vertragsänderung sind nur dann rechtswirksam, wenn diese in Schriftform vorliegen und von den Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet wurden.

§ 11 Salvatorische Klausel

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen des Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben sind. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr als durch eine solche ersetzt, die ihr in gesetzlich zulässiger Weise rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt, soweit der Vertrag lückenhaft sein sollte. In diesen Fällen sind die Vertragsparteien gehalten, alle Handlungen und Willenserklärungen vorzunehmen bzw. abzugeben, damit das wirtschaftliche Ziel dieses Vertrages erreicht wird.

§ 12 Rechtsnachfolgeregelung

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin haftet neben ihrem Rechtsnachfolger weiter, sofern dieser die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernimmt.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für die Leistungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist Speyer beziehungsweise das für Speyer zuständige Verwaltungsgericht.

Speyer, _____ 2023

Industriehof Speyer GmbH

vertreten durch
die Geschäftsführer

Stadt Speyer

vertreten durch
die Oberbürgermeisterin

Herrn Dr. Martin Koch

Frau Stefanie Seiler

Herrn Stefan Johann

Anlage: geplantes Vertragsgebiet (Lageplan vom 17.03.2023)

ENTWURF