

Bebauungsplan „Rheinau-Nord, 7. Änderung“

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Herrn Fritz Hofmeister, Kanalstraße 1, 76437 Rastatt

- Projektträger -

und

der Stadt Rastatt, Rathaus, Marktplatz 1, 76437 Rastatt, diese vertreten durch Oberbürgermeister Hans Jürgen Pütsch, ebenda

- Stadt Rastatt -

Präambel

Der Projektträger beantragt für das Flurstück 7855 der Gemarkung Rastatt und arrondierende Flächen (**Anlage 1, Lageplan**) eine Änderung des bisher gültigen Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 25. Oktober 1985 (ergänzt durch die 5. Änderung, rechtskräftig seit 06. November 1998 und die 8. Änderung, rechtskräftig seit 19. Dezember 2013), der für dieses Grundstück eine Bebauung mit bis zu sechsgeschossigen Gebäuden vorsieht. Ziel der Planung ist es, entgegen den bestehenden Festsetzungen eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgenden

Städtebaulichen Vertrag

§ 1

Gegenstand des Projektes / Planungsabsichten

1. Vorbehaltlich der Billigung durch den Gemeinderat der Stadt Rastatt wird der weiteren Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 7855 der Gemarkung Rastatt der städtebauliche Vorentwurf des Büros Schaeuble Architektur, Kuppenheim (Stand: 07. Oktober 2015) zugrunde gelegt. Diese Planung ist als **Anlage 2** beigefügt. Dabei werden folgende Eckpunkte vereinbart:
 - 1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
 - 1.2. Es sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
 - 1.3. Die Ausnutzung der Baufläche orientiert sich an den Regelwerten der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete: GRZ 0,4; GFZ 1,2.
 - 1.4. Die im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Stellplätze müssen erhalten bleiben.
2. Der Projektträger bekundet hiermit seinen grundsätzlichen Willen, seine Fähigkeit und seine Bereitschaft zu einer zeitnahen Umsetzung des Projekts nach Maßgabe der notwendigen Verfahrensschritte im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten.
3. Die Stadt Rastatt bekundet und bekräftigt ihre Bereitschaft, dem Planverfahren zügig seinen Fortgang zu geben, ohne sich hinsichtlich des Ergebnisses dieses Verfahrens abschließend zu binden.

§ 2

Zeitplan

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Rastatt bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, streben die Parteien die Einhaltung folgenden Ablaufplanes an:

- a) Billigung der Planung im Gemeinderat,

- b) Unterzeichnung dieses Vertrages,
- c) Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung,
- d) Vorlage eines Bebauungsplanentwurfes zur Billigung durch den Gemeinderat (Offenlagebeschluss),
- e) Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (mit allen erforderlichen Gutachten)
- f) Durchführung der Offenlage (mit allen erforderlichen Gutachten); Erarbeitung eines Abwägungsvorschlags zu den eingegangenen Stellungnahmen; Vorbereitung der Beschlussfassung im Gemeinderat, ggf. erneute Offenlage
- g) Ggf. Überarbeitung der Planung
- h) Abwägung und Satzungsbeschluss im Gemeinderat

§ 3

Kostenregelung

1. Der Projektträger beauftragt in Abstimmung mit der Stadt Rastatt Dritte mit der Erbringung von planerischen und gutachterlichen Leistungen.
2. Der Projektträger trägt die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes (bestehend aus textlichem Teil, zeichnerischem Teil, Begründung einschließlich Berücksichtigung der Umweltbelange) nebst allen notwendigen Gutachten, sowie ihre Rechtsberatungskosten.

Der Projektträger übernimmt die Kosten der Verfahrensdurchführung für erforderliche Abstimmungsgespräche mit Behörden, für die Beteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB, sowie für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und die Formulierung der Abwägungsvorschläge.

3. Die Stadt Rastatt trägt die Kosten des verwaltungsinternen Aufwandes (bestehend aus verwaltungsinternen Besprechungen, Formulierung der Drucksachen und Einbringung in die Sitzungen der politischen Gremien, Ausfertigung des Bebauungsplanes, sowie den ortsüblichen Bekanntmachungen der Gemeinderatsbeschlüsse) und ihre Rechtsberatungskosten.
4. Es wird vereinbart, dass die Planungsleistungen und die Gutachten der Stadt Rastatt kostenfrei für die weitere Bearbeitung überlassen werden.

5. Der Projektträger trägt die Kosten für die Herstellung und Pflege gegebenenfalls erforderlicher CEF-Maßnahmen (Maßnahmen des Artenschutzes im Bereich der Eingriffsregelung). Es steht dem Projektträger frei, an den Kosten Dritte zu beteiligen.

§ 4

Erschließung

Die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt durch den Projektträger. Die Stadt Rastatt beabsichtigt, alle im Bebauungsplan als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Anlagen nach Herstellung zu übernehmen. Dies wird in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

§ 5

Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Projektträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

§ 6

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Projektträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses städtebaulichen Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelung dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 7

Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen die nachfolgend aufgeführten Anlagen bei:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Städtebaulicher Vorentwurf des Büros Schaeuuble Architektur, Kuppenheim (Stand:
07. Oktober 2015)

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

Rastatt, den

Rastatt, den

(Fritz Hofmeister)

(Hans Jürgen Pütsch)
Oberbürgermeister