

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 10.60 „Bismarckstraße / Bahnhofstraße“

Die Stadt Remagen,
vertreten durch den Bürgermeister,
nachstehend kurz "Stadt" genannt.

und

DeWa Immobilien GbR
Dornierstraße 2
53424 Remagen
vertreten durch die Gesellschafter
Walter Delfing, Tim-Florian Wahl sowie Dirk-Tobias Wahl

nachstehend kurz „Vorhabenträger“ genannt,

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Allgemeines

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer eines Grundstücks in der Gemarkung Remagen, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken 726/3, 739/3, 740/1, 740/2, 744/3, 744/4, 748/2, 748/4, 1724/739, 2238/715, 2239/721, 2242/723 sowie 2302/714. Die Lage der Eigentumsflächen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Auf diesen Grundstücken möchte der Grundstückseigentümer drei Gebäude zum Zwecke des Betriebs eines Hotels nebst Bäckerei und Außengastronomie sowie zum Zwecke der Wohnnutzung errichten.

(2) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll zur Entlastung der Stadt ein Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Bismarckstraße, Bahnhofstraße, Marktstraße und Seelenstraße erstellt werden (Anlage 2).

§ 2 Bauleitplanung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen. Dieser Bebauungsplan soll u. a. die Bebauung der dem Grundstückseigentümer gehörigen vorgenannten Grundstücke vorsehen.

(2) Des Weiteren verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

(1) Grundlage und Geltungsbereich:

Aus städtebaulichen Gründen umfasst das Plangebiet nicht nur die unter §1 Abs. 1 aufgeführten Eigentumsflächen des Vorhabenträgers, sondern das gesamte unter § 1 Abs. 2 abgegrenzte Quartier. Einen Ersatz für die hierdurch entstehenden Mehraufwendungen erhält der Vorhabenträger von der Stadt nicht.

(2) Allgemeine Aufgabenstellung:

In Anlehnung an das vom Vorhabenträger vorgeschlagene und vom Stadtrat am 14.03.2016 mit dem Einleitungsbeschluss beschlossene Konzept soll im Sinne eines neuzeitlichen Städtebaus ein neues Stadtquartier entstehen. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt, das mit der Baubeschreibung und den Ansichten (Anlage 3) näher beschriebene Projekt umzusetzen. Abweichungen in der Ausführung bedürfen der Zustimmung der Stadt.

(3) Grundlagen für die Bearbeitung:

Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt.

(4) Festsetzungen für den Bebauungsplan:

Entwurfsziel für die im Besitz des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke ist es, drei Gebäude errichten zu können, nämlich einen Hotelbau (mit Bäckerei und Außenrestaurants) und zwei Wohnblöcke mit etwa 41 Wohnungen. Das Areal wird vollflächig durch eine Tiefgarage mit einer alleinigen Zufahrt von der Seelenstraße aus unterbaut.

Für das Hotel ein Sondergebiet (SO Hotel) festgesetzt, die Flächen für die beiden Wohngebäude als allgemeines Wohngebiet.

Die weiteren im Plangebiet liegenden Grundstücke werden ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohn- bzw. überwiegend als Mischgebiet festgesetzt.

Der Vorhabenträger weist durch geeignete Unterlagen zum Bebauungsplan nach, dass aus dem dargestellten Planungsziel keine städtebaulichen Konflikte entstehen.

§ 4 Verpflichtungen der Vertragsparteien

(1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen und die Ausfertigung des Bebauungsplans zu vollziehen.

(2) Des Weiteren wird die Stadt das gesamte Bauleitplanverfahren mit den dazu gehörigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen verantwortlich durchzuführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlageentwürfen einschließlich eines Ent-

wurfs zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Präsentation der Planung in allen in Betracht kommenden Gremien.

§ 5 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Rates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

§ 6 Immissionsschutz

Sollten infolge des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, diese umzusetzen und die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

§ 7 Entschädigungen

Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen oder diese im Zuge von gerichtlicher Entscheidungen verlieren, werden bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichtet der Vorhabenträger auch schon jetzt unwiderruflich.

§ 8 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt einem Dritten zu übertragen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen, insbesondere die als Anlage 3 beigefügte Baubeschreibung und bauliche Gestaltung der Objekte, seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 Sonstiges

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt.

(3) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt.

(4) Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Bebauungsplan nach Ablauf von zwei Jahren seit Abschluss dieses Vertrags noch keine Rechtskraft erlangt haben sollte.

(5) Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
Nebenabreden bestehen nicht.

Remagen, 28.11.2016

Für die Stadt Remagen

Herbert Georgi
Bürgermeister

Für den Vorhabenträger

Walter Delfing

Tim-Florian Wahl

Dirk-Tobias Wahl

es folgen Anlagen 1bis 3