

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Haus Ernich“ in der Stadt Remagen

zwischen der

1. Stadt Remagen

Bachstraße 2, 53424 Remagen

vertreten durch ihren Bürgermeister Björn Ingendahl

-nachfolgend **Stadt** genannt-

und

2. Ulrich Felsberg

Haus Ernich, 53424 Remagen,

vertreten durch **Herrn Ulrich Felsberg**

-nachfolgend **Antragsteller** genannt-

wird folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Regelung der planerischen Rahmendaten und der Handlungs- und Kostentragungspflichten im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Haus Ernich“ in der Stadt Remagen geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung / Vertragszweck

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Remagen, Flur 24, Parzellen 35/2, 35/3, 35/4, 35/21, 35/22., 35/25, 35/30, 35/43, 35/44, 100/6, 100/9 tlw., und 294/6.

Das Vertragsgebiet ist in der als Anlage I beiliegenden Karte dargestellt.

- (2) Die Stadt beabsichtigt für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan „Haus Ernich“ aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Hotel und ein Restaurant samt Zubehöranlagen geschaffen werden.

Die künftig zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind im Bebauungsplan „Haus Ernich“ hinreichend konkret festgesetzt.

- (3) Grundlage dieses Vertrags ist der als Anlage 2 beigefügte Bebauungsplan-Entwurf, den der Stadtrat auf seiner Sitzung am 02.12.2019 anerkannt hat, sowie die vorliegenden Erkenntnisse aus Gutachten und sonstigen Planungen.

§ 2

Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten sowie Verwaltungsleistungen

- (1) Der Antragsteller übernimmt alle durch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten.
- (2) Der Antragsteller wird auf seine Kosten die städtebaulichen Planungen durch ein nachweislich qualifiziertes Planungsbüro erstellen lassen.

Hierzu zählen insbesondere die Zusammenstellung der Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Aufbereitung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Erstellung der endgültigen Planunterlagen zum Satzungsbeschluss und Bekanntmachung, sowie die Teilnahme an Sitzungen der Gremien der Stadt Remagen.

- (3) Weiterhin werden alle erforderlich werdenden Fachgutachten (wie z.B. Fachbeitrag Naturschutz, artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Erschließungsplanung) ebenfalls vom Antragsteller auf eigene Kosten in Auftrag gegeben.

Sofern sich aufgrund der Gutachten zur Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans weitere Maßnahmen ergeben, sind diese ebenfalls von dem Antragsteller auf eigene Kosten zu veranlassen bzw. zu realisieren.

- (4) Der Stadt sind sämtliche Unterlagen in ihrer endgültigen Fassung als Druckwerk in zweifacher farbiger Ausfertigung sowie in digitaler Form (Texte: pdf, doc/docx, rtf, sowie Pläne: pmf, shp, pdf) zur Verfügung zu stellen.
- (5) Bei der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Antragsteller mit der Stadt zusammenarbeiten. Diese gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase der Bearbeitung.
- (6) Die verwaltungsmäßige Abwicklung des Verfahrens (Herbeiführung von Beschlüssen, Bekanntmachung von Beschlüssen etc.) erfolgt durch die Stadtverwaltung Remagen.
- (7) Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim evtl. Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens bleiben unberührt.

§ 3

Ergänzende Regelungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Umsetzung aller durch den Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen durch den Antragsteller oder seinen Rechtsnachfolger auf dessen Kosten durchgeführt werden, wie z.B. der Nachweis von Ausgleichsflächen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

§ 4

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Vertragsgebiet beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in die Natur und Landschaft darstellen, die eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 1a BauGB zur Folge haben können.
- (2) Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan, wie folgt festgelegt:

1. Entwicklung eines naturnahen Waldmantels im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Maßgabe des Fachbeitrags Naturschutz,
2. Die vollständige Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Rekultivierung von Trockenmauern im Bereich der Teilnehmergeinschaft Walporzheim.

Hierzu wird der Vorhabenträger mit der Stadt bzw. der Teilnehmergeinschaft einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem u.a. die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme durch den Vorhabenträger verbindlich festgelegt werden.

- (3) Der Vorhabenträger führt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des Fachbeitrags Naturschutz in Abstimmung mit der Stadt durch.

Der Vorhabenträger hat die Ausgleichsmaßnahmen spätestens in der auf die Beendigung der Eingriffe in die Natur und Landschaft folgende Pflanzperiode durchzuführen.

Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Unterhaltung und Pflege der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (hier: Entwicklung eines naturnahen Waldmantels).

- (4) Bestandteil dieses Vertrags ist der Fachbeitrag Naturschutz, inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Haus Ernich“, Planungsbüro Valerius, Michael Valerius, Dorseler Mühle, 53533 Dorsel, Juli 2019.

§ 5

Verkehrs- und technische Infrastruktur

- (1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass es zur Erschließung des Plangebiets (hier: Anbindung an die Kreisstraße K 40 über eine Linksabbiegespur) des Abschlusses eines gesonderten Erschließungsvertrages zwischen den Parteien unter Einbeziehung des Straßenbulasträgers (Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz) bedarf.
- (2) Bereits zum jetzigen Zeitpunkt erklärt sich der Antragsteller zum Abschluss eines solchen Vertrags bereit.

- (3) Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der „Satzung über die Versorgung der Grundstücke mit Wasser und den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - Allgemeine Wasserversorgungssatzung –“ der Stadt Remagen, derzeit gültig in der Fassung vom 06. November 1981, einschließlich der sie ändernden, ergänzenden oder ersetzenden Satzungen.

In Bezug auf die Abwasserbeseitigung wurde der einmalige Beitrag 2007, basierend auf einer Gebäudegrundfläche von 1.491 m², berechnet. Neu- und Ergänzungsbauten, durch die diese Gebäudegrundfläche überschritten wird, können zu einer Neuberechnung des einmaligen Beitrages führen

- (4) Die Weitergehende technische Erschließung (insbes. Strom, Telekommunikation, Gas) ist im Zuge der Bauantragstellung durch den Bauherrn auf eigene Kosten zu veranlassen.

§ 6

Haftungsausschluss

- (1) Ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplans wird durch den vorliegenden Vertrag nicht begründet.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die dem Antragsteller im Hinblick auf den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

- (2) Die Stadt übernimmt keine Haftung für mögliche durch die Überplanung entstehende Ansprüche.
- (3) Für den Fall, dass das Verfahren nicht rechtskräftig abgeschlossen wird, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtig- oder Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (4) Der Antragsteller erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (5) Der Antragsteller verpflichtet sich an einen etwaigen Rechtsnachfolger die oben genannten Haftungsausschlüsse zugunsten der Stadt weiter zu geben.

§ 7

Wirksamwerden des Vertrages

- (1) Der Vertrag wird vorbehaltlich des zustimmenden Beschlusses durch den Stadtrat über den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wirksam.

§ 8

Kündigung des Vertrages – Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Die Stadt ist zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn der Stadtrat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans aus sachlichen und fachlichen Gründen einstellt.
- (2) Der Antragsteller ist zur Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn kein zustimmender Beschluss durch den Stadtrat über den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans erfolgt.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, die Stadt und der Antragsteller erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
- (3) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Stadt Remagen

Vertreten durch ihren Bürgermeister
Herrn Björn Ingendahl

Antragsteller

Ulrich Felsberg
Haus Ernich, 53424 Remagen

Remagen, den 02.12.2019

Remagen, den

.....

(Björn Ingendahl, Bürgermeister)

.....

(Ulrich Felsberg, Antragsteller)

(Stempel)

Anlagen

Anlage I Plan mit Abgrenzung des Vertragsgebietes gemäß § 1 des Vertrages.