

VORBEREITUNGSVERTRAG

Bebauungsplan Übach-Palenberg, Beyelsfeld

Zwischen der

Stadt Übach-Palenberg

-vertreten durch den Bürgermeister-

(nachfolgend)

- Stadt-

und der

S-Bauland GmbH

(nachfolgend)

-Planungsträgerin-

Über die Vorbereitung und Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen für die Bebauung und Erschließung eines Baugebietes

Vorbemerkung

Die Planungsträgerin beabsichtigt südlich der Conneallee, westlich des Weges in der Verlängerung der Rölkenstr. und östlich des Sportplatzes und der Tennisanlage durch eine vorbereitende (Änderung des Flächennutzungsplanes) und verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan), die baulichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung (WA = Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen.

Daher hat die Planungsträgerin bei der Stadt im Interesse einer nachfolgenden Bebauung und Erschließung der Grundstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 7, zu den einzelnen Flurstücken siehe beigefügten Lageplan/Anlage 1 (die geplante Fläche ist schraffiert dargestellt), den Abschluss einer Planerstellungs- und Vorbereitungsvereinbarung gem. dem Ratsbeschluss vom 20.03.2013 beantragt. Nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes sollen innerhalb des Plangebietes ca. Wohneinheiten errichtet werden.

Die Stadt hat den Antrag der Planungsträgerin nach pflichtgemäßem Ermessen geprüft und festgestellt, dass dieser Gesamtbereich zur Verwirklichung der beabsichtigten Baumaßnahme der planungsrechtlichen Absicherung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) bedarf. Die Stadt begrüßt das Vorhaben der Planungsträgerin und wird die Bauleitplanverfahren zielführend unterstützen.

Die Vertragspartner schließen daher gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgenden öffentlichen Vertrag:

§ 1 Bestandteil des Vertrages

Bestandteil des Vertrages ist ein

- Lageplan mit gekennzeichnetem Plangebiet (Anlage 1)

§ 2 Gegenstand des Vertrages

1. Die Planungsträgerin übernimmt für die im beigefügten Lageplan/Anlage 1 gekennzeichnete Fläche die Ausarbeitung der erforderlichen Planungen. (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes). Sie beauftragt auf ihre Kosten das Büro RaumPlan, Aachen mit den zu erarbeitenden Entwürfen.
2. Die Stadt übernimmt lediglich die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht auf die Planungsträgerin übertragbaren, hoheitlichen Maßnahmen gemäß § 10 BauGB.
3. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht seitens der Planungsträgerin jedoch nicht und kann auch nicht aus diesem Vertrag begründet werden (§ 1 Abs.3 BauGB).
4. Die Kostenregelung ergibt sich aus § 7 dieses Vertrages.

§ 3 Durchführungsverpflichtung/Aufgabenverteilung

1. Die Planungsträgerin verpflichtet sich, die endgültige Fassung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur erstellten amtlichen Lagepläne mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie deren rechtssicheren Begründungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Bau GB geltenden Fassung zu erarbeiten. Zu den notwendigen Verfahrensunterlagen gehören insbesondere:
 - a) Entwurf einschl. Begründung und Umweltbericht für eine Änderung des Flächennutzungsplanes,
 - b) Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Artenschutzprüfung,
 - c) Nebengutachten, wie z. B. Lärmgutachten, Entwässerungskonzept, hydrologisches Gutachten, landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
 - d) Umweltprüfung und Umweltbericht,
 - e) Aufbereitung des Abwägungsmaterials,
 - f) Unterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
 - g) zusammenfassende Erklärungen für Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan,

- h) in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege ein Archäologisches Gutachten über eventuelle Bodendenkmäler/Bodenfunde erstellen zu lassen, sofern diese Behörden es verlangen,
- i) soweit aufgrund von Bürgeranhörung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange weitere hier nicht bestimmbar Untersuchungen erforderlich werden, verpflichtet sich die Planungsträgerin, diese ebenfalls unverzüglich zu veranlassen,
- j) mit Rücksicht auf die zurzeit begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt wird die Planungsträgerin der Stadt bei deren Vorbereitung und Durchführung der in § 3 genannten Schritte zur Herbeiführung des Bebauungsplanes nach besten Kräften unterstützen.

Der Bebauungsplan ist digital zu erstellen. Die Verfahrensgrenze sowie alle übrigen planungsrelevanten Grenzen sind –soweit vorhanden- von einem öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur auf zu messen.

2. Die Planungsträgerin verpflichtet sich, bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes mit den jeweils zuständigen Dienststellen der Stadt sowie allen anderen Behörden, Trägern öffentlicher Belange etc. zielführend zusammenarbeiten.
3. Die Stadt stellt der Planungsträgerin die für die Erarbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Unterlagen und – soweit vorhanden- bereits vorliegenden Grundlagen und Daten für den räumlichen Geltungsbereich dieses Vertrages/Planes kostenlos zur Verfügung, soweit sie für das Vorhaben von Bedeutung sein könnten.

§ 4 Bauleitplanverfahren

Nach Vorlage des mit der Stadt abschließend abgestimmten Entwurfes des Bebauungsplanes obliegt es der Stadt, die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Schritte (nach Aufstellungsbeschluss) unverzüglich durchzuführen, insbesondere die

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- Offenlage gemäß § 3(2) BauGB
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB
- Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt gemäß § 10 (1) BauGB
- Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes resp. Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung sowie Bereithaltung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB

§ 5 Planverwirklichung

Die Planungsträgerin verpflichtet sich, vor dem Beschluss über die Satzung des nach dieser Vereinbarung vorzubereitenden und aufzustellenden Bebauungsplanes mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

§ 6 Informations – und Berichtspflicht

Sollten sich während des Verfahrens zur Aufstellung des diesem Vertrag zu Grunde liegenden Bebauungsplanes Hinweise ergeben, die auf dessen Entwicklung wesentlichen Einfluss haben, so verpflichten sich die Planungsträgerin und die Stadt gleichermaßen, hierüber den Vertragspartner kurzfristig und umfassend zu informieren.

§ 7 Kostentragung/ Haftung

1. Die Planungsträgerin übernimmt alle die mit der Vorbereitung und Ausarbeitung der städtebaulichen Planung verbundenen Kosten.
2. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Planungsträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan getroffen hat, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahren oder sonst wie herausstellt.
3. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Realisierung des Bebauungsplanes nach dieser Vereinbarung ausschließlich dazu erfolgt, um das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten der Planungsträgerin seitens der Stadt in Anspruch zu nehmen. Die Ausübung des Planungsermessens durch die Stadt wird hierdurch, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB – nicht eingeschränkt.
4. Wenn die Planungsträgerin während des Bauleitplanverfahrens von diesem Verträge zurücktritt, kann sie die Erstattung der Aufwendungen für die hierfür von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten für das Plangebiet verlangen, falls die Stadt dieses Vorhaben weiterführt. Die Stadt ihrerseits ist berechtigt, das Planverfahren unter Verwertung dieser Unterlagen selbst oder ggf. durch vertragliche Bindung mit einem Dritten fortzuführen.

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die gültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

§ 9 Schriftform

Vertragsänderungen und/ oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Übach-Palenberg, den

Übach-Palenberg, den

S-Bauland GmbH

Stadt Übach-Palenberg

In Vertretung

In Vertretung

.....

.....

GF Willi Pfennigs

GF Manfred Dreßen

Wolfgang Jungnitsch

Bürgermeister

Beigeordneter