

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB

zwischen

1. der Stadt Burgdorf, Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31300 Burgdorf
- vertreten durch den Bürgermeister Alfred Baxmann -

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

2. der DRH Deutsche Reihenhäuser AG, Poller Kirchweg 99, 51105 Köln,
eingetragen beim Amtsgericht Köln in das Handelsregister unter Nr. HRB 61776,
- vertreten durch den allein vertretungsberechtigten Prokuristen, [REDACTED]

[REDACTED], -

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Brachfläche zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg in Burgdorf eine Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten mit Reihenhausharakter zu errichten. Ein städtebaulicher Entwurf wurde hierfür bereits ausgearbeitet.

Die Fläche ist westlich von Wohnbebauung, südlich von gemischter Bebauung sowie nördlich und östlich von Gewerbe umgeben. Die private innere Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nach Süden an den Duderstädter Weg anbinden.

Das ca. 1 ha große Grundstück ist seit Jahren ungenutzt und es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, die in den 1960er Jahren mit Bauschutt, Haus- und Sperrmüll, Gewerbeabfällen, Boden etc. verfüllt wurde. Die Fläche ist größtenteils von Gehölzbestand überwachsen. In Teilbereichen finden sich Ruderal- und Wiesenflächen. Der Bestand soll voraussichtlich vollständig beseitigt werden. Vorab ist eine Prüfung hinsichtlich der Belange des Artenschutzes erforderlich.

Ein Gutachten aus 2005 hat eine erhebliche Belastung des Untergrundes mit verschiedenen Schadstoffen festgestellt. In 2014 und 2015 wurden Detailuntersuchungen des Deponats, der Bodenluft und des Grundwassers durchgeführt und Berichte mit Maßnahmenempfehlungen erarbeitet, die die Ergebnisse und Empfehlungen aus dem Bericht aus 2005 ergänzen. Nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erscheint eine Bebauung grundsätzlich möglich.

Über ein erstes Lärmscreening wurde zudem festgestellt, dass für eine Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand etc.) zu benachbarten Gewerbenutzungen zu treffen sind. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden noch detailliertere schalltechnische Untersuchungen erforderlich.

Gegebenenfalls wird auch zu untersuchen sein, welche Auswirkungen die Wohnbebauung (und der damit verbundenen Pkw-Verkehr) auf die Nachbarschaft haben wird.

Das Areal wurde 1969 im Bebauungsplan 0-11 „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzt. Das Planungsrecht ist für eine Wohnbebauung entsprechend zu ändern.

Im Jahr 2006 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Uetzer Straße / Duderstädter Weg“ gefasst mit dem Ziel, südlich des bestehenden Einzelhandelsmarktes Planungsrecht für Wohnen zu schaffen. Dieses Verfahren wurde jedoch bisher nicht bis zur Rechtskraft weitergeführt.

Auf städtischer Seite ist das weitere Verfahren noch nicht abschließend entschieden. Es kommt die Aufstellung entweder eines Angebots-Bebauungsplans oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Betracht. Aufgrund der geringen Größe und des bestehenden Planungsrechts ist von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) auszugehen. Dabei ist aber noch unklar, ob alle Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens (Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung, Verzicht auf förmlichen Umweltbericht) genutzt werden sollen. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Dieser städtebauliche Vertrag bildet die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Übertragung der Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten (§ 11 BauGB).

Vorrangig dient der vorliegende Vertrag dazu, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen einschließlich des Umweltberichtes zu regeln.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass weitere vertragliche Regelungen zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

§ 1 Geltungsbereich / Planungsbereich

Der vertragsgegenständliche Planungsbereich umfasst

- in der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf die folgenden Flurstücke: 136/14, 136/15 und 134/12

Der Planungsbereich ist in der dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügten Darstellung rot umrandet dargestellt.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Änderung des Flächennutzungsplans oder Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. auf Erlass einer Satzung mit bestimmten Inhalten durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Planungshoheit der Stadt Burgdorf wird nicht berührt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Zusammenhang mit der Bauleitplanung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch das qualifizierte Büro für Stadtplanung Planungsbüro Flaspöhler, Dipl. Ing. Peter Flaspöhler, Falkenweg 16, 31840 Hessisch Oldendorf, die beabsichtigten städtebaulichen Planungen für das Plangebiet erstellen zu lassen. Die Beauftragung erfolgt, sobald der vorliegende Vertrag abgeschlossen ist.
- (3) Die einzelnen Schritte der Bauleitplanverfahren, die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB, werden gemäß § 4b BauGB ebenfalls dem vom Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro Flaspöhler übertragen.

§ 3 Verpflichtungen des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauleitplanung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Arbeiten durchführen zu lassen:

- die verantwortliche Ausarbeitung der Bauleitpläne nach Maßgabe von § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
- die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB (= Übertragung gemäß § 4b BauGB) – vgl. **Anlage 2**
- die Herstellung der Plan- und Textunterlagen für die Öffentlichkeitsbeteiligungen § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 BauGB, (Das Original der Planzeichnung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den Satzungsbeschluss wird abschließend die Stadt erstellen.)
- die Erarbeitung der Abwägungsvorschläge zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen und den Behördenbeteiligungen,
- die Abstimmung mit der Stadt über die Abwägungsvorschläge aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen und den Behördenbeteiligungen,
- die Einholung bzw. Beibringung eventuell erforderlicher externer Fachleistungen oder Gutachten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, auf Anfrage, sowohl in der Bürgerbeteiligung als auch bei der Vorstellung des Bebauungsplanes in den Gremien der Stadt gemeinsam mit den von ihm Beauftragten Stellung zu nehmen.

§ 4 Pläne

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt die Unterlagen für die Bauleitplanverfahren in Planzeichnungen nebst textlichen Festsetzungen und Begründungen vorzulegen. Die Planzeichnungen sind auf Kartenunterlagen gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) zu erstellen.
- (2) Die ausgearbeitete Planung sowie die Unterlagen für die sonstigen Verfahrensschritte sind der Stadt vom Vorhabenträger in jeweils kopierfähiger Ausfertigung zum Zwecke der Durchführung der Beschlussfassung in den Gremien und zur öffentlichen Auslegung zur Verfügung zu stellen.
- (3) Die Stadt kann Änderungen der Planung nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger fordern.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorbenannten Unterlagen der Stadt nach Aufforderung durch die Stadt fristgerecht (mind. 3 Wochen vor der jeweils geplanten Sitzung) zur Durchführung der förmlichen Verfahrensschritte nach den §§ 3 Abs. 1 u. 2 bzw. 4 Abs. 1 u. 2 BauGB sowie den erforderlichen Bekanntmachungen zur Verfügung zu stellen.

§ 5 Gutachten, sonstige Genehmigungen

- (1) Die Kosten für sämtliche im Rahmen der Bauleitplanungen erforderlich werdenden Gutachten sowie sonstigen Genehmigungen trägt der Vorhabenträger.

§ 6 Verpflichtungen der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, die erarbeiteten Bauleitplanunterlagen zügig zu prüfen und den zuständigen Beschlussgremien unverzüglich zur Beschlussfassung zuzuleiten.

§ 7 Kosten der Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Planung und der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen gemäß § 2 bis § 5.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten, die ggf. anfallenden Rechtsberatungskosten der Stadt sowie alle sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens.
- (3) Die Kosten sind auch dann vom Vorhabenträger zu begleichen, wenn die Leistungen des Planungsbüros erbracht worden sind, die Bauleitplanungen jedoch nicht oder mit gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung verändertem Inhalt zustande kommen.

§ 8 Erschließung

Mit Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Wohnnutzung werden Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Der Vorhabenträger führt diese auf seine Kosten durch. Bisher ist bekannt, dass bei der Entwässerungsanlage besondere Maßnahmen zu beachten sind. Es muss Rückhalt vorgenommen werden, weil der städtische Mischwasserkanal im Duderstädter Weg nur noch begrenzte Kapazitäten abnehmen kann. Näheres wird dazu und ggf. zu

Straßenbau und -gestaltung noch über einen gesonderten Vertrag oder die erforderlichen Genehmigungen geregelt.

§ 9 Sanierung

Für die Sicherstellung der erforderlichen Sanierung des Grundstücks wird der Vorhabenträger noch mit der Region Hannover, Untere Bodenschutzbehörde, eine entsprechende Sanierungsvereinbarung abschließen.

§ 10 Wirksamkeit des Vertrages


- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht gar notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so soll der Fortbestand der übrigen Bestimmungen davon unberührt bleiben. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine entsprechende wirksame Regelung zu treffen.

Das gleiche gilt für den Fall einer Regelungslücke, die sich dadurch ergibt, dass zum jetzigen Zeitpunkt die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch nicht bekannt sind. Es soll dann eine angemessene Regelung gelten bzw. eine solche Regelung ist zu vereinbaren, die rechtswirksam dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt hätten, wenn die Rechtsunwirksamkeit der Bestimmung oder die Vertragslücke bekannt gewesen wäre.

Burgdorf, den

Burgdorf, den

Bürgermeister Baxmann



Anlagen:

Anlage 1: Planungsbereich, M 1:1.000

Anlage 2: Papier „Inhalt der zu beauftragenden Planungsleistungen“