

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Stadt Burgdorf**

Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31300 Burgdorf,
vertreten durch den Bürgermeister Alfred Baxmann,

- im Folgenden "Stadt" genannt -

und

der **DRH Deutsche Reihenhäuser AG**,

Poller Kirchweg 99, 51105 Köln

eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Köln unter Nr. HRB 61776,
vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Prokuristen Herrn Stephan Schmidt,
dienstansässig ebenda

- im Folgenden "DRH" genannt -

Präambel:

Die DRH beabsichtigt, auf einer Brachfläche zwischen Uetzer Straße und Duderstädter Weg in Burgdorf eine Wohnanlage mit 38 Wohneinheiten mit Reihenhäusercharakter 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 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. Dazu soll die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-11 als Angebots - Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf wird im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme sowie zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele schließen die DRH und die Stadt nachfolgenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

§ 1

Vertragsgebiet, Eigentumsverhältnisse

- (1) Das Vertragsgebiet ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) umrandet. Es umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf die folgenden Flurstücke: 136/14, 136/15 und 134/12.
- (2) Die DRH hat das in Abs. 1 genannte Grundstück mit Kaufvertrag vom 15.07.2015, UR.Nr. Z 930 für 2015 Notars Prof. Dr. Stefan Zimmermann in Köln erworben. Zu ihren Gunsten ist in dem betreffenden Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen.
- (3) Nach Errichtung der geplanten Einfamilien-Reihenhäuser und der privaten Erschließungsanlagen soll das in Abs. 1 genannte Grundstück in Wohnungseigentum nach dem WEG aufgeteilt werden.
- (4) Im Geltungsbereich der vorgesehenen 4. Änderung des Bebauungsplans 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ befinden sich auch die Flurstücke 136/16 und 136/17. Diese sind nicht Teil des Vertragsgebietes.

§ 2

Anlagen

Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages

- Anlage 1 Lageplan des Vertragsgebiets
- Anlage 2 Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 0-11/04
- Anlage 3 Bebauungskonzept (Variante XI vom 16.07.2018)
einschließlich Hauskonzepte der DRH
- Anlage 4a Freiflächenplan
- Anlage 4b Plan Gemeinschaftsplatz
- Anlage 5 Erschließungsplan einschl. Straßenaufbau und –oberflächen

§ 3

Städtebauliche Grundlagen, Planungskosten

- (1) Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 06.12.2016 (Vorlage Nr. 2016 0038) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-11/04 beschlossen.
- (2) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass Entscheidungen über Aufstellung und Inhalt des endgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann daher keine Bindung der Stadt für die Aufstellung oder für den Inhalt des Bebauungsplanes hergeleitet werden.
- (3) Die endgültigen städtebaulichen Daten werden durch die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.
- (4) Im Fall wesentlicher Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von den Bestimmungen dieses Vertrages und den in § 2 genannten Anlagen 2 - 5, die Auswirkungen auf die Inhalte dieses Vertrages haben, ist der Vertrag anzupassen. Im Übrigen gilt § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz (Anpassung und Kündigung in besonderen Fällen).

(5) Die DRH trägt

- alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten wie Bestandserhebungen (insbesondere zu Altlasten) und Erarbeitung des planerischen Konzepts,
- die Kosten der für die Konkretisierung des Projekts notwendigen Fachplanungsbeiträge,
- die Kosten der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendigen Planaufbereitungen und sonstigen Unterlagen,
- die Kosten der Vermessung der für die Realisierung der Planung zu bildenden Grundstücke bzw. der Aufteilung nach dem WEG,
- die Kosten weiterer für den Fortgang des Verfahrens bzw. des Projektes notwendiger Fachplanungsbeiträge und Gutachten,
- Gebühren für Bescheide der zuständigen Behörden, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nach § 4 Abs. 1 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-11/04 notwendig sind.

§ 4

Bauvorhaben und Durchführung

- (1) Die DRH beabsichtigt, auf dem in § 1 genannten Grundstück 38 Einfamilien-Reihenhäuser in 7 Hauszeilen nebst Technikzentrale (Blockheizkraftwerk) und private Erschließungsanlagen einschließlich 82 Stellplätzen (39 offene Stellplätze, 31 Garagen sowie 12 Besucherstellplätze) zu errichten. Die DRH verpflichtet sich zur Verwirklichung des in Satz 1 genannten Bauvorhabens gemäß dem Bebauungskonzept (Anlage 3), dem Freiflächenplan/Plan Gemeinschaftsplatz (Anlage 4a und b) und dem Erschließungsplan (Anlage 5) und entsprechend den Regelungen dieses Vertrages. Sämtliche Kosten zur Realisierung der Bauvorhaben trägt die DRH.

§ 5

Gestaltung der Einfamilien-Reihenhäuser

Für die Gestaltung der Einfamilien-Reihenhäuser sind die Darstellungen im Bebauungskonzept (Anlage 3) verbindlich.

§ 6

Freiflächengestaltung

Für die Gestaltung der Freiflächen sind die Darstellungen im Freiflächenplan/Plan Gemeinschaftsplatz (Anlage 4 a und b) verbindlich.

Die im Freiflächenplan (Anlage 4a) dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind entsprechende Bäume in der Pflanzqualität St U 18/20 nachzupflanzen.

§ 7

Erschließung

- (1) Die DRH verpflichtet sich zur Durchführung aller Maßnahmen innerhalb des Vertragsgebiets gem. § 1 Abs. 1, die zur Erschließung des Vorhabens erforderlich sind entsprechend dem Erschließungsplan in Anlage 5. Die Erschließungsanlagen werden nicht von der Stadt übernommen. Die Abnahme der Straßenbaumaßnahmen hat im Beisein der Stadt Burgdorf, Tiefbauabteilung, zu erfolgen. Eine Durchschrift der Abnahmeprotokolle ist der Stadt Burgdorf zuzuleiten. Über den Termin der Abnahme ist die Stadt Burgdorf rechtzeitig zu informieren.

Vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Dabei sind die Zufahrtsstraßen von dem Investor gemeinsam mit der Stadt Burgdorf, Tiefbauabteilung, abzunehmen und deren Zustand zu dokumentieren. Im Anschluss an die Bauarbeiten findet ein weiteres Beweissicherungsverfahren statt. Festgestellte Schäden sind nach Aufforderung durch die Stadt Burgdorf durch die DRH auf eigene Kosten zu beseitigen.

Für die Anlegung und Änderung von Zufahrten und Zugängen ist eine schriftliche Genehmigung unter Beifügung eines Lageplanes, aus dem die Lage der Zufahrt inkl. Vermassung hervorgeht, bei der Tiefbauabteilung der Stadt Burgdorf zu beantragen.

Für die Ausleuchtung der privaten Straßen und Wege ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und der Stadt Burgdorf vorzulegen. Die Beleuchtung wird nicht von der Stadt Burgdorf übernommen und wird nicht am Stromnetz der öffentlichen Straßenbeleuchtung angeschlossen.

- (2) Das im Vertragsgebiet anfallende Schmutzwasser ist direkt dem örtlichen Mischwasserkanal „Duderstädter Weg“ zuzuführen. Das im Vertragsgebiet anfallende Niederschlagswasser kann unter Einhaltung einer maximalen Einleitmenge von 65 l/s in den örtlichen Mischwasserkanal „Duderstädter Weg“ eingeleitet werden unter Berücksichtigung von Rückhalt innerhalb der Erschließungsfläche. Ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 ist zu erbringen. Für die Entwässerung des Vorhabengrundstückes ist eine Entwässerungsgenehmigung einzuholen. Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Herstellung und zum Nachweis der Dichtigkeit der Kanäle sind die Ergebnisse einer Kamerabefahrung sowie Druckprüfungsprotokolle von der DRH zur baulichen Abnahme der Kanäle vorzulegen.

Bei der in Anlage 5 „Erschließungsplan einschl. Straßenaufbau und –oberflächen“ dargestellten Entwässerungsanlage handelt es sich um eine konzeptionelle Darstellung. Eine Zustimmung erfolgt erst nach entwässerungstechnischer Detailprüfung mit der Entwässerungsgenehmigung.

- (3) Für die Löschwasserversorgung im rückwärtigen Bereich des Vertragsgebietes (mehr als 50 m Entfernung zum Duderstädter Weg) ist von der DRH ein Konzept zu erstellen und mit der Stadt abzustimmen, bevor ein Bauantrag eingereicht wird (§ 67 NBauO) oder eine Mitteilung über die beabsichtigten Baumaßnahmen erfolgt (§ 62 NBauO).

§ 8 **Immissionsduldungsdienstbarkeit**

- (1) Die DRH verpflichtet sich, sobald sie Eigentümerin der Grundstücke im Vertragsgebiet geworden ist, die Bestellung einer Grunddienstbarkeit mit folgendem Inhalt für alle Grundstücke des Vertragsgebiets zu beantragen.

„Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes (Bezeichnung des Grundstücks bzw. der Grundstücke der Deutschen Reihenhäuser) duldet entschädigungslos alle Einwirkungen aus den im benachbarten Gewerbegebiet und der auf den herrschenden Grundstücken (Bezeichnung aller Grundstücke im Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 0-11) errichteten und betriebenen baulichen und sonstigen, insbesondere immissionsrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen, insbesondere durch Lärm. Auch wenn sich diese Einwirkungen künftig ihrem Umfang nach oder durch eine Änderung des Betriebs und der hierbei angewandten Verfahren ändern, duldet der Eigentümer des dienenden Grundstücks diese entschädigungslos. Die Duldung von erheblich belästigenden Einwirkungen von den herrschenden Grundstücken, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind, erfolgt nicht.

Der Grundstückseigentümer des dienenden Grundstücks verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004, 906 BGB sowie auf Einschreitungsanträge gem. § 24 Bundesimmissionsschutzgesetz. Unberührt bleiben ferner Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche aus §§ 1004, 823 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB, soweit sich diese Ansprüche nicht aus dem Eigentum oder Besitz am belasteten Grundstück ergeben.“

- (2) Die DRH wird veranlassen, dass die Eintragung der Immissionsduldungsdienstbarkeit den Eigentümern der herrschenden Grundstücke und der Stadt mitgeteilt wird.

§ 9 **Sanierung**

- (1) Bei dem in § 1 Abs. 1 genannten Grundstück handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, die in den 1960er Jahren mit Bauschutt, Haus- und Sperrmüll, Gewerbeabfällen, Böden etc. verfüllt wurde. Diese Altablagerung wurde in den vergangenen Jahren durch mehrere Gutachten detailliert untersucht. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine erhebliche Belastung mit verschiedenen Schadstoffen vorliegt und dass diese ohne besondere Maßnahmen einer Wohnnutzung entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund wird die Fläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch die Umgrenzung mit dem Planzeichen 15.12 („Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“) gekennzeichnet.

- (2) Da das Grundstück für den Bau von Reihenhäusern hergerichtet werden soll, ist es vorgesehen, die vorhandenen Untergrundverunreinigungen zu sanieren, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.
Hierfür wird im Vorhabengebiet der DRH der Deponiekörper ausgehoben, das Deponat fachgerecht entsorgt und die entstandene Grube mit geeignetem Bodenmaterial verfüllt.
- (3) Die DRH erstellt für die erforderlichen Maßnahmen ein Sanierungskonzept und stimmt dieses mit der Region Hannover ab, die ihr Einverständnis mit diesem Konzept erklären muss.
- (4) Die Wiederverfüllung der durch die Sanierung der ehemaligen Deponie entstandenen Grube muss ausreichend tragfähig erfolgen. Dazu ist das Verfüllmaterial geeignet ver-

ichtet einzubauen. Die erreichte Verdichtung ist in angemessenem Raster durch einen Fachgutachter zu prüfen, zu bewerten und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind in einem Bericht, z.B. der Sanierungsdokumentation, zusammenzufassen. Der Bericht ist der Stadt Burgdorf zur Kenntnisnahme zu übergeben.

- (5) Die DRH verpflichtet sich, die Sanierungsmaßnahmen vor Beginn der Wohnbaumaßnahme durchzuführen.
- (6) Nach Abschluss der Arbeiten ist der Region Hannover eine schriftliche Dokumentation der Arbeit vorzulegen. Die Region Hannover bestätigt der DRH und der Stadt Burgdorf schriftlich, dass die Sanierung durchgeführt wurde und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen wurden.
- (7) Die DRH verpflichtet sich nach der Sanierung ggf. verbleibende Einschränkungen der Nutzung in geeigneter Weise (z.B. in Kaufverträgen oder der Teilungserklärung) an die Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 10

Verwendung der von der DRH zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen

- (1) Die DRH ist damit einverstanden, dass von ihr zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen (Pläne, Gutachten, Studien usw.) im Rahmen der ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages und des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-11/04 verwendet, unentgeltlich vervielfältigt und öffentlich zugänglich gemacht werden.
- (2) Die DRH stellt sicher, dass ihre Vertragspartner (insbesondere Planer/Entwurfsverfasser) ebenfalls mit der Verwendung, der unentgeltlichen Vervielfältigung und Veröffentlichung der Unterlagen gemäß Abs. 1 im Rahmen der Umsetzung dieses Vertrages und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 0-11/04 einverstanden sind und keine Urheberrechtsansprüche geltend machen.
- (3) Die DRH verpflichtet sich, die Unterlagen gemäß Abs. 1 der Stadt auf Anforderung auch in digitalisierter Form zur Verfügung zu stellen.

§ 11

Haftungsausschluss

- (1) Aufwendungen der Stadt und der DRH, die vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 0–11/4 erfolgen, begründen, soweit der Haftungsausschluss gesetzlich zulässig ist, keine gegenseitigen Erstattungs-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt bzw. der Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens aufgehoben wird.
- (2) Führen im Fall von Abs. 1 Satz 2 allein Verfahrens- und/oder Formfehler zur Aufhebung oder Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans, wird die Stadt unverzüglich deren Heilung herbeiführen.

§ 12

Veräußerung des Grundstückes, Rechtsnachfolge, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Die DRH ist verpflichtet, die Verpflichtungen und Bindungen aus diesem Vertrag einem etwaigen neuen Erschließungsträger/etwaigen Rechtsnachfolgern - auch im Grundstückseigentum - aufzuerlegen mit der Maßgabe, die Verpflichtungen und Bindungen eventuellen weiteren neuen Erschließungsträgern/Rechtsnachfolgern - auch im Grundstückseigentum - entsprechend weiterzugeben.
- (2) Die DRH ist nicht befugt, das Vertragsgrundstück ohne vorherige Zustimmung der Stadt an einen Dritten/an einen neuen Vorhabenträger zu veräußern oder Rechte oder Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten/einen neuen Erschließungsträger zu übertragen. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an die Enderwerber des jeweiligen Hausgrundstücks bzw. des jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentums. Die DRH verpflichtet sich jedoch, die vorgenannten Enderwerber über diesen Vertrag zu informieren und sie - soweit zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich – gegebenenfalls zur Duldung der Maßnahmen aus diesem Vertrag beziehungsweise zur Mitwirkung an deren Durchführung zu verpflichten.
- (3) Zur Prüfung, ob die Zustimmung nach Abs. 2 Satz 1 erteilt werden kann, ist der Stadt der entsprechende Vertrag mindestens 6 Wochen vor seiner Beurkundung in vollem Wortlaut und mit allen Anlagen vorzulegen. Die Stadt ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Rechtsnachfolger/den neuen Erschließungsträger nicht gesichert ist. Voraussetzung für die Zustimmung ist regelmäßig eine vertragliche Regelung zwischen dem Rechtsnachfolger/dem neuen Erschließungsträger und der Stadt in der für diesen Vertrag vorgeschriebenen Form zum Übergang der Erschließungsträgerschaft und der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag.
- (4) Die DRH haftet der Stadt gegenüber neben eventuellen Rechtsnachfolgern/neuen Erschließungsträgern als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit die Stadt die DRH nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Soweit die Übertragung der Verpflichtungen und Bindungen aus diesem Vertrag auf mehrere Personen oder Gesellschaften erfolgt, haften diese unabhängig von der Größe ihres Anteils ebenfalls als Gesamtschuldner.
- (5) Änderungen hinsichtlich der Rechtsform und in der Gesellschafterzusammensetzung/-struktur, insbesondere nach dem Umwandlungsgesetz (UmwG) hat die DRH der Stadt unverzüglich anzuzeigen.
- (6) Die Verpflichtungen der DRH nach Abs. 1 – 5 enden, wenn die DRH sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollständig erfüllt hat. Dies wird die Stadt der DRH auf schriftlichen Antrag unverzüglich schriftlich bestätigen. Sind zum Zeitpunkt der Stellung des Antrags noch nicht sämtliche Pflichten erfüllt, wird die Stadt unverzüglich mitteilen, welche Pflichten noch nicht erfüllt sind.

§ 13

Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder sich als undurchführbar erweisen, oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, so soll er in diesen Fällen insgesamt wirksam bleiben.

- (2) Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Lückenausfüllung dasjenige zu vereinbaren, was sie gewollt hätten, wenn sie die Nichtigkeit, die Undurchführbarkeit oder die Regelungslücke erkannt hätten. Soweit dies nicht feststellbar ist, sind unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Regelungsziel möglichst nahekommen, welches durch die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung erreicht werden sollte. Lücken sind im Geiste der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages auszufüllen.

§ 14

Schlussbestimmungen

- (1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen sowie Voraussetzung und Folge des/der geplanten Bauvorhaben sind.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (3) Der Vertrag kann von den Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Davon unberührt bleiben die Kündigungsgründe gemäß § 60 Verwaltungsverfahrensgesetz (Anpassung und Kündigung in besonderen Fällen).
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsort dieses Vertrages ist Burgdorf.
- (5) Etwaige Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie eventueller Änderungen trägt die DRH. Sollten wider Erwarten Leistungen auf Basis bzw. aufgrund dieses Vertrages umsatzsteuerpflichtig sein, vereinbaren die Vertragsparteien, dass die DRH die darauf entfallende Umsatzsteuer trägt.
- (6) Dieser Vertrag tritt in Kraft, wenn beide Vertragsparteien ihn unterzeichnet haben.

Köln, den
DRH
Deutsche Reihenhäuser AG

Burgdorf, den
Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Stephan Schmidt
(Prokurist)

Baxmann