

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Firma Eichner Baugesellschaft mbH,  
Offenburger Straße 20, 77933 Lahr  
vertreten durch die Geschäftsführer  
Herrn Klaus Koch und Herrn Christian Surbeck

nachfolgend: **Projektträger**

und

der Stadt Lahr, Rathaus, Rathausplatz 7, 77933 Lahr,  
vertreten durch den Oberbürgermeister

nachfolgend: **Stadt**

## **Vorbemerkung:**

Der Projektträger beabsichtigt, im Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplans WILLY-BRANDT-STRASSE auf dem rund 7.000 m<sup>2</sup> großen Areal eine Kindertagesstätte und Räume zur Grundschulerweiterung inklusive Hort sowie ca. 45-50 Wohnungen zu errichten. Die Konzeption sieht entlang der Geroldsecker Vorstadt (B 415) und der Willy-Brandt-Straße eine weitgehend geschlossene Bebauung vor. Hinzu kommen im Innenbereich zwei einzeln stehende Baukörper. Der gut 90 m lange Bau entlang der B 415 wird durch die Fassadengestaltung und eine Höhenstaffelung gegliedert. Es sollen jeweils drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulässig sein. Die Stadt Lahr ist grundsätzlich bereit, die Planung und Realisierung des Vorhabens zu unterstützen.

Gegenstand des nachfolgenden Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Aufstellung des 1. Teilbebauungsplans WILLY-BRANDT-STRASSE, Regelungen zur Kostenübernahme für Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, über verwaltungsinterne Kosten, notwendige Fachgutachten und die Sicherstellung einer 20%-igen Quote für Sozialwohnungen.

## **§ 1**

### **Planung, Planungskosten**

Die Stadt erklärt sich bereit, für die Rechtskraft des 1. Teilbebauungsplans WILLY-BRANDT-STRASSE Sorge zu tragen. Dazu gehören die Erstellung der notwendigen Planunterlagen, die Herbeiführung der erforderlichen Gremienbeschlüsse und die Kosten für damit verbundene externe Rechtsberatung. Hierfür werden dem Projektträger nur die hier näher bezeichneten Kosten in Rechnung gestellt.

Der Projektträger beauftragt ein mit der Stadt abzustimmendes qualifiziertes Planungsbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung und trägt die hierfür entstehenden Kosten. Dasselbe gilt für notwendige Vermessungsarbeiten und eventuell anfallende Altlastenuntersuchungen.

Weitere Fachgutachten, die von der Stadt in Abstimmung mit den Fachbehörden als notwendig erachtet werden, beauftragt ebenfalls der Projektträger. Aufgabenstellung und Umfang der Gutachten werden von der Stadt in Abstimmung mit den Fachbehörden definiert. Die Kosten dieser Gutachten werden zu 50% von der Stadt übernommen.

Die Projektträgerin verpflichtet sich, die diesem Bauleitplanverfahren zurechenbaren verwaltungsinternen Kosten der Stadt (Personal- und Sachkosten) in Höhe von maximal 2.250,00 € zu übernehmen, soweit sie durch das Verfahren verursacht sind. Dabei handelt es sich um Kosten, die auch auf private Dritte hätten übertragen werden können. Hiervon ausgenommen sind die Kosten für förmliche Beschlüsse und für die öffentliche Bekanntmachung.

Die Kostentragungspflicht besteht auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht oder nicht so erlassen wird, dass das oben genannte geplante Vorhaben zulässig wird.

## **§ 2 Keine Planungsverpflichtung**

Dieser Vertrag verpflichtet die Stadt nicht, einen Bebauungsplan mit einem bestimmten Inhalt aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Den Beteiligten ist bekannt, dass die Stadt im Rahmen der nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung keinen vertraglichen Bindungen unterworfen ist.

## **§ 3 Bestandteile des Vertrages**

Der 1. Teilbebauungsplan WILLY-BRANDT-STRASSE (Entwurf) vom 2. April 2019 ist Bestandteil dieses Vertrages.

## **§ 4 Baumaßnahmen öffentlicher Raum / Gewässer**

Die jeweiligen räumlichen Abgrenzungen der Maßnahmen sind der Anlage „Außenanlagen“ zu entnehmen. Die Stadt trägt die Kosten für den Umbau der orangefarbenen mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Flächen, der Projektträger für die blauen mit der Ziffer 3 versehenen Flächen im unmittelbaren Eingangsbereich und entlang der Willy-Brandt-Straße. Darüber hinaus trägt die Stadt die Kosten für die Verlegung des Gehweges und die Herstellung öffentlicher Stellplätze entlang der Straße Geroldsecker Vorstadt.

Der Projektträger stellt einen Steg für Fußgänger und Radfahrer über den Gewerbekanal (Neue Schutter) her. Die Stadt stimmt dieser privaten Baumaßnahme über das in ihrem Besitz befindliche Gewässer zu. Hierbei handelt es sich nicht um eine behördliche Zustimmung, auch hier sind eventuell notwendige behördliche Erlaubnisse, Bewilligungen oder sonstige Genehmigungen vom Projektträger separat einzuholen.

Alle weiteren bestehenden Überbauungen des Kanals im Bereich seines Grundstücks wird der Projektträger auf seine Kosten entfernen. Er wird die in seinem Eigentum befindlichen Uferbereiche unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes dauerhaft begrünen. Die Stadt verpflichtet sich, das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 29 Wassergesetz BW (Gewässerrandstreifen) nicht auszuüben.

Der Projektträger verpflichtet sich, eine Grunddienstbarkeit zu unterzeichnen, in der das Betretungsrecht der Stadt für gewässerbauliche und –ökologische Maßnahmen geregelt wird.

Planung und Durchführung der genannten Maßnahmen erfolgen in jeweiliger Abstimmung mit der Stadt durch den Projektträger. Für die in Satz 1 bezeichnete Maßnahme erfolgt eine Kostenerstattung durch die Stadt an den Projektträger.

## **§ 5 Ver- und Entsorgung**

Im Jahr 2017 haben die Stadt und das Straßenbauamt die Fahrbahnbeläge in der Willy-Brandt-Straße und der Geroldsecker Vorstadt (B 415) erneuert. Hierbei hat die Stadt in der Willy-Brandt-Straße bereits Anschlussleitungen für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes in Abstimmung mit dem Projektträger in das Grundstück gelegt (Abwasser, Wasser, Gas und Strom). An diese Leitungen sollte der Projektträger anschließen, solange keine begründeten Einwendungen vorgelegt werden können.

Auf dem Grundstück ist die Entwässerung im Trennsystem auszuführen. Mit dem Schmutzwasser kann an den Anschluss in der Willy-Brandt-Straße gegangen werden. Das anfallende Regenwasser ist zu versickern bzw. in den angrenzenden Gewerbekanal einzuleiten. Hierzu ist eine Einleitgenehmigung beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen, wo auch die Einleitmengen festgesetzt werden. Aus den Vorgaben der Einleitgenehmigung und den Versickerungsflächen kann auch eine Regenrückhaltung erforderlich werden.

## **§ 6 Baulandpolitische Grundsätze**

Der Projektträger als Planungsbegünstigter verpflichtet sich im Gegenzug für die Schaffung von zusätzlichen Baurechten, die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt (Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juli 2017) bei der Umsetzung und Nutzung des Vorhabens wie folgt zu beachten:

1. Der Projektträger verpflichtet sich, innerhalb von vier Jahren ab Rechtswirksamkeit des 1. Teilbebauungsplans WILLY-BRANDT-STRASSE oder Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB mindestens 20% der Nettowohnungsfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem aktuellen Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg (Mietwohnraumförderung) mit mindestens 15-jähriger Preisbindung herzustellen und entsprechend den Förderbedingungen zu nutzen sowie dinglich nach Maßgabe der Ziffer 4 zu sichern. Maßgeblich für den Fristbeginn ist der frühere der beiden Zeitpunkte.
2. Für den Fall der Nichterfüllung einer Verpflichtung nach Ziffer 1 wird eine dem prozentualen Anteil der Nichterfüllung entsprechende Vertragsstrafe in Höhe von 30 % des dann aktuellen Bodenrichtwerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks vereinbart. Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

Holt der Projektträger die Herstellung und/oder Sicherung innerhalb von 24 Monaten nach, kann er die Vertragsstrafe von der Stadt zurückverlangen, abzüglich 1 % für jeden Monat der zu vertretenden Verzögerung. Diese Frist startet nach Ablauf des Zeitraums nach § 4 (2) des Vertrages.

3. Der Projektträger verpflichtet sich, der Stadt die Förderbewilligung, deren Auflagen auch den Rechtsnachfolger binden, sowie einen Beleg über die Auszahlung der Förderung und ein gegenüber dem Fördergeber erklärter Verzicht auf eine vorzeitige Rückzahlung innerhalb eines Monats nach Erhalt unaufgefordert vorzulegen.

4. Zur Absicherung der Nutzung entsprechend den Förderbedingungen verpflichtet sich der Projektträger zur Bestellung und Eintragung einer erstrangigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt und zulasten des/r von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks/e ins Grundbuch, nach der eine Nutzung des geförderten Wohnraums durch andere Personen als nach den anwendbaren Förderbedingungen zulässig untersagt ist. Die betroffenen Wohnungen sind in einem der Bewilligung beizufügenden Plan zu kennzeichnen; die Förderbedingungen der in Anspruch genommenen Förderung sind der Bewilligung beizufügen. Die Sicherung kann bei Sondereigentum auf die Wohnungen beschränkt werden, die Gegenstand der Förderung sind.
5. Die Dienstbarkeit nach Ziffer 4 ist nicht zu befristen; die Stadt ist jedoch verpflichtet, ihre Löschung zu bewilligen, wenn die nach dem Förderbescheid maßgebliche Preisbindungsfrist abgelaufen ist.

## **§ 7 Geruchsimmissionen**

Nach der Ausarbeitung des Gutachtens zu den Geruchsimmissionen durch die Fa. Carl Padberg Zentrifugenbau GmbH ergibt sich ein Handlungsbedarf in Hinblick auf die planerischen Festsetzungen. Eine Vereinbarung zur Problemlösung wird gegenwärtig durch die Firma Eichner Bau GmbH, die Firma Carl Padberg Zentrifugenbau GmbH und die Stadt Lahr verhandelt und formuliert, um zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzuliegen.

## **§ 8 Rechtsnachfolge**

Aufgrund dieses Vertrages übernommene Verpflichtungen gehen in vollem Umfang auf etwaige Rechtsnachfolger über. Für den Fall der Übertragung von Grundstücken oder Teilen davon sind die aufgrund dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen vom Projektträger ausdrücklich an die Rechtsnachfolger weiterzugeben. Er bleibt solange und soweit aus diesem Vertrag verpflichtet, als er seine vertraglichen Verpflichtungen nicht rechtswirksam an eventuelle Rechtsnachfolger weitergegeben hat oder sich diese nicht realisieren lassen.

## **§ 9 Haftungsausschluss**

Eine Haftung oder Ersatzverpflichtung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Projektträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und der Projektträger erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen

durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Lahr,

Lahr,

Firma Eichner Baugesellschaft mbH  
Geschäftsführer                      Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Klaus Koch              Dipl.-Ing. Christian Surbeck

Stadt Lahr  
Oberbürgermeister  
Dr. Wolfgang G. Müller

