

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Emely GmbH, Fliederhof 1, 04347 Leipzig
SJD-NEU GmbH i.G., Fliederhof 1, 04347 Leipzig

Firma Heiligenstraße 24 Grundbesitz GmbH i.G., Kurfürstendamm 226, 10719 Berlin

nachfolgend: **Projekträgerinnen**

und

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

nachfolgend: **Stadt**

Vorbemerkung:

Die Projekträgerinnen und die Stadt haben am 26.7.2019, 1.8.2019 und 23.8.2019 einen Städtebaulichen Vertrag insbesondere zur Umsetzung von gefördertem Wohnraum und zur Wiederherstellung der Planreife des Entwurfs eines Bebauungsplans zur 5. Änderung des Bebauungsplans Heiligenbreite-Nord vom 4.6.2013 mit Stand der 2. Offenlage (nachfolgend Planentwurf, dem Vertrag in Anlage beigelegt) geschlossen. Auf die Vorbemerkungen des genannten Vertrags wird verwiesen.

Im Zuge der Erarbeitung des Abwägungsbeschlusses zur Wiederherstellung der Planreife hat sich ergeben, dass die Festsetzungen des Planentwurfs zum Lärmschutz überholt sind. Die im damaligen Lärmgutachten zugrunde gelegten Lärmwerte der angrenzenden Bahnlinie sind aufgrund einer Lärmsanierung (Lärmschutzwände) zwischenzeitlich (deutlich) geringer. Zudem ist kein Ausbau der Bahnstrecke mehr geplant. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzungen zum Lärmschutz in der vorgesehenen Form im Hinblick auf das damals angesetzte Lärmschutzniveau nicht mehr erforderlich wären. Sie sind aber in der aktuellen Situation in jedem Fall noch ausreichend, um einen etwaigen Lärmkonflikt zu lösen.

Um eine zeitaufwändige Neuermittlung der derzeitigen Lärmsituation und die im Fall der Änderung von Festsetzungen erforderliche ebenfalls zeitaufwändige Offenlage zu vermeiden, sind die Vorhabenträgerinnen bereit, die Festsetzungen zum Lärmschutz in der Fassung des Planentwurfs zu akzeptieren und damit einen höheren Lärmschutz, als nach dem Planentwurf ursprünglich vorgesehen, umzusetzen. Hierdurch soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass der Planentwurf in der derzeitigen Fassung beibehalten und auf eine 3. Offenlage verzichtet werden kann, um einerseits ein höheres Lärmschutzniveau und andererseits eine schnelle Bebauung mit dringend erforderlichem Wohnraum zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien folgende Vereinbarung in Ergänzung des bestehenden städtebaulichen Vertrags:

§ 1

Zustimmung zu den Festsetzungen über den Lärmschutz

Die Vorhabenträgerinnen stimmen den Festsetzungen zum Lärmschutz des künftigen Bebauungsplans Heiligenbreite-Nord, 5. Änderung, insbesondere Ziff. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen, wie sie in dem als Anlage beigefügten Planentwurf zum 1. Teilbebauungsplan in der Fassung vom 4.6.2013 enthalten sind, zu und werden diese Festsetzungen beachten. Ihnen ist bekannt, dass diesen Festsetzungen höhere Lärmemissionen aus der Umgebung zugrunde liegen als aktuell noch vorhanden und daher ein Lärmschutzniveau umgesetzt wird, wie es zum damaligen Zeitpunkt ermittelt wurde. Sie verzichten insbesondere auf die Ermittlung der aktuellen Lärmsituation und hieran angepasste Festsetzungen, auch um das Verfahren zu beschleunigen.

Sie stimmen entsprechenden Auflagen in der Baugenehmigung bereits heute zu.

§ 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 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 von den Projektträgerinnen ausdrücklich an die Rechtsnachfolger einschließlich der Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Projektträgerinnen haften der Stadt als Gesamtschuldnerinnen für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern.

§ 4 Rücktrittsrecht

Die Projektträgerinnen können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn

- a) nicht bis spätestens zum 31.12.2019 die Baugenehmigung für die Bauvorhaben der Grundstücke Flst. Nrn. 22728, 22728/7, 22732/5, 22732/8, 22732/9, vorliegt, oder
- b) die erteilte Baugenehmigung nicht bis zum 31.5.2020 bestandskräftig ist.

Die vorgenannten Rücktrittsrechte erlöschen, sobald die Projektträgerinnen von der erteilten Baugenehmigung Gebrauch machen, indem sie mit dem Bau beginnen. Ein Rücktritt wird nur wirksam, wenn die Projektträgerinnen nachweislich und wirksam auf ihre Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet haben. Ein Rücktritt ist ausgeschlossen, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

§ 5 Haftungsausschluss / Rechtsmittelverzicht

Die Vorhabenträger erkennen für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zum Lärmschutz, an und verzichten auf

sich hieraus etwa ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Projektträgerinnen, die diese im Hinblick auf die und im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauprojektes einschließlich der Erfüllung der Festsetzungen zum Lärmschutz tätigen, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass ein Gericht eine erteilte Baugenehmigung für rechtswidrig erklärt.

§ 6 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 3-fach auszufertigen. Die Stadt und die Projektträgerinnen erhalten je eine Ausfertigung.

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.

_____ Ort, Datum	_____ Ort, Datum	Lahr, _____ Ort, Datum
_____ Emely GmbH	_____ Firma Heiligenstraße 24 Grundbesitz GmbH i.G.	_____ Stadt Lahr Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller
_____ Ort, Datum		
_____ SJD-NEU GmbH i.G.		