

**Städtebaulicher Vertrag**  
– **Kostenübernahmevereinbarung i.S.v. § 11 Abs. 1 Ziff. 3**  
**BauGB–**  
**zur Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Blockschluck Götzmann“**

zwischen

der Stadt Lahr  
– nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der ...,  
vertreten durch den Geschäftsführer,  
Frauenthal 15, 20149 Hamburg ,  
– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

### **Vorbemerkung**

Die Stadt beabsichtigt, den vorgenannten Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes liegt sowohl im Interesse der Stadt als auch im Interesse des Vorhabenträgers.

Städtebauliche Absicht ist es, im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Blockschluck-Götzmann“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Non-Food-Discounters/ Sonderpostenmarktes im Bereich der Baufläche 2 gem. **Anlage 1** (Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2019) zu diesem Vertrag zu schaffen.

Für den Lebensmitteldiscounter soll eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup> für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden. Für den Non-Food-Discounter/ Sonderpostenmarkt soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.880 m<sup>2</sup> zzgl. einer Außenverkaufsfläche von etwa 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden. „Die vom potenziellen Betreiber des Sonderpostenmarktes zugesagte Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf eine Verkaufsfläche von maximal ca. 650 m<sup>2</sup> sowie der zugesagte Verzicht auf die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren ...“ sind Grundlage der Bebauungsplanänderung (s. **Anlage 1**).

Die Liste der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Stadt vom 09.03.2017 ist als **Anlage 3** beigefügt. Die weiteren im

Bereich der Baufläche 2 zur Verfügung stehenden Flächen sollen u.a. zum Verkauf von Waren an Endverbraucher mit nicht mehr als 150 qm zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten genutzt werden.

Der Vorhabenträger ist vor dem Hintergrund dieser Planungsabsichten für den Bereich der Baufläche 2 bereit, die Kosten für die Änderung des genannten Bebauungsplans wie folgt zu übernehmen:

## § 1

### Übernahme der Planungs- und Rechtsberatungskosten der Stadt

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans bereits angefallene, sofern diese nachfolgend explizit benannt sind, und noch anfallende Kosten der Stadt für
  - a) aus zwingendem Recht oder für eine ordnungsgemäße Abwägung nach Auffassung der Stadt erforderliche Planungen und Gutachten zu übernehmen, insbesondere
    - für die Gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Thomas-Philipps-Sonderpostenmarktes im Fachmarktzentrum Lahr-Mietersheim vom 23.07.2018 des Gutachters Dr. Donato Acocella (**Anlage 2**) i.H.v. 2.100 € [*brutto*];
    - für Beratungsleistungen des Gutachters Dr. Donato Acocella im Rahmen des B-Plan-Verfahrens. Grundlage ist der bestehende Honorarvertrag für 2019 und 2020. Für 2019 wurde eine Höchstgrenze von 15.000,00 Euro vereinbart. Der Stundensatz für den Büroinhaber liegt bei 168,00 Euro [*brutto*] für 2019 und bei 175,00 Euro [*brutto*] für 2020.
    - Ob weitere fachliche Gutachten (z.B. zum Thema Lärm) notwendig werden, kann heute nicht abschließend beurteilt werden. Im Rahmen der Planung wird dann eine Abstimmung zwischen den Vertragspartnern herbeigeführt.
  - b) Maßnahmen der Stadtverwaltung und ihrer Bediensteten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, die auch auf private Dritte hätten übertragen werden können, etwa für die Einholung und Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger, soweit dies von der Stadt selbst durchgeführt

wird, vorliegend pauschaliert mit Euro 5.000,00 [brutto], wobei 2.500 Euro [brutto] frühestens nach Abschluss der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 2.500 Euro [brutto] frühestens im Anschluss an den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB fällig werden,

- c) anwaltliche Leistungen ab dem 01.05.2019 in tatsächlicher Höhe, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 10.000,- Euro [brutto], (Büro SHP, Freiburg, € 350/h, zzgl. Nebenkosten und MWSt.), insbesondere für die bebauungsplanbegleitende Rechtsberatung einschließlich des Aufwands für die Ausarbeitung dieses Vertrags und des zugrundeliegenden Konzepts sowie weiterer städtebaulicher Verträge

zu übernehmen (vgl. § 11 Abs. 1 BauGB).

- (2) Auf § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB wird verwiesen; durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen wird daher ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Änderung eines Bebauungsplans oder auf Einleitung oder Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nicht begründet.
- (3) Daher verbleibt es bei der Kostenübernahmeverpflichtung und es bestehen auch keine Ersatzansprüche des Vorhabenträgers, wenn das Vorhaben scheitert.

## § 2

### Verhältnis des Vorhabenträgers zu beauftragten Dritten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, während der Zeit, in der Dritte nach § 1 (Gutachter, Rechtsberater) Leistungen zu erbringen haben, geschäftliche Beziehungen zu diesen nur nach Einholung einer schriftlichen Zustimmung der Stadt aufzunehmen bzw. zu unterhalten. *Die Stadt darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen.* In jedem Fall verpflichtet sich der Vorhabenträger, den Dritten in Bezug auf die zwischen diesen und der Stadt geschlossenen und noch zu schließenden Verträge keine Weisungen zu erteilen.

## § 3

### Leistung der Stadt

- (1) Die Stadt weist die Rechtsanwälte SHP, Freiburg, an, Rechnungen monatlich unter Darlegung zum Stundenaufwand vorzulegen.
- (2) Die Stadt informiert den Vorhabenträger auf Verlangen jeweils über den aktuellen Stand der Vertragserfüllung der beauftragten Dritten sowie über den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens.

- (3) Es besteht kein Rechtsanspruch auf Auskunft über den Inhalt der Rechtsberatung durch das beauftragte Anwaltsbüro oder auf Einsicht in anwaltliche Dokumente.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich, bei Leistungsvergabe, -annahme und Rechnungsprüfung diejenige Sorgfalt anzulegen, die sie bei Vergaben unter eigener Kostentragung anwendet. Dabei wird sie nach Möglichkeit Pauschalangebote zum Festpreis einholen und beauftragen. Sie wird die ihr vertraglich gegebenen Möglichkeiten zum Erreichen einer vollen Leistungserbringung nutzen. Insbesondere wird die Stadt Schlecht- oder Minderleistungen nicht honorieren, sondern zunächst Nachbesserung verlangen.

#### **§ 4**

#### **Fälligkeit der Zahlung**

- (1) Forderungen Dritter (§ 1) gegenüber der Stadt sind nach schriftlicher Zahlungsaufforderung der Stadt an den Vorhabenträger binnen einer Frist von zehn Arbeitstagen unmittelbar an den Dritten zu begleichen.
- (2) Die Zahlungsaufforderung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Stadt, *frühestens jedoch nach der Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB*.
- (3) Gegenüber einer Zahlungsaufforderung der Stadt besteht kein Zurückbehaltungsrecht, insbesondere ist eine Berufung auf eine nicht vertragsgemäße Leistungserbringung Dritter gegenüber der Stadt ausgeschlossen. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt, etwaige Gewährleistungs-, Rückzahlungs- und/oder Schadensersatzansprüche gegen die Dritten an den Vorhabenträger abzutreten.
- (4) Die Stadt kann – *allerdings höchstens bis zu einer Höhe von 25 % des jeweils kalkulierten Gesamt-Honoraraufwandes* - Vorschusszahlungen verlangen, die 10 Tage nach schriftlicher Anforderung zur Zahlung fällig sind, wenn und soweit diese Vorschusszahlungen nachweislich von den Dritten, die die eigentliche Leistung zu erbringen haben, gefordert werden.

#### **§ 5**

#### **Haftungsausschluss zugunsten der Stadt**

- (1) Der Vorhabenträger wird, bevor ein Offenlagebeschluss gefasst wird, auf eventuell sich ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB verzichten, wenn der Planinhalt den in der Vorbemerkung dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen entspricht.

- (2) Ein Anspruch auf Änderung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die künftigen Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 6**

### **Kündigungsmöglichkeit**

Der Vorhabenträger kann diesen Vertrag jederzeit mit einer Frist von 10 Arbeitstagen kündigen. Im Fall der Kündigung ist der Vorhabenträger verpflichtet, die bis zum Kündigungszeitpunkt entstandenen oder nicht rückholbar veranlassten Kosten gem. § 1 Abs.1 dieser Vereinbarung zu übernehmen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 7**

### **Vertragsänderungen. Wirksamwerden. Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern nicht gesetzlich eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Auch das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich abbedungen werden. Die Parteien legen aus Beweis- und Dokumentationsgründen auf die Schriftformklausel besonderen Wert und vereinbaren diese daher individualvertraglich. Mündliche Nebenabreden haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Dieser Vertrag ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Er ist zweifach auszufertigen. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, soweit gesetzlich zulässig, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 8**

### **Erfüllungsort, Gerichtsstand**

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Lahr. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien Lahr.

## § 9 Rechtsnachfolge

- (1) Im Fall der Rechtsnachfolge hat der Vorhabenträger die Stadt schriftlich über den Vorgang und die dann verpflichteten natürlichen und/oder juristischen Personen zu unterrichten. Die entsprechenden Verträge sind der Stadt zur Kenntnis zu geben.
- (2) Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Lahr, den ..... , den .....

für die Stadt Lahr

für den Vorhabenträger

**Anlage 1** – Beschluss des Gemeinderates vom 06.05.2019 zum Tagesordnungspunkt „Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK-GÖTZMANN, 7. Änderung im Stadtteil Mietersheim, Grundsatzentscheidung über Ansiedlungsinteressen“

**Anlage 2** – Gutachterliche Kurzstellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Thomas-Philipps-Sonderpostenmarktes im Fachmarktzentrum Lahr-Mietersheim vom 23.07.2018

**Anlage 3** – Sortimentsliste der Stadt Lahr, Auszug aus dem Einzelhandelskonzept (inkl. Nahversorgungskonzept) 2017, Seite 101