

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der Stadt Wetzlar, vertreten durch den Magistrat, Ernst-Leitz-Straße 30,
35578 Wetzlar

- im Folgenden „Stadt“ -

und

der Leitz-Park GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, Haarbachstr. 12, 35578
Wetzlar

- im Folgenden „Vorhabenträger“

Vorwort

Gegenstand dieses Städtebaulichen Vertrages ist die gemeinsame Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme „Erweiterung des Gewerbegebietes Spilburg/Entwicklung des Gewerbegebietes Schanzenfeld“ einschließlich Bebauung sowie innerer und äußerer Erschließung des Plangebietes. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Bebauung des vorbezeichneten, planungsrechtlich in Aufstellung befindlichen Gewerbegebietes im Rahmen der Realisierung seines Projektes „Leitz-Park“. Betreffend den in diesem Zusammenhang zu tätigen Grunderwerb schließen die Vertragsparteien einen gesonderten Grundstückskaufvertrag.

Der Städtebauliche Vertrag gliedert sich in folgende Einzelabschnitte:

- A. Bauleitplanung und Bebauung
- B. Erschließung
- C. Schlussbestimmungen

Die Vertragsparteien stellen klar, dass es sich trotz der Aufteilung um ein Gesamtwerk handelt.

A. Bauleitplanung und Bebauung

§ 1

Bauleitplanung, Ausgleichsmaßnahmen, Flächenbeitrag

- (1) Auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08. 07. 2004 betreibt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 285 „Schanzenfeld“, der planungsrechtliche Grundlage für das Projekt des Vorhabenträgers wird.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die im Rahmen seines Projekts erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Sache und finanziell einzustehen. Inwieweit der Vorhabenträger die Ausgleichsmaßnahmen selbst durchführt bzw. der Ausgleich anderweitig gemäß einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu bewirken ist, legen die Vertragsparteien spätestens bei Planreife des Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB in einem Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag fest.
- Soweit die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht abschließend festgesetzt werden, erfolgt der Ausgleich im Übrigen nach Maßgabe der vorstehenden vertraglichen Regelungen.
- Unbeschadet etwaiger im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag konkretisierter Fälligkeitstermine verpflichtet sich der Vorhabenträger, sämtliche ihm obliegenden Ausgleichsmaßnahmen spätestens 6 Monate nach Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß Abschnitt A § 2 Abs. 1 fertig zu stellen bzw. zu erledigen.
- (3) Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erhebt die Stadt keinen Flächenbeitrag; eine Umlegung erfolgt nicht.

§ 2 Bauverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die von der Stadt zu erwerbenden Grundstücksflächen nach Maßgabe des diesem Vertrag beigefügten, mit der Stadt abgestimmten Planungskonzepts (Anlage) zu bebauen, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan vorliegen und die baulichen Anlagen innerhalb eines Zeitraumes von sechs Jahren ab Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages fertig zu stellen.
- Es ist geplant, mit der Baumaßnahme im Herbst 2007 zu beginnen.
- Mit der Perspektive künftig möglicher Erweiterungen sollen auf dem Gelände Betriebsgebäude für Unternehmen aus den Bereichen „Optik“ , „Feinwerktechnik“ und „produzierendes Gewerbe“ entstehen.
- (2) Der Vorhabenträger errichtet den „Leitz-Park“ in jeder Hinsicht eigenverantwortlich.
- (3) Das beigefügte Planungskonzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

§ 3 Dienstbarkeiten

Soweit hinsichtlich der in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehenden Flächen Leitungen, Kanäle etc. von Ver- und Entsorgungsträgern eingebracht werden/sind, verpflichtet sich der Vorhabenträger, zugunsten dieser Ver- und Entsorgungsträger beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen.

B. Erschließung

§ 1 Planung/Bau der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt besorgt die Planung und den Bau der in der Anlage gelb gekennzeichneten, künftig dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Erschließungsanlagen (Haupterschließerstraße, Kreisverkehr).
- (2) Die innere Erschließung der von dem Vorhabenträger zu erwerbenden Flächen führt er in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 285 „Schanzenfeld“ sind zu beachten.
- (3) Die Vertragsparteien werden die von ihnen gemäß Abschnitt B § 1 Abs. 1 und 2 durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen sachgerecht koordinieren und Details hierzu ggf. korrespondenzmäßig festlegen.

§ 2 Unterhaltung/Erhaltung der Erschließungsanlagen

- (1) Nach Fertigstellung der in der Anlage gelb gekennzeichneten, von der Stadt zu bauenden Erschließungsanlagen sorgt die Stadt für die ordnungsgemäße Unterhaltung, ggf. Erneuerung dieser öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Die Unterhaltung/Erhaltung der privateigenen Erschließungsanlagen auf dem Gelände des „Leitz-Parks“ ist Sache des Vorhabenträgers bzw. von ihm zu regeln.

C. Schlussbestimmungen

§ 1

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Haftungsverpflichtung für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens tätigt.

§ 2 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen und dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen. Das Gleiche gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken.

§ 3 Sonstiges

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, seine nach ordnungsgemäßer Erfüllung der Bauverpflichtung verbleibenden Pflichten aus diesem Vertrag seinen etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.