Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Stadt Hattersheim am Main,
vertreten durch den Magistrat,
Im Nassauer Hof 1 - 3, 65795 Hattersheim am Main

- nachfolgend: „**Stadt**“ -

und

Main-Taunus-Kreis,
vertreten durch den Kreisausschuss,
Am Kreishaus 1 - 5, 65719 Hofheim

- nachfolgend: „**Vorhabenträger**“ -

Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger als Schulträger und zukünftiger Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung einer dritten Grundschule im Hattersheimer Stadtgebiet, um den kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen und dem damit einhergehenden erhöhten Be-darf an Grundschulplätzen Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck soll ein neuer Be-bauungsplan (Nr. N110 „dritte Grundschule am Südring“, nachfolgend „Bebauungsplan“, Planzeichnung als **Anlage 1**) für ein bislang unbebautes Gebiet aufgestellt werden.

Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass zukünftige Gebäude im Plangebiet bei einer „Worst-Case-Betrachtung“ unter bestimmten Voraussetzungen die angren-zenden Grundstücke unzumutbar verschatten könnten. Da einerseits kein vorhabenbe-zogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll und andererseits die gesetzlich vorge-sehenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB zur präzisen Steuerung der Ver-schattungswirkung als unzureichend angesehen werden, schließen die Stadt und der Vorhabenträger diesen städtebaulichen Vertrag.

§ 1 Begrenzung der Verschattung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt und – im Sinne eines Vertrages zugunsten Dritter – gegenüber den jeweiligen Eigentümer(inne)n der Grundstücke

   - Südring 29a, 29b (Gemarkung Hattersheim, Flur 7, Flurstück 44/3),
   - Südring 31 (Gemarkung Hattersheim, Flur 7, Flurstück 44/2),
   - Südring 33 (Gemarkung Hattersheim, Flur 7, Flurstück 44/1),
   - Südring 35a, 35b (Gemarkung Hattersheim, Flur 7, Flurstück 45/5),
   - Südring 37a, 37b (Gemarkung Hattersheim, Flur 7, Flurstück 45/4),
   - Südring 39 (Gemarkung Hattersheim, Flur 7, Flurstück 45/3) und
   - Südring 41 (Gemarkung Hattersheim, Flur 7, Flurstück 45/2)

   dafür Sorge zu tragen, dass die zuvor genannten Grundstücke durch von ihm im Plangebiet errichtete bauliche Anlagen nicht unzumutbar verschattet werden.

2. Eine Verschattung ist dann unzumutbar, wenn die Besonnung an der im Bebauungsplan Nr. N55 („Südlich des Südrings“, Planzeichnung als **Anlage 2**) festgesetzten Baugrenze

auf den zuvor genannten Grundstücken oberhalb von 99,5 m über Normalhöhennull in den Wintermonaten (Dezember, Januar, Februar) um ein Drittel oder mehr im Vergleich zu den Verhältnissen vor dem 31.10.2019 reduziert wird.

§ 2 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Verträge abzuschließen, die ihm die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag unmöglich macht.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten, Bindungen und Hinweise etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum mit entsprechender Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Rechtsnachfolger ist insbesondere auch derjenige, der zur Bebauung des Grundstücks berechtigt ist, ohne Eigentümer zu sein.

§ 3 Haftungsausschluss

1. Den Beteiligten ist bekannt, dass durch vertragliche Vereinbarungen die kommunale Planungshoheit, insbesondere der Abwägungsspielraum der Stadtverordnetenversammlung nach § 1 Abs. 7 BauGB, nicht eingeschränkt werden darf. Sie sind darin einig, dass dieser Vertrag keine Verpflichtung der Stadt begründet, eine bestimmte Planung durchzuführen oder eine Satzung über einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung der von ihm beabsichtigten Planung wird durch diesen Vertrag nicht begründet (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

2. Dem Vorhabenträger stehen gegen die Stadt keine Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche zu, wenn der Bebauungsplan nicht oder mit einem anderen als in diesem Vertrag vorausgesetzten Inhalt aufgestellt wird oder in gerichtlichen Verfahren für unwirksam erklärt wird.

§ 4 Kostenregelung

1. Alle Kosten dieses Vertrages und seiner Umsetzung trägt der Vorhabenträger.

§ 5 Schlussregelungen

1. Es bestehen keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden zwischen den Beteiligten. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Aufhebung des Formerfordernisses selbst.

2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Beteiligten verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken. Die Beteiligten erklären, dass diese salvatorische Klausel keine Beweislastumkehr bewirken, sondern § 139 BGB ausgeschlossen werden soll.

3. Sollte sich herausstellen, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach nicht angemessen sind, verpflichten sich die Beteiligten zur Aufnahme von Verhandlungen für einen neuen städtebaulichen Vertrag.

§ 6 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. N110 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt als Satzung beschlossen worden ist oder wenn auf der Grundlage von § 33 BauGB eine Baugenehmigung oder eine Zustimmung nach § 79 HBO für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt wird.