



**Stadt
Fürth**

Städtebaulicher Vertrag

**zum Bebauungsplan Nr. 117
„Hallenbad am Scherbsgraben“**

Dieser Vertrag besteht aus 8 Seiten (einschließlich Titelblatt) und den Anlagen 1 - 3

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen der Stadt Fürth,
Königstraße 88,
90762 Fürth
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung
- nachfolgend auch „Stadt“ genannt-;

und

der infra fürth holding GmbH
Leyher Straße 69
90763 Fürth
vertreten durch
Herrn Marcus Steurer
- nachfolgend auch „Vorhabenträgerin“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen.

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf der Grundlage dieses Vertrages im Vertragsbereich, welcher identisch mit dem Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 117 „Hallenbad am Scherbsgraben“ (Anlage 1) ist, auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1245/2, 1245/18, 1245/20, 1245/21, 1245/22, 1245/23, 1245/24, 1245/31, 1245/32, 1468/380, 1468/381, 1468/382 sowie Teilen der Grundstücke mit den Flurnummern 1245/15, 1245/16, 1245/17, 1245/19, 1468/101, 1468/379, 1468/383 (jeweils Gemarkung Fürth, Amtsgericht Fürth) einen Hallenbadneubau zu errichten. Die Lage der Grundstücke ergibt sich ebenfalls aus dem in Anlage 1 beigelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 117 „Hallenbad am Scherbsgraben“.

Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 117 aufzustellen und gem. § 10 BauGB als Satzung zu beschließen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Anspruch der Vorhabenträgerin auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 durch die Stadt nicht besteht und auch nicht durch die heutige Vereinbarung begründet wird.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Fürth zur Übernahme aller durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden externen sowie internen Kosten (Kostenträgerschaft).

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind die Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 „Hallenbad am Scherbsgraben“
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 117 einschließlich Anlagen (inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung)
3. Ausführungsstandards für Baumpflanzungen

Teil A Allgemeiner Teil

§ 2 Vertragsgegenstand

Der Vertrag umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1245/2, 1245/18, 1245/20, 1245/21, 1245/22, 1245/23, 1245/24, 1245/31, 1245/32, 1468/380, 1468/381, 1468/382 sowie Teilen der Grundstücke mit den Flurnummern 1245/15, 1245/16, 1245/17, 1245/19, 1468/101, 1468/379, 1468/383 (jeweils Gemarkung Fürth, Amtsgericht Fürth) eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth von Fürth. Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des in Anlage 1 dieses Vertrages enthaltenen Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 117 „Hallenbad am Scherbsgraben“.

§ 3 Bauleitplanung

- (1) Die Vorhabenträgerin erstellt auf eigene Kosten den Bebauungsplan Nr. 117, bestehend aus Planzeichnung einschließlich Satzungstext, Begründung mit Umweltbericht sowie spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und weiterer notwendiger Gutachten.
- (2) Durch diesen Vertrag wird die im Rahmen der Bauleitplanung und der Erteilung von Baugenehmigungen gesetzlich vorgeschriebene Abwägung von Belangen nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt oder vorweggenommen (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (3) Die Stadt Fürth trägt - auch im Falle des Nichtzustandekommens einer Bebaubarkeit - ausschließlich die aufgelaufenen Kosten ihrer hoheitlichen Planung (notwendige hoheitliche Verfahrensschritte, die zwingend von der Stadt durchgeführt werden müssen).
- (4) Die Vorhabensträgerin wird keine Ansprüche gegen die Stadt geltend machen und stellt die Stadt von sämtlichen Forderungen ihrer Rechtsnachfolger (Nacheigentümer) frei, sollte ein Baurecht nicht zustande kommen.

§ 4 Kostenübernahme

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die notwendigen Gutachten auf eigene Rechnung zu beauftragen, sofern dies nicht der Fall ist zur Übernahme sämtlicher Gutachterkosten, in beiden Fällen einschließlich daraus abgeleiteter Kosten für Maßnahmen / Anfertigung sämtlicher Pläne und Fachplanungen, dazu zählen insbesondere
 - Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung und die aus dieser Prüfung entstehenden Durchführungs- und Folgekosten für erforderliche Vermeidungsmaßnahmen, CEF- und/ oder FCS-Maßnahmen sowie deren langfristige Betreuung (Monitoring) und gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen,

selbiges gilt für die aus der Prüfung entstehenden Kosten für die Herstellung, Entwicklung und langfristige Pflege der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, sowie deren eventuell erforderlichen Nachbesserungen,

- Schallimmissionsgutachten mit Angaben zu ggf. erforderlichen aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen,
- Altlastengefährdungsabschätzung

- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten und Aufwendungen, die der Stadt oder hiermit beauftragten Dritten für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder projektbezogen vor Vertragsschluss entstanden sind und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Die Aufwendungen der Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden mit einem Betrag in Höhe von 7.745,50 € abgegolten und sind am Tag nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes fällig.

Sparkasse Fürth

IBAN: DE93762500000000000018

BIC: BYLADEM1SFU

Haushaltstelle 6100.1650.8170

- (3) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes bestimmt ist. Die Vorhabenträgerin holt auf eigene Kosten die erforderlichen Genehmigungen ein.
- (4) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt. Dies gilt auch, wenn Teile der Maßnahmen durch einen anderen Träger durchgeführt werden sollen. Die Zustimmung wird erteilt, wenn der andere Träger die noch nicht erfüllten vertraglichen Pflichten übernommen hat und er Gewähr dafür bietet, dass er die übernommenen Verpflichtungen erfüllt.

§ 5

Schutzmaßnahmen zum Erhalt von Baum- und Vegetationsbeständen

- (1) Bei der Ausführung der Bauarbeiten sind grundsätzlich die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB), die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflege einzuhalten.
- (2) Notwendige Schutzmaßnahmen sind vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung (öBB, wie z.B. öbv SV) in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde (UNB) einzurichten. Deren Umsetzung ist während der gesamten Bauzeit durch die öBB zu überwachen.
- (3) Die ökologische Baubegleitung (öBB) ist von der Vorhabenträgerin auf eigene Rechnung zu beauftragen und der Naturschutzbehörde unaufgefordert zu benennen.

§ 6 Baumpflanzungen

Bei Dimensionierung und Ausführung der Baumstandorte, sowie Pflanzung und Pflege der festgesetzten Bäume sind die „Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth“ (Anlage 3) anzuwenden. Abgängige Pflanzungen sind für die Dauer von 25 Jahren ab dem Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wiederkehrend zu ersetzen.

§ 7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Um keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen, müssen vor Beginn von Eingriffen in Habitate (z.B. durch Baumfällungen, Sanierungs- oder Abrissarbeiten usw.) die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen V1-V4 und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zwingend durch die Vorhabenträgerin entsprechend den Vorgaben aus der Begründung (Anlage 2) umgesetzt werden. Die Maßnahme V5 ist während der Baumaßnahme umzusetzen. Die Herstellung der Artenschutzmaßnahmen und Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen sind der Stadt Fürth (Untere Naturschutzbehörde) unaufgefordert anzuzeigen. Der Baubeginn darf erst erfolgen, wenn die Naturschutzbehörde eine positive Prognose zur Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen abgegeben hat. Die Artenschutzmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- (2) Bei Missachtung der Vorgaben aus Abs. 1 ist durch die Vorhabenträgerin pro nicht oder nicht entsprechend den Vorgaben durchgeführter Maßnahme eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 € an die Stadt Fürth zu entrichten. Die Vorhabenträgerin bleibt auch bei Zahlung der Vertragsstrafe zur ordnungsgemäßen Durchführung der jeweiligen Maßnahme verpflichtet.

§ 8 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die auf den Ausgleichsflächen 1-3 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und Entwicklungsziele sind durch die Vorhabenträgerin entsprechend den Vorgaben aus der Begründung (Anlage 2) spätestens in dem auf das Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen (Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ohne Mängelbeseitigung) folgenden Kalenderjahr umzusetzen und deren Unterhaltspflege für eine Dauer von mindestens 25 Jahren zu übernehmen.
- (2) Die fristgerechte und fachgemäße Herstellung der Flächen ist durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) zu betreuen und zu überwachen; § 5 Abs. 3 gilt entsprechend. Die entsprechenden Nachweise sind der Stadt Fürth (Untere Naturschutzbehörde) unaufgefordert vorzulegen.

Teil B Erschließung

§ 9 Fuß- und Radweg

Sofern es durch den Bau des Hallenbades zur Inanspruchnahme der Flächen des nordwestlich des Sondergebietes gelegenen Fuß- und Radweges (Fl.-Nrn. 1245/15, /21, /31) kommt, muss dieser auf eigene Kosten durch die Vorhabenträgerin verlegt werden; die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die Modalitäten der Neuerrichtung vor Erteilung einer Baugenehmigung in einem separaten Vertrag mit dem Tiefbauamt der Stadt Fürth zu regeln.

Teil C Schlussbestimmungen

§ 10 Erfüllungsort

Der Erfüllungsort ist Fürth/Bay.

§ 11 Gerichtliche Zuständigkeit

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten in Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist.

§ 12 Schriftform- / Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für jeden Fall der Rechtsnachfolge, ihre Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag ihrem Rechtsnachfolger mit einer Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 13
Ausfertigung

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Neben der Vorhabenträgerin erhält das Stadtplanungsamt der Stadt Fürth eine Ausfertigung.

§ 14
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, sofern die Unterschriften durch die Vorhabenträgerin und die Stadt Fürth erfolgt sind.

Fürth, _____

Fürth, _____

STADT FÜRTH
Dr. Thomas Jung
Oberbürgermeister

Infra fürth holding GmbH
Marcus Steuerer
Leyher Straße 69
90763 Fürth