

18.10.2016

Anlage 1 zur Mag.-Vorlage
Nr.

Städtebaulicher Vorvertrag
gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
zum Bebauungsplanverfahren „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“
der Stadt Offenbach am Main

Zwischen

Stadt Offenbach am Main,
vertreten durch den Magistrat,
Berliner Straße 100, 63065 Offenbach am Main

- nachfolgend: „Stadt“ -

und

Aurelis Asset GmbH, vertreten durch
Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG,
Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn

- nachfolgend: „Aurelis“ -

wird folgender

Städtebaulicher Vorvertrag

zur Vorbereitung des Bebauungsplans „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ der Stadt geschlossen:

Vorbemerkungen

Aurelis ist Eigentümerin der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs in Offenbach am Main, die derzeit brach liegen. Das ca. 9 Hektar große Areal soll revitalisiert und zu einem innovativen, gemischten Quartier mit urbanem Charakter entwickelt werden, in dem sowohl Wohnnutzungen als auch emissionsarme gewerbliche Nutzungen mit begleitender Infrastruktur angesiedelt werden können („Quartier 4.0“).

Zu diesem Zweck plant die Stadt vorbehaltlich der hierzu notwendigen Gremienzustimmungen, im Wege der Angebotsplanung einen Bebauungsplan für das ehemalige Areal des Güterbahnhofs aufzustellen (nachfolgend „Bebauungsplan“).

Dies vorausgeschickt, treffen die Vertragsparteien im Vorgriff auf einen zu einem späteren Zeitpunkt ggf. noch abzuschließenden weiteren städtebaulichen Vertrag in Gestalt eines Erschließungsvertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Einzelnen folgende Vereinbarungen:

§ 1

Vertragsgebiet und Vertragsgegenstand

1. Aurelis ist alleinige Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes mit einer Gesamtgröße von 88.919 qm in Offenbach am Main, Stadtteil Bürgel, Flur 7, der im Einzelnen aus folgenden Flurstücken besteht:
 - a) Flurstück 293/2, 1.137 qm groß,
 - b) Flurstück 348/35, 9.739 qm groß,
 - c) Flurstück 348/39, 381 qm groß,
 - d) Flurstück 348/40, 160 qm groß
 - e) Flurstück 348/41, 32.559 qm groß,

- f) Flurstück 348/42, 677 qm groß,
- g) Flurstück 348/43, 171 qm groß,
- h) Flurstück 348/44, 22.852 qm groß,
- i) Flurstück 348/45, 492 qm groß,
- j) Flurstück 348/46, 15 qm groß,
- k) Flurstück 348/47, 11 qm groß,
- l) Flurstück 348/48, 96 qm groß,
- m) Flurstück 348/49, 195 qm groß,
- n) Flurstück 348/50, 13 qm groß,
- o) Flurstück 348/51, 61 qm groß,
- p) Flurstück 348/52, 139 qm groß,
- q) Flurstück 348/53, 1.238 qm groß,
- r) Flurstück 348/54, 55 qm groß,
- s) Flurstück 348/55, 59 qm groß,
- t) Flurstück 348/56, 1.234 qm groß,
- u) Flurstück 348/57, 16 qm groß,
- v) Flurstück 348/58, 18 qm groß,
- w) Flurstück 348/59, 298 qm groß,
- x) Flurstück 348/60, 17.294 qm groß,

sämtliche Grundstücke eingetragen bei dem Amtsgericht Offenbach am Main, Gemarkung Offenbach-Bürgel, Blatt 7465.

Der vorgenannte Grundbesitz zzgl. angrenzender Verkehrsflächen bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“, der im Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1 dieses Vertrags) dargestellt wird. Der Geltungsbereich zzgl. notwendiger Anschlüsse wird insgesamt als „Vertragsgebiet“ bezeichnet.

- Im Zuge der weiteren Planungen können sich in Randbereichen noch Veränderungen des Vertragsgebiets ergeben (z.B. durch zu vereinbarende Maßnahmen im öffentlichen Raum). Die Inhalte dieses Vertrages bleiben hiervon unberührt.
2. Bei dem Grundbesitz handelt es sich um das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs in Offenbach am Main, das derzeit brach liegt. Die Freistellung des Grundbesitzes durch das Eisenbahnbundesamt wird im Verlauf des Jahres 2017 erwartet.
 3. Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der Aufgabenverteilung und Kostentragung im Zusammenhang mit der Klärung der planungsrechtlichen Grundlagen durch externe Planungsbüros und Fachgutachter, die bei der Entwicklung des Vertragsgebiets zu beachten sind.
 4. Aurelis verpflichtet sich nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen zur Vorbereitung und Durchführung solcher vorbereitenden städtebaulichen Maßnahmen und zu deren Finanzierung.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrages sind:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans,
Stand 25.10.2016 |
| Anlage 2 | Städtebaulicher Rahmenplan (unmaßstäbliche Verkleinerung), Stand 10/2016 |

§ 3

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan, Kostentragung

1. Die Stadt plant, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan im Regelverfahren als Angebotsplanung aufzustellen.
2. Aurelis hat im eigenen Namen und auf eigene Kosten das Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main, damit beauftragt, eine städtebauliche Rahmenplanung (Anlage 2) und – darauf aufbauend – den Entwurf eines solchen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet nebst Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu erstellen.



3. In gleicher Weise hat Aurelis bislang folgende Fachplaner mit der das Bauleitplanverfahren begleitenden Klärung planungsrechtlicher Grundlagen beauftragt:
 - a) AS+P Albert Speer + Partner GmbH für die verkehrliche Untersuchung;
 - b) Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG für den Schallschutz;
 - c) Götte Landschaftsarchitekten GmbH für den Artenschutz (Primärdatenerhebung Flora und Fauna);
 - d) IMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG für die Schutzgüter Klima und Luft;
 - e) BoSS Consult GmbH für Boden und Altlasten.

Die vorgenannte Aufzählung der Fachplaner ist nicht abschließend. Eine Beauftragung weiterer Fachplaner ist möglich und zulässig, wenn und soweit dies im Zuge des Fortgangs der Bauleitplanung erforderlich werden sollte.

4. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs und die Leistungsverzeichnisse der beauftragten externen Fachgutachten und sonstigen Untersuchungen sind während des gesamten Bauleitplanverfahrens im Einzelnen mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt ist befugt, unmittelbar mit den externen Planern und Gutachtern in Kontakt zu treten und nach vorheriger Zustimmung von Aurelis Arbeitsaufträge zu erteilen.
5. Aurelis hat in eigenem Namen und auf eigene Kosten alle zur weiteren Planungsvorbereitung, Genehmigung und Durchführung erforderlichen Planungen, Gutachten und sonstigen Maßnahmen bzw. Handlungen inkl. des natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs und der Bodenordnung, die für den Erlass der Satzung über den aufzustellenden Bebauungsplan „Ehem. Güterbahnhof Offenbach“ erforderlich sind und/oder von Ämtern oder Gremien der Stadt noch für erforderlich gehalten werden, in Abstimmung mit der Stadt zu veranlassen, soweit nicht bereits geschehen.

Aurelis wird der Stadt sämtliche Kosten erstatten, die dieser im Rahmen der städtebaulichen Planung während der Planungsphase bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes und als Voraussetzung und Folge der städtebaulichen Planung und der entsprechenden planungsrechtlichen Verfahren entstehen.

6. Die vorstehend von Aurelis übernommenen Verpflichtungen zur Kostentragung gelten auch dann, wenn der Bebauungsplan für das ehemalige Areal des Güterbahnhofs nicht in Kraft treten oder von einem Gericht für unwirksam erklärt werden sollte.

§ 4

Zusammenarbeit, Zeitplan

1. Die Stadt und Aurelis benennen je eine Person, die in projektleitender Funktion als Kontaktperson zur Verfügung steht.
2. Aurelis wird die Stadt regelmäßig über den jeweiligen Stand der Planung unterrichten und der Stadt die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung stellen.
3. Die Vertragsparteien werden nach besten Kräften zusammenarbeiten und sich wechselseitig unterstützen, um das gemeinsame Ziel der Schaffung neuen Planungsrechts für das Vertragsgebiet so schnell als möglich zu erreichen.

§ 5

Abschluss weiterer Städtebaulicher Vertrag

1. Die Vertragsparteien werden einen weiteren städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abschließen. Darin soll Aurelis zum einen die Erschließung des Vertragsgebiets übertragen werden (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Hierfür werden Erschließungsmaßnahmen

- a) Anpassung und Ausbau des Knotens Untere Grenzstraße/ Hebestraße nach verkehrlichen Maßgaben inkl. Herstellung eines Vollknotens, Einrichtung zusätzlicher Fahrspuren und Anpassung der Lichtsignalsteuerung
- b) Anpassung und Ausbau der Unteren Grenzstraße zwischen Lämmerspieler Weg und Mühlheimer Straße, insbesondere Neuaufteilung des öffentlichen Straßenraums inkl. Herstellung von Fuß- und Radwegen nach verkehrlichen Maßgaben
- c) Erstherstellung des bestehenden Wegs In der Kalkwiese als Teil der ringartigen Erschließung des Baugebiets inkl. der Erweiterung auf das notwendige Straßenraumprofil auf privatem Grundstück und Herstellung des Anschlusses an die Untere Grenzstraße
- d) Erstherstellung von Verkehrsflächen auf dem Grundbesitz (Ringstraße, verkehrsberuhigte Bereiche, Quartiersplatz) im Geltungsbereich gemäß städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 2)

erforderlich.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Es kann zur Durchführung des Städtebaulichen Vertrags erforderlich sein, dass weitere Verpflichtungen des Investors vertraglich zu vereinbaren sind.

Es ist beabsichtigt, dass öffentliche Verkehrsflächen sowie die Grün- und Ausgleichsflächen im östlichen Teil des Plangebiets nach näherer Maßgabe der künftigen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans vollständig und nach den Qualitätsanforderungen und –standards der Stadt Offenbach in das Eigentum der Stadt Offenbach am Main übergehen. Die Vertragsparteien werden hierzu zu gegebener Zeit einen notariell zu beurkundenden Übertragungsvertrag abschließen. Diese Klausel besitzt insoweit lediglich informatorischen Charakter und beinhaltet keine Verpflichtung zur Übertragung von Grundstücken, so dass die Form des § 311b BGB gewahrt ist.

Zum anderen sollen in dem abzuschließenden weiteren städtebaulichen Vertrag auch Regelungen zur Übernahme städtebaulicher Folgekosten für soziale Infrastruktur (z. B. KITA), Grünflächen und den natur- und artenschutzlichen Eingriffsausgleich durch Aurelis aufgenommen werden (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 2 BauGB). Aurelis ist grundsätzlich bereit, solche Folgekosten zu tragen, die ursächlich durch das vertragsgegenständliche Projekt ausgelöst werden und den Grundsatz der Angemessenheit im Sinne von § 11 Abs. 2 BauGB wahren.

Die o.g. Inhalte sind im städtebaulichen Vertrag zu vertiefen und zu konkretisieren.

2. Der Vertrag ist Voraussetzung für den Billigungsbeschluss.

§ 6 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger ist mit Zustimmung der Stadt berechtigt, Rechte und Pflichten sowie die Durchführung des Vertrages einem Dritten zu überlassen. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt schriftlich verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und überdies in der Lage ist, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten zu übernehmen. Die Stadt darf ihre Zustimmung verweigern, wenn sie auf Grundlage prüfbarer und objektiver Tatsachen ernsthafte und begründete Zweifel an der Bonität des Dritten hat und diese von dem Dritten oder den Grundstückseigentümern nicht ausgeräumt werden können.
2. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des

Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt verpflichtet sich, den heutigen Vorhabenträger aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu entlassen, wenn der neue Vorhabenträger mindestens die gleiche Bonität aufweist.

§ 7

Wahrung Planungshoheit, Haftungsausschluss

1. Den Vertragsparteien 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 von Aurelis auf Durchführung der hier zugrunde gelegten Planung wird durch diesen Vertrag nicht begründet (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
2. Aurelis übernimmt das Risiko, dass in Erwartung künftigen Baurechts Aufwendungen vergeblich getätigt werden. Aurelis stehen gegen die Stadt keine Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche zu, wenn der Bebauungsplan nicht oder mit einem anderem als in diesem Vertrag vorausgesetzten Inhalt aufgestellt wird. Dies gilt auch, wenn der Bebauungsplan von einem Gericht für unwirksam erklärt oder von der Stadt später wieder aufgehoben werden sollte.

§ 8

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und Aurelis erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist, soweit zulässig, Offenbach am Main.

4. Von diesem Vertrag einschließlich Anlagen erhalten die Stadt und Aurelis je eine Ausfertigung.

Für die Stadt:

Für Aurelis:

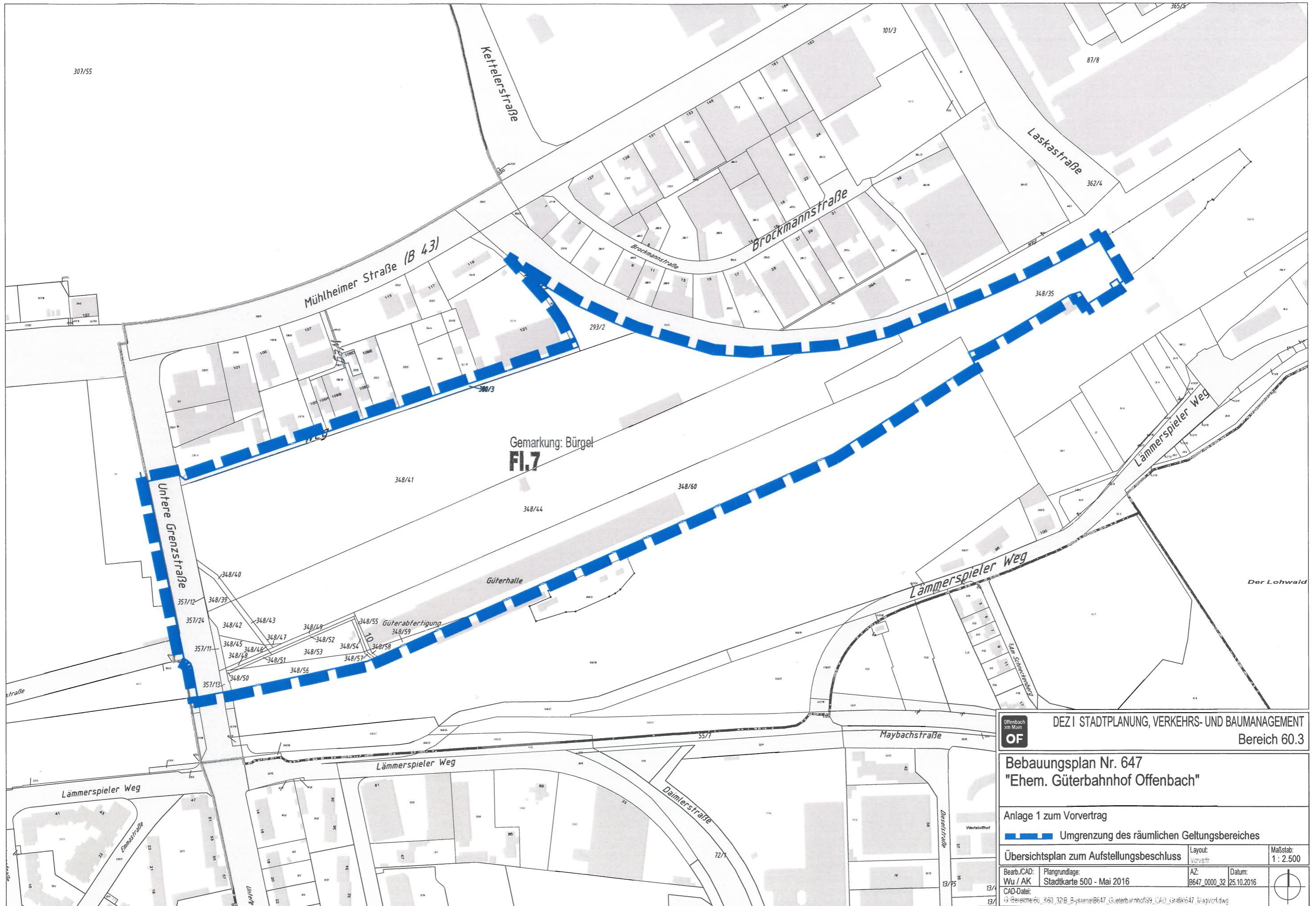
Ort, Datum:

Ort, Datum: *Eschborn, 18.10.16*



Oberbürgermeister

h. v. Zerrin

Weiteres Magistratsmitglied



Gemarkung: Bürgel
Fl.7

 DEZI STADTPLANUNG, VERKEHRS- UND BAUMANAGEMENT Bereich 60.3	Bebauungsplan Nr. 647 "Ehem. Güterbahnhof Offenbach"		
	Anlage 1 zum Vorvertrag  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches		
Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss Layout: Vorvertrag	Maßstab: 1 : 2.500		
Bearb./CAD: Wu / AK CAD-Datei:	Plangrundlage: Stadtkarte 500 - Mai 2016	AZ: B647_0000_32	Datum: 25.10.2016
<small>G:\Bereiche\01_060_32\B_B-plaane\B647_Güterbahnhof\99_CAD\grafik\647_bla3vorl.dwg</small>			

GÜTERBAHNHOF OFFENBACH - QUARTIER 4.0



Geltungsbereich: 91.000 qm
 Planungsgebiet: 84.000 qm
 (excl. Untere Grenzstraße und In der Kalkwiese)



- ~ 60.000 qm Grundstücksfläche
- ~ 16.000 qm Freifläche (Grün- & Ausgleichsfläche)
- ~ 8.000 qm Anteil Erschließungsfläche - entspr. ~ 10%

Vorvertrag Anlage 2

Rahmenplan M 1:1000 Verkleinerung
 Stand 10.2016

