

**Die Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Hattersheim am Main
XI. Wahlperiode**

Drucksache Nr. 322/0569/REF 5/2017/XI/1

**V o r l a g e
des Magistrats
betreffend
den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. N 101 Phrix
gem. §§ 11, 124 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Der vorgelegte Entwurf des städtebaulichen Realisierungsvertrags zum Bebauungsplan Nr. N 101 Phrix wird beschlossen. Der seitens der Vorhabenträgers unterzeichnete und am 20. November 2017 beurkundete Vertrag wird von der Stadt Hattersheim am Main angenommen und genehmigt.
2. Die unter § 3 des Vertrages vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen werden beschlossen.
3. Für den im städtebaulichen Realisierungsvertrag unter § 3 aufgeführten Eingriffsausgleich sind die Mittel in den entsprechenden Haushaltsjahren zu veranschlagen.
4. Für den im städtebaulichen Realisierungsvertrag unter der Anlage A 11 aufgeführte Maßnahme zum Kindertagesstättenausbau sind die Mittel in den entsprechenden Haushaltsjahren zu veranschlagen.

Begründung:

1. Der vorliegende städtebauliche Realisierungsvertrag zum Vorhaben N 101 Phrix wurde bereits durch den Notar Dr. Gereon Windelen in Berlin am 20. November 2017 beurkundet. Hierbei ist der Geschäftsführer des Vorhabenträgers, Herr Frank Lotz, für die Stadt als vollmachtloser Vertreter aufgetreten. Von Seiten des Vorhabenträgers ist der Vertrag damit verbindlich abgeschlossen worden. Damit der Vertrag auch für die Stadt Hattersheim am Main verbindlich wird, bedarf es (nur noch) einer Genehmigung der von Herrn Lotz abgegebenen Erklärung gemäß § 177 Abs. 1 BGB durch die Stadt. Mit dieser Genehmigungserklärung wird der Vertrag dann auch für die Stadt bindend. Diese Vorgehensweise wurde aus folgendem Grund gewählt: Nach § 11 BauGB ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nur rechtmäßig, so lange der Vertragspartner noch kein Baurecht hat. Da der Vorhabenträger beabsichtigt, bereits nach der Offenlage eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zu erreichen, ist der Abschluss des Vertrags schon vor der

Offenlage notwendig, da nach Offenlage das genannte Baurecht entstehen kann. Zur Beschleunigung wurde deshalb der Vertrag bereits beurkundet. Er wird aber erst wirksam, wenn die Stadtverordnetenversammlung dem Vertrag zustimmt (§ 20 des Vertrages) und die beschriebene Genehmigung durch die Stadt erteilt wird. Dadurch kann der Beschluss über den Vertrag und die Offenlage in einer Sitzung geschlossen und eine zügige Entwicklung des Gebiets vorangetrieben werden.

Der städtebauliche Realisierungsvertrag regelt die Durchführung und Realisierung des geplanten Vorhabens. Er nimmt Bezug auf den parallel erarbeiteten Bebauungsplan Nr. N 101 Phrix.

Der städtebauliche Vertrag soll gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Hattersheim am Main und der Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG (vormals PvP Projekt GmbH & Co. KG) als Vorhabenträgerin geschlossen werden.

Der Vertragsentwurf wurde von der durch die Stadt Hattersheim am Main beauftragten Anwaltskanzlei Rechtsanwälte SZK Stapelfeldt Zweschper Krumb erarbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. N 101 Phrix werden teilweise durch die vertraglichen Vereinbarungen ergänzt und konkretisiert.

Durch das geplante Vorhaben soll eine gemischte Nutzung verwirklicht werden.

Folgende Belange werden u. a. durch den Vertrag geregelt:

- Realisierung einer gemischten Nutzung durch den Vorhabenträger
- Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Lärmschutz
- Herstellung eines Betriebs-, Rad- und Fußweges
- Bau und Kostenbeteiligung an einer Kindertagesstätte

Zudem legt der Vertrag die Übernahme der entstehenden Kosten für Planung und Realisierung fest.

2. Im städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der Kosten für den Eingriffsausgleich festgelegt. Mit der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zum Vertrag wird damit zugleich über Art und Weise des erforderlichen Ausgleichs entschieden. Damit wird bezüglich des Eingriffsausgleichs die Abwägung vorweggenommen. Eine abweichende Abwägungsentscheidung zu dieser Fragestellung ist damit zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr möglich.
3. Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrags verpflichtet sich die Stadt, diese Maßnahme durchzuführen.
4. Unter Anlage A 11.1. und A 11.2 sind im städtebaulichen Realisierungsvertrag die Kosten für die Erweiterung der Kindertagesstätte Kleine Feldstraße ausgewiesen. Die Finanzierung dieser Maßnahme haben die Stadt Hattersheim am Main und der Vorhabenträger anteilmäßig sicherzustellen. Die Höhe der Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers ergibt sich aus § 11 Abs. 3 des Vertrages. Im städtischen Haushaltsplan sind die notwendigen Mittel jahresbezogen zu veranschlagen.

Es wird im Einzelnen auf den Vertragsentwurf verwiesen.

Hattersheim am Main, 23. November 2017

- I/5; I/1 -

Klaus Schindling
Bürgermeister

Anlagen:

Der Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag beziehen sich wechselseitig aufeinander. Aus diesem Grund wird hier sowohl das Anlagenverzeichnis des Bebauungsplans als auch des städtebaulichen Vertrags aufgeführt. Auf die Kopie der umfangreichen Anlagen wurde in Teilen verzichtet. Die Anlagen liegen in folgender Ausfertigung vor:

Anlagen städtebaulicher Vertrag vom 20.11.2017

A 0	Städtebaulicher Vertrag, notariell beurkundet am 20.11.2017	Bestandteil der Drucksache 322
A 1	Lageplan vom 10.10.2017	Bestandteil der Drucksache 322
A 2	Fachgutachten Altlasten, bestehend aus: <ul style="list-style-type: none">• Kühn Geoconsulting GmbH, Orientierende Altlastenrisikobewertung vom 24.07.2015 mit Anlagen,• Kühn Geoconsulting GmbH, Ergänzende orientierende Altlastenrisikobewertung vom 17.09.2015	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 3a	Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015 der Kühn Geoconsulting GmbH	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 3b	Sanierungsbescheid des RP Darmstadt vom 11.11.2016	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 4	Umweltbericht mit Anlagen der Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., Stand vom 27.10.2017	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 5	Präsentation für das Denkmalamt der bk plan GmbH, Stand 28.07.2015	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 6	Städtebaulichen Rahmenplan – Hauptteil vom 30.06.2017	Bestandteil der Drucksache Nr. 76
A 7	Freianlagenplan	Bestandteil der Drucksache 322
A 8a	Lageplan Dienstbarkeitsflächen (Geh- und Fahrrecht gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes) vom 13.11.2017	Bestandteil der Drucksache 322

A 8b	Lageplan Dienstbarkeitsflächen (Leitungsrecht Regenwasserkanal)	Bestandteil der Drucksache 322
A 9	Ausbaustandards Mainuferweg	Bestandteil der Drucksache 322
A 10	Bedarfsbeschreibung Kinderbetreuung	Bestandteil der Drucksache 322
A 11	Kostenschätzung Kita-Ausbau	Bestandteil der Drucksache 322
A 12	Entwurf des Bebauungsplans vom 27.10.2017	Bestandteil der Drucksache 322
A 13	Berechnung Kompensation (Auszug aus dem Umweltbericht vom 27.10.2017)	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 14	CEF-Maßnahmefläche (Auszug aus dem Umweltbericht vom 27.10.2017, Kapitel 11 – artenschutzrechtliche Betrachtung)	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
A 15	Schreiben der Dynamic Reliance GmbH an den Vorhabenträger vom 13.11.2017	Webseite der Stadt Hattersheim am Main

Anlagen Bebauungsplan

B 1	Bebauungsplan Nr. N 101 Phrix	Bestandteil der Drucksache 323
	a) Zeichnerische Festsetzungen vom 21.11.2017	
	b) Textliche Festsetzungen vom 21.11.2017	
	c) Begründung vom 21.11.2017	
	d) Umweltbericht zum Bebauungsplan N 101 „Phrix“ von Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., Stand vom 21.11.2017	Webseite
B 2	Fachgutachten Verkehr: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Stand vom 25.10.2017	Bestandteil der Drucksache 323
B 3	Schalltechnische Untersuchung: KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand vom 24.10.2017	Bestandteil der Drucksache 323
B 4	Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Phrix“ in 65795 Hattersheim: ADU Cologne GmbH, Stand vom Oktober 2017	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
B 5	Freianlagenplan: AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Stand vom 13.11.2017, entspricht Anlage A 7	Bestandteil der Drucksache 322
B 6	Ver- und Entsorgungskonzept: TGA Engelke Consulting UG, Stand Mai 2017	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
B 7	Fachgutachten Altlasten: Kühn Geoconsulting GmbH, bestehend aus	Webseite der Stadt Hattersheim am Main
	a) Orientierende Altlastenrisikobewertung vom 24.07.2015;	
	b) Kurzbericht zu den Ergebnissen der orientierenden Bauschadstoffuntersuchung vom 27.07.2015; Ergänzende orientierende Altlastenrisikobewertung vom 17.09.2015;	
	c) Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung, Stand vom 18.12.2015	

- | | | |
|------|--|--|
| B 8 | Denkmalpflegerische Bestandsaufnahme und Nutzungskonzeption:
Büro für Industriearchäologie und planinghaus architekten BDA,
vom Februar 2015 | Webseite der Stadt
Hattersheim am
Main |
| B 9 | Fachgutachten Denkmalschutz: bkplan GmbH, vom 28.07.2015
Entspricht Anlage A 5 | Webseite der Stadt
Hattersheim am
Main |
| B 10 | Brandschutztechnische Fachplanung: bkplan GmbH, vom 18.04.2017 | Webseite der Stadt
Hattersheim am
Main |
| B 11 | Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligung, Stand vom
30.11.2017 | Bestandteil der
Drucksache 323 |