

Städtebaulicher Vertrag zum Vorhaben
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“

Die

Stadt Laubach,

vertr. d. d. Magistrat,

dieser wiederum vertr. d. Herrn Bürgermeister Matthias Meyer sowie den Ersten Stadtrat,
Herrn Björn Erik Ruppel, beide dienstansässig Friedrichstraße 11, 35321 Laubach

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

und die

Fa. Gade Schlüsselfertigbau GmbH

vertr. d. d. allein vertretungsberechtigten GF, Herrn Jochen Schröder, Marburger Ring 32,
35274 Kirchhain

- im Folgenden „**Vorhabenträger**“ genannt -

schließen folgenden

Städtebaulichen Vertrag:

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Fläche in der Gemarkung Laubach, Flur 5, Flst. 1/2 & Flst. 65 eine Wohnanlage mit insgesamt 42 Wohneinheiten und 59 Stellplätzen zu errichten.

Die Liegenschaft wird über die bereits hergestellte „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ erschlossen. Die geplante Wohnbebauung ersetzt den ursprünglich an dieser Stelle vorhandenen Gebäudebestand des sog. „Singalumnats“. Der ursprüngliche Gebäudebestand des „Singalumnats“ ist zwischenzeitlich vollständig zurückgebaut und das Areal freigezogen und mit einem Bauzaun abgesperrt.

Der Verwaltungsgerichtshof in Kassel hat mit Entscheidung vom 25.11.2025 den ursprünglich dafür aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ für unwirksam erklärt.

Die Genehmigung des Vorhabens soll daher auf der Grundlage des am 30.10.2025 in Kraft getretenen Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung erfolgen. Aufgrund der Sonderregelung für den Wohnungsbau (vgl. §§ 34 Abs. 3b und 246 e

BauGB) können mit Zustimmung der Gemeinde Wohngebäude auch ohne einen Bebauungsplan errichtet werden. Dies gilt sowohl für Flächen, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und damit zum sog. unbeplanten Innenbereich gehören, als auch für Flächen im sog. Außenbereich, wenn sie im Zusammenhang mit Flächen stehen, die ihrerseits wiederum mit einem Bebauungsplan belegt oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Beides ist vorliegend der Fall. Zur Wahrung der öffentlichen Belange und Würdigung der nachbarlichen Interessen i. S. d. § 246 e BauGB schließen die Parteien nachfolgende Vereinbarungen:

§ 1 Vertragsgegenstand,

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Laubach, Flur 5, Flurstücke Nr. 1/2 und Nr. 65. Vertragsgegenstand sind die bereits erteilten Baugenehmigungen für
 - Haus 1, Az. A/0901/21/2256 vom 16.12.2021 (15 Wohneinheiten),
 - Haus 2, Az. A/090/21/2257 vom 15.12.2021 (12 Wohneinheiten),
 - Haus 3, Az. A/090/21/2258 vom 16.12.2021 (15 Wohneinheiten) sowie
 - Nachtragsgenehmigung zu Haus 1, Az. G/0901/23/1225 vom 04.07.2023mit insgesamt 59 [KFZ](#)-Stellplätzen.
- (2) Der Vorhabenträger führt die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen nebst etwaigen für das Bauvorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.

§ 23 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben besteht aus -3 Mehrfamilienhäusern mit zusammen -42 Wohnungen. Das nördliche Gebäude wird rechtwinklig zur Johann-Sebastian-Bach-Straße angeordnet, wobei der längere Gebäudeflügel in das Grundstück hineingeschoben wird, um die bisher vorhandene Riegelbebauung durch einen Baukörper abzulösen, dessen straßenseitige Ausdehnung von der Länge her auch in der Johann-Sebastian-Bach-Straße bereits seine Entsprechung findet. Die beiden südlich angrenzend geplanten Gebäude werden in ihrer Achse gedreht, um die Aufenthaltsräume nach Südwesten hin ausrichten zu können. Auch diese Gebäude werden in das Grundstück hineingeschoben.
- (2) Die Gebäude sollen zweigeschossig ausgeführt werden, aufgrund des zur Johann-Sebastian-Bach-Straße hin-abfallenden Geländes werden allerdings auch die Räume im Souterrain ansichtig. Die vorgesehenen Staffelgeschosse werden entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Vollgeschosse eingerückt, um die Beeinflussung des Straßenbildes weiter zu reduzieren. Die Dachflächen der Staffelgeschosse werden dauerhaft begrünt. Die Gebäude sind in ihrer Höhe mit maximal 238 m üNN vorgesehen. Dementsprechend ergibt sich eine zulässige maximale Gebäudehöhe von 13,30 m. Die Höhe der sich anschließenden vorhandenen

Nachbarbebauung mit der postalischen Bezeichnung Johann-Sebastian-Bach-Str. Nr. 24 beträgt 12,00 m.

- (3) Der Vorhabenträger schafft die notwendigen 59 **KFZ**-Stellplätze auf dem Vertragsgebiet (vgl. § 56 dieses Vertrages); eine Tiefgarage wird nicht gebaut.

Kommentiert [SL1]: Einer Durchführungsverpflichtung (ehemals § 4) bedarf es ohne Bebauungsplan nicht mehr.

§ 34 Kostentragung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, trägt der Vorhabenträger die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Zu den Kosten der Stadt, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind, gehören auch die Kosten für von der Stadt im Zusammenhang mit diesem Vertrag und der Baugenehmigung / Zustimmung nach § 36 a BauGB beauftragte anwaltliche Leistungen mit einem Stundensatz von maximal € 30220,- zuzgl. MwSt. (zzt. 19%).

Hinsichtlich zukünftiger, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans notwendiger anwaltlicher Beratung und Vertretung (bspw. in Widerspruchs-, Klage-, Normenkontrollverfahren in denen die Stadt beigeladen wird oder in denen auch die kommunale Zustimmung nach § 36a BauGB Gegenstand ist) wird sich der Vorhabenträger an den tatsächlich entstehenden Kosten unter Zugrundelegung eines maximalen anwaltlichen Stundensatzes i. H. v. € 30220,00 zuzgl. MwSt (zzt. 19%) beteiligen, wobei die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers insoweit auf insgesamt maximal € 10.000,00 zuzgl. MwSt. (zzt. 19%) und auf die jeweils erste Instanz begrenzt ist. Die Kostengrenze für die Beteiligung des Vorhabenträgers gilt für eine Abrechnung der anwaltlichen Beratung und Vertretung in diesen Verfahren nach RVG entsprechend.

- (2) Die nach diesem § 34 Kosten vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten sind von diesem jeweils der Stadt binnen eines Monats nach entsprechender Rechnungslegung zu erstatten.

§ 45 Erschließung, Stellplätze, Ver- und Entsorgung

- (1) Die Erschließung des Baugrundstücks und Plangebiets erfolgt über die „Johann-Sebastian-Bach-Straße“, die unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück herzustellen. Der für unwirksam erklärte Bebauungsplan setzte 70 Stellplätze bei geplanten 50 Wohneinheiten fest, mithin einen in Stellplatzschlüssel von 1,4 Stellplätze pro Wohneinheit als notwendige Stellplätze (§ 52 HBO). Daran halten die Vertragsparteien fest, so dass für die geplanten 42 Wohneinheiten 59 Stellplätze herzustellen sind. Je nach konkreter Ausgestaltung der Wohnnutzung kann der Stellplatzschlüssel im Einvernehmen mit der Stadt auf 1,2 abgesenkt werden, insbesondere wenn es sich um Wohnnutzungen handelt, die einen geringeren Stellplatzbedarf im Vergleich zur allgemeinen Wohnnutzung auslösen. Die Absenkung des Stellplatzschlüssels auf Antrag des Vorhabenträgers kann nur erfolgen, wenn und soweit die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach dieser Absenkung zuvor zugestimmt hat.

- (3) Der Vorhabenträger wird auf eigene Kosten die von der Nutzung der Stellplätze ausgehenden Verkehrslärmemissionen gutachterlich bewerten lassen und etwaige erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der Nachbarschaft auf eigene Kosten umsetzen.
- (4) Vor Beginn seines Vorhabens stimmt der Vorhabenträger die Modalitäten der Beleuchtung, der Leitungsverlegungen, der Grundstücksentwässerung, der Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Anbindung an das öffentliche Straßennetz mit der Stadt und den jeweiligen Versorgungsträgern ab [und stellt diese auf eigene Kosten her.](#)

Hierzu wird der Vorhabenträger bei den jeweiligen Leitungsträgern ermitteln, ob und ggf. wo sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden und sich ggf. Pläne über die Lage der Leitungen beschaffen und eventuell erforderliche Leitungsverlegungen bzw. Sicherungsmaßnahmen auf eigene Kosten veranlassen.
- (5) Hinsichtlich der Entwässerung wird der Vorhabenträger im Rahmen der vorzulegenden und von der Stadt zu prüfenden Entwässerungsplanung aufzeigen, dass eine im Vergleich zum jetzigen Stand (vorhandener Altbestand) zusätzliche Belastung des vorhandenen Kanalnetzes mit Errichtung und Nutzung des Gesamtvorhabens nicht verbunden sein wird. Etwaige dazu erforderliche Sicherungsmaßnahmen (Regenwasserbehandlungsanlage, Retentionseinrichtungen, etc.) wird der Vorhabenträger auf seine Kosten errichten.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die fußläufige Verbindung von der Johann-Sebastian-Bach-Straße zum hinter dem Vorhabengrundstück gelegenen Wald für die Öffentlichkeit auf dem bei der Stadt verbleibenden Teil des Flst. 65 in Abstimmung mit der Stadt in mindestens der zurzeit vorhandenen Güte und einer -Breite von 1,50 m bis 2,00 m zu erhalten.

§ 56 Vorbereitungs- und Bauphase

- (1) Altlasten im Boden / auf dem Grundstück sind Vorhabenträger zu ermitteln und auf eigene Kosten fachgerecht zu beseitigen und zu entsorgen.
- (2) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nachbarlichen Anlieger während der Bauphase wird der Vorhabenträger die gesetzlich vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Lärm, Staub, und Erschütterungseinwirkungen ergreifen.
- (3) Da es zur Führung des Baustellenverkehrs keine Alternative zur Johann-Sebastian-Bach-Straße gibt, wird die Baustelle über die Stiftstraße, Adolf-Wieber-Straße und die Johann-Sebastian-Bach-Straße bis zum Baugrundstück (und zurück) angedient. Der Vorhabenträger wird die Baustellenzufahrt entsprechend ausschildern und die von ihm beauftragten bauausführenden Unternehmen entsprechend vertraglich verpflichten. Eine Zu- und Abfahrt der Baustellenfahrzeuge über die Beethoven-, Richard-von-Wagner- und Brahmsstraße wird den bauausführenden Unternehmen vom Vorhabenträger vertraglich untersagt.

- (4) Für die vom Baustellenverkehr betroffenen Abschnitte der in Absatz 3 genannten gemeindlichen Straßen (inklusive Gehwege) wird vor Beginn der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten durchgeführt. Hierzu beauftragt der Vorhabenträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.
- (5) Nachweislich durch die Baumaßnahmen an der Straße und/oder den Gehwegen entstandene Schäden wird der Vorhabenträger unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt fachgerecht beseitigen. Der Vorhabenträger setzt voraus, dass die vorhandenen Straßen für Baustellenverkehr geeignet sind.
- (6) Sofern im öffentlichen Straßenraum vorhandene Parkplatzmarkierungen entfernt und / oder an anderer Stelle neu aufgebracht werden müssen, erfolgt dies durch und auf Kosten der Stadt.
- (7) Der Vorhabenträger beabsichtigt zudem vor Beginn der Baumaßnahmen und vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Eigentümer auch für die unmittelbar benachbarten Gebäude auf seine Kosten ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

§ 67 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz

Auch wenn es sich bei den Baugrundstücken um Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs handelt, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit den zuständigen Behörden Eingriffe in Natur und Landschaft gutachterlich untersuchen und bewerten lassen und etwaige sich daraus ergebende Maßnahmen auf eigene Kosten umsetzen.

§ 78 Haftungsausschluss

- (1) Schadensersatzansprüche des Vorhabenträger gegen die Stadt sind ausgeschlossen. Ein Rückabwicklungsanspruch des Vorhabenträgers für bereits getätigte Zahlungen an die Stadt aufgrund dieses Vertrages besteht nicht.
- (2) Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung auf Rechtsbehelfe von Dritten aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird, sind ausgeschlossen.

§ 89 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Unterlässt er diese Weitergabeverpflichtung, so haftet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt für den daraus entstehenden Schaden.

§ 10-9 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für etwaige Änderungen dieses Schriftformerfordernisses selbst. Nebenabreden bestehen nicht.
- (4) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen zu diesem Vertrag vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 101 Wirksamwerden/Auflösende Bedingung

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch die jeweiligen Vertreter der Vertragsparteien wirksam.
- (2) Die Stadt wird den städtebaulichen Vertrag -zeitlich vor dem Beschluss über die Zustimmung nach § 36 a BauGB in der erforderlichen Form beschließen lassen. [Der Vertrag stellt eine Bedingung der Stadt gemäß § 36 a Abs. 1 Satz 3 BauGB dar.](#)
- (3) Der Vertrag wird mit Wirkung für die Zukunft unwirksam, wenn
 - die auf der Grundlage der Zustimmung nach § 36 a BauGB erteilten Baugenehmigungen rechtskräftig aufgehoben werden oder
 - für unwirksam erklärt wird und nicht durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden kann.

Bereits bis dahin entstandene Kosten aus oder auf Grund dieses Vertrages hat der Vorhabenträger weiter zu tragen. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt sind ausgeschlossen; es gilt § 79 dieses Vertrages.

Laubach, (Datum)

Kirchhain, (Datum)

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:

Siegel

Bürgermeister Matthias Meyer

Geschäftsführer Jochen Schröder

1. Stadtrat Björn Erik Ruppel

ENTWURF