

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan

"Berthold-Hupmann-Straße"

zwischen

der **Stadt Biberach a. d. Riß**, Marktplatz 7/1 in 88400 Biberach an der Riß
vertreten durch Herrn Bürgermeister Christian Kuhlmann

nachfolgend – **Stadt** – genannt

und

Herrn **Ernst Strudel**, Hausener Hof, 72379 Hechingen

nachfolgend – Vorhabenträger - genannt

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinen Grundstücken (Flurstücke 3490, 3491 und 3492) der Gemarkung Biberach einen REWE-Vollsortimenter zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Fünf Linden I, II, III – 1. Änderung“ setzt für den betreffenden Bereich ein Mischgebiet fest. Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu schaffen, betreibt die Stadt Biberach das Bebauungsplanverfahren „Berthold-Hupmann-Straße“.

Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter“ mit einer Verkaufsflächenbeschränkung auf max. 20 % der Grundstücksfläche. Zum Schutz des innerstädtischen Handels sind außer Grund- und Nahrungsmitteln sog. „innenstadtrelevante Sortimente“ auf max. 10 % der angegebenen Verkaufsfläche zulässig. Die Parkierungsfläche für den Lebensmittelmarkt – ca. 85 Stellplätze – ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Auf Basis eines Vorhabenentwurfes mit einer Verkaufsfläche von 1.524 m² und entsprechend dem Berechnungsverfahren der

Bayerischen Parkplatzlärmstudie ist, sofern eine Reihe von baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt wird, gutachterlich ein verträgliches Nebeneinander von Vollsortimenter und Wohnbebauung nachgewiesen. Diese Maßnahmen sind Gegenstand nachstehender vertraglicher Regelungen.

Aufgrund der räumlich prägnanten Lage des Baugrundstückes an der Stadteinfahrt wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens für die Fassadengestaltung des Vollsortimenters eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Um eine hohe Gestaltqualität für den Lebensmittelmarkt sicherzustellen, wird der Vorhabenträger im Folgenden vertraglich verpflichtet, die durch Mehrfachbeauftragung konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen.

Die nachstehenden, bebauungsplanergänzenden, vertraglichen Regelungen wollen teils als Ersatz für fehlende Festsetzungsmöglichkeiten die einer ordnungsgemäßen Abwägung, bzw. einem angemessenen Interessenausgleich entgegenstehenden Hindernisse unter Einhaltung des gesetzlichen vorgegebenen Rahmens beseitigen (Problembewältigung).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren Stadt und Vorhabenträger auf der Grundlage von § 11 BauGB:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die rechtliche Absicherung

- von baulichen und organisatorischen Maßnahmen zur Sicherung der Wohnruhe in der Nachbarschaft
- der Verwirklichung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung für die Fassadengestaltung des Lebensmittelmarktes
- des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
- des mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeptes

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind

- der Bebauungsplanentwurf „Berthold-Hupmann-Straße“ i. d. F. vom 24.09.2015 Index 4 (Anlagen 1.1 und 1.2)
 - zeichnerischer Teil (Anlage 1.1)

- Textteil (Anlage 1.2)
- Fassadenpläne bzw. Straßenansichten i. d. F. vom 12.03.2015 bzw. 26.03.2015 (Anlagen 2.1 - 2.3)
 - Ansichten Süd-West und Nord-Ost vom 12.03.2015 (Anlage 2.1)
 - Ansichten Süd-Ost und Nord-West vom 12.03.2015 (Anlage 2.2)
 - Farb- und Materialangaben vom 26.03.2015 (Anlage 2.3)
- der Pflanzplan i. d. F. vom 02.10.2015 (Anlage 3)
- das Entwässerungskonzept i. d. F. vom 01.07.2015 (Anlage 4)
- das Werbekonzept (Anlagen 5.1 - 5.4)
 - Übersichtsplan vom 21.01.2015 (Anlage 5.1)
 - Legende zum Übersichtsplan vom 21.01.2015 (Anlage 5.2)
 - Ansichten Süd-West und Nord-Ost vom 21.01.2015 (Anlage 5.3)
 - Ansichten Nord-West und Süd-Ost vom 21.01.2015 (Anlage 5.4)

§ 3

Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden baulichen und organisatorischen Lärmschutzvorkehrungen:

- sämtliche Fahrspuren des Parkplatzes glatt zu asphaltieren
- sämtliche mit „C“ gekennzeichneten Stellplätze vollständig zu überdachen. Die Überdachung hat ein Flächengewicht nach VDI-Richtlinie 2720, Blatt 1 von mind. 5 kg/m² aufzuweisen
- sämtliche mit „D“ gekennzeichneten Stellplätze entlang der Berthold-Hupmann-Straße zu überdachen und in Richtung Süd und Südwesten mit einer vom Boden bis zur Dachkante reichenden Wandscheibe zu schließen. Das Flächengewicht nach VDI-Richtlinie 2720, Blatt 1 hat mind. 5 kg/m² zu betragen
- die Lüftungs- und Kälteanlagen sowie Heizungsanlagen im Anlieferbereich auf der den Wohnungen abgewandten Gebäudeseite zu installieren
- die Geräuschemissionen von Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen bei einem Abstand der Geräte von 25 m zum nächsten Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (WA) bei freier Schallausbreitung auf einen Schallleistungspegel LWA nach DIN 45635, Ausgabe 1984, über die „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746:2011-03 „Bestimmung der

Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von LWA = 70 dB(A) zu begrenzen. Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel L_p in einem Abstand von 5 m zum Mittelpunkt der Anlagen von 48 dB(A).

In der Tageszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr können die Geräuschemissionen der Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen in einer höheren Leistungsstufe in der Summe bei einem Abstand zum Wohnhaus im WA von 25 m auf einen Schalleistungspegel LWA von 80 dB(A) erhöht werden.

Bei einem anderen Abstand der technischen Aggregate des REWE-Marktes zur nächsten Wohnung ist der maximal zulässige Schalleistungspegel LWA entsprechend anzupassen.

- sicherzustellen, dass die Geräusche der technischen Aggregate nicht einzeltonhaltig sind (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen)
- die Warenannahme des Lebensmittelmarktes an der östlichen, der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite anzuordnen
- das Leergutlager als geschlossenes Leergutlager an der östlichen Gebäudeseite zu errichten
- in Abstimmung mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Biberach in geeigneter Weise z. B. durch Schranke, Tor oder ähnliches sicherzustellen, dass der Kundenparkplatz zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr für Anlieferer, Kunden und Dritte nicht anfahrbar ist. Die Einhaltung der Öffnungs- und Schließzeiten ist zweifelsfrei zu dokumentieren.
- in den „Ruhezeiten“, d. h. zwischen 06:00 und 07:00 Uhr höchstens einen Sattelzug, zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr überhaupt keine Anlieferungen zuzulassen
- die Betriebszeiten des Marktes auf 07:00 bis 21:30 Uhr und für den Back-Shop auf 06:30 bis 21:30 Uhr zu beschränken, sonntags von 08:00 Uhr bis 11:00 Uhr
- freihängende Seile von Firmenflaggen und Werbefahnen sind innerhalb des Fahnenmastes zu verlegen

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich

- die Fassaden des zu errichtenden Lebensmittelmarktes nach Maßgabe der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Fassadenpläne (Anlagen 2.1 und 2.2) auszuführen.
- städtebauliche relevante Modifikationen der Fassadengestaltung nur im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.

Soweit Einvernehmen nicht erzielt werden kann, bleiben die Vereinbarungen nach diesem

Vertrag maßgeblich. Der Vorhabenträger hat ausdrücklich keinen Rechtsanspruch auf Mitwirkung der Stadt bei von ihm angestrebten Anpassungen. Umgekehrt gilt gleiches für von der Stadt angestrebte Änderungen.

§ 4

Sonstige Pflichten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- Stellplätze und Parkieranlagen nur auf den im Bebauungsplan ausdrücklich dafür vorgesehenen Flächen herzustellen.
- zur Wiederherstellung des Feldgehölzes auf Flurstück 3491 entsprechend dem als Anlage 3 beigefügten und mit der Stadt abgestimmten Freiflächen- und Pflanzplan. Die Pflanzung der Bäume und Gehölze ist bis spätestens 31.12.2016 durchzuführen oder von Dritten durchführen zu lassen.
- das anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem Entwässerungskonzept (Anlage 4) und entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan zu versickern
- Werbeanlagen ausschließlich entsprechend dem Werbekonzept (Anlagen 5.1 bis 5.4) zu verwirklichen. Selbstleuchtende Werbung ist unzulässig.
- die vorhandenen Sichthindernisse in Form von Werbeanlagen innerhalb der freizuhaltenden Flächen bis spätestens 31.03.2016 zu entfernen

§ 5

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn entweder der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2016 rechtsverbindlich geworden ist, oder der Bebauungsplan im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 1.1 und 1.2) mit wesentlichen Änderungen in Kraft tritt, oder die beantragte Genehmigung bis zum 31.12.2016 nicht bestandkräftig erteilt oder die Baugenehmigung nach Erteilung zurückgenommen wird.

§ 6

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser

im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätig, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 7

Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bedingungen seinem Rechtsnachfolger sowie dem künftigen Marktbetreiber und seinem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages als Gesamtschuldner neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (3) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens in Gestalt der in § 2 genannten Pläne gefährdet ist.

§ 8

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt – mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personal- u. Sachkosten – sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame

Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 10

Gemeinderatsvorbehalt, Wirksamkeit des Vertrages

Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderates strebt sie für die Sitzung am 7. Dezember 2015 an.

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für die Stadt Biberach

Für den Vorhabenträger

Biberach a. d. Riß,

Hechingen,

.....

Christian Kuhlmann

.....

Ernst Strudel

Anlagen:

- 1 Bebauungsplanentwurf „Berthold-Hupmann-Straße“ vom 24.09.2015, Index 4
 - 1.1 zeichnerischer Teil
 - 1.2 Textteil
- 2 Fassadenpläne bzw. Straßenansichten sowie Farb- und Materialangaben
 - 2.1 Ansichten Süd-West und Nord-Ost vom 12.03.2015
 - 2.2 Ansichten Süd-Ost und Nord-West vom 12.03.2015
 - 2.3 Farb- und Materialangaben vom 26.03.2015
- 3 Pflanzplan vom 02.10.2015
- 4 Entwässerungskonzept vom 01.07.2015

5 Werbekonzept

5.1 Übersichtsplan vom 21.01.2015

5.2 Legende zum Übersichtsplan vom 21.01.2015

5.3 Ansichten Süd-West und Nord-Ost vom 21.01.2015

5.4 Ansichten Nord-West und Süd-Ost vom 21.01.2015

Q:\Planung\2.0_Staedtebauliche_Planung\2.2. Städtebauliche_Projekte\02-7\Berthold-Hupmann-Str\04 Texte\01 Verfahren_Arbeitsordner\2015_07_10_neu-Durchführungsvertrag_Berthold_Hupmann_Straße.docx