

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan

"Talfeld V"

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

der **Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH**, auf dem Hof 1,
88512 Mengen
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Manfred Löffler

nachfolgend – **Vorhabenträger** - genannt

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Neubaugebiet Talfeld (neuzuordnende Flurstücke 9972 und 9973, Gemarkung Biberach) ein Geschäfts- und Wohngebäude mit einem EDEKA-Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß sowie ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 33 Wohneinheiten zu errichten. Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben und insbesondere die Ansiedlung des Vollsortimenters zu schaffen, betreibt die Stadt Biberach das Bebauungsplanverfahren „Talfeld V“.

Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“ mit einer Verkaufsflächenbeschränkung des Lebensmittelmarktes auf 1.200 m². Zum Schutz des innerstädtischen Handels sind außer Grund- und Nahrungsmitteln sog. „innenstadtrelevante Sortimente“ auf max. 10 % der angegebenen Verkaufsfläche

ausnahmsweise zulässig.

Die Parkierungsfläche für den Lebensmittelmarkt – ca. 80 Stellplätze – ist zwischen dem Geschäfts- und Wohnhaus im Norden und dem Wohnhaus im Süden vorgesehen, die Erschließung erfolgt von Westen von der Telawiallee aus. Eine Nebenerschließung ist im Norden vorgesehen, diese dient ausschließlich der Erschließung einer Tiefgarage und der dort oberirdisch vorgesehenen Besucherparkplätze, nicht jedoch des Kundenparkplatzes des Lebensmittelmarktes. Auf Basis des Bebauungsplanentwurfs und des Vorhabens wurde gutachterlich ein verträgliches Nebeneinander von Vollsortimenter und Wohnbebauung bei Einhaltung von betrieblichen Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen. Diese Maßnahmen sind zentraler Gegenstand nachstehender vertraglicher Regelungen.

Aufgrund der räumlich prägnanten Lage der Grundstücke am zentralen Quartiersplatz und an der Telewieallee wurden Mehrfachbeauftragungen durchgeführt. Um eine hohe Gestaltqualität der Gebäude sicherzustellen, wird der Vorhabenträger im Folgenden vertraglich verpflichtet, die durch Mehrfachbeauftragung konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen.

Die nachstehenden vertraglichen Regelungen ergänzen den Bebauungsplan und dienen insbesondere in Hinblick auf die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen als Ersatz für fehlende Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahmen dient somit der ordnungsgemäßen Abwägung bzw. dem angemessenen Interessenausgleich entgegenstehender Hindernisse unter Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Rahmens (Konfliktbewältigung).

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 der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragungen für die Fassadengestaltungen des Geschäfts- und Wohngebäudes sowie des Mehrfamilienhauses

§ 2

Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind:

- Der Bebauungsplanentwurf „Talfeld V“ i. d. F. vom 16.11.2015 (Anlage 1)
- Die Fassadenpläne bzw. Straßenansichten i. d. F. vom 02.09.2015 bzw. 21.09.2015 (Anlagen 2.1-2.4)
- Die Baubeschreibungen i. d. F. vom 19.10.2015 bzw. 17.11.2015 (Anlagen 3.1-3.2)
- Das Werbekonzept von EDEKA i. d. F. vom 19.10.2015/13.11.2015 (Anlage 4)
- Die Pflanzpläne i. d. F. vom 20.10.2015 bzw. 21.10.2015 (Anlagen 5.1-5.2)

§ 3

Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden, auf dem Lärmgutachten von Heine + Jud vom 01.10.2015 basierenden, baulichen und organisatorischen Lärmschutzvorkehrungen:

- Keine Anlieferung und Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr)
- Einhausung des Verladebereichs, die Verladetätigkeiten finden im geschlossenen Raum statt (Mindestschalldämmmaß der Bauteile der Einhausung $R_{w} \geq 25$ dB)
- Öffnung des Marktes bis maximal 21³⁰ Uhr, so dass sichergestellt ist, dass bis 22⁰⁰ Uhr alle PKW die Parkplätze verlassen haben.
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag
- Damit technische Einrichtungen keinen maßgeblichen Anteil am Beurteilungspegel liefern, muss der Pegelanteil mindestens 15 dB(A) unter dem einzuhaltenden Richtwert liegen. Die Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Technik nicht tonhaltig sein.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

- Die Fassaden der zu errichtenden Gebäude nach Maßgabe der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Fassadenpläne bzw. Straßenansichten und Baubeschreibungen (Anlagen 2.1-2.4 sowie 3.1-3.2) auszuführen.

Städtebaulich 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 Vereinbarungen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:

- Werbeanlagen ausschließlich entsprechend dem Werbekonzept zu verwirklichen.
- Den Beleuchtungskörper im Bereich der Zufahrt zum Wohngebäude in Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten zu versetzen.

(2) Es besteht Einvernehmen darüber, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Herstellung insbesondere

- des öffentlichen Vorplatzes des Lebensmittelmarktes,
- eines Teilbereichs des öffentlichen Grünzuges,
- der Feuerwehrezufahrt und der fußläufigen Zuwegung zum Mehrfamilienhaus im Bereich der öffentlichen Grünfläche

durch den Vorhabenträger über einen separaten Vertrag mit der Stadt geregelt wird.

§ 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 31.07.2016 rechtsverbindlich geworden ist, oder der Bebauungsplan im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 1) mit wesentlichen Änderungen in Kraft tritt, oder die beantragte Baugenehmigung bis zum 31.07.2016 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 tätigt, 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 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.

§ 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

- (1) Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderates über das Vertragswerk strebt sie für die Sitzung am 17.12.2015 an.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

Für die Stadt Biberach

Für den Vorhabenträger

Biberach a. d. Riß,

Mengen,

.....

.....