

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
RW 340-21 „Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“

zwischen der

Stadt Rottweil
Hauptstraße 21 - 23
78628 Rottweil

vertreten durch
den Oberbürgermeister der Stadt Rottweil
Herrn Dr. Christian Ruf

nachfolgend „Stadt“ genannt

und der

Conzept Immobilien GmbH
Lisztstraße 97
72336 Balingen

vertreten durch
Herrn Joachim Feyrer

nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt

Teil 1

Vertragsgrundlagen

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abbruch der Bestandsgebäude und den Neubau eines Lebensmittelvollsortimentmarktes und einer Kinderbetreuungseinrichtung auf dem Grundstück Flst. Nr. 3294/1, Schramberger Straße in Rottweil.

Das Plangebiet umfasst das brachgefallene ehemalige BayWa-Gartenmarkt-Gelände am östlichen Gemarkungsrand. In direkter Nachbarschaft sind bestehende Gewerbeeinheiten bereits angesiedelt. Angrenzend, in fußläufiger Nähe befindet sich südlich das Wohngebiet Charlottenhöhe und nördlich das Wohngebiet Schramberger Straße – Tannstraße. Die Stadt hat ein erhebliches Interesse, die Nahversorgung und das Kinderbetreuungsangebot in dieser Lage zu stärken.

Die vorliegende Entwurfskonzeption des Architekturbüros Schairer & Partner, Balingen umfasst neben einem Marktgebäude sowie im 1. Obergeschoss eine Kinderbetreuungseinrichtung, einen Parkplatz mit Zufahrten sowie Flächen zur Eingrünung und Wegeverbindungen für die fußläufige Anbindung des Wohngebietes Charlottenhöhe.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und die beabsichtigte Nutzung in die Umgebung einzugliedern. Gleichzeitig wird durch das Vorhaben der Lebensmitteleinzelhandelsstandort gestärkt und das Nahversorgungsangebot sowie das Kinderbetreuungsangebot der Rottweiler Bevölkerung verbessert.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Pflichten der Vorhabenträgerin zur
 - Durchführung des Vorhabens „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, für einen Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung.
 - Baubedingte Durchführung von Arbeiten an Erschließungsanlagen.
 - Kostenübernahme der Planungs- und Baukosten sowie der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
2. Das Vertragsgebiet ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1)

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1:
Vertragsgebiet, abgegrenzt im Lageplan
- Anlage 2:
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 05.05.2023)

- Anlage 3:
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, Entwurf vom 05.05.2023.
- Anlage 4
Grundbuchauszug

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss des als Satzung beschlossenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen sich die Regelungen dieses Vertrages auf den dann in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Teil 2

Bauvorhaben

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben betrifft die Errichtung des Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von max. 1.330 m² (davon insgesamt maximal 133 m² Verkaufsfläche für Randsortimente) und weiteren maximal 50 m² Verkaufsfläche für den Backshop und untergeordnete Verzehrflächen (insgesamt 60 m²) sowie die dargestellte Kinderbetreuungseinrichtung im Obergeschoss. Das Bauvorhaben betrifft auch die dazugehörigen Parkieranlagen, Grünbereiche, Fuß- und Radwegeanbindung wie in Anlage 3 dargestellt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) spätestens innerhalb der Fristen nach § 5 Abs. 1 lit. b) mit der Ausführung des Vorhabens nachhaltig zu beginnen und es innerhalb der dort vereinbarten Fristen fertig zu stellen (vgl. Einzelheiten § 5).
3. Änderungen der Baupläne des Bauvorhabens bedürfen der Zustimmung der Stadt in Form einer Vertragsergänzung. Die geänderten Pläne sind der Vertragsergänzung beizufügen. Als Änderungen gelten nicht Veränderungen, die ausschließlich die Binnenaufteilung innerhalb der jeweiligen Nutzungsart im Inneren des Gebäudes betreffen. Die Anzahl und Lage der Stellplätze sowie der Photovoltaikanlagen auf dem Parkplatz und den Dachflächen kann an die aktuellen gesetzlichen Regelungen angepasst werden.

§ 5 Verpflichtung der Vorhabenträgerin

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - a) innerhalb von 4 Monaten nach Inkrafttreten des (beabsichtigten) Bebauungsplanes ein Baugesuch für den Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung einzureichen, welches formal den Vorgaben der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung und inhaltlich dem Bebauungsplan bzw. dem zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs bestehenden Bebauungsplanentwurf entspricht, wobei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden dürfen,
 - b) innerhalb von 6 Monaten nach erteilter und bestandskräftiger Baugenehmigung nachhaltig mit dem Bau zu beginnen,
 - c) innerhalb von 18 Monaten ab Baubeginn i.S.d. lit. b) den Rohbau für den geplanten Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung fertig zu stellen und zuvor zeitnah die Abbrucharbeiten durchzuführen, und
 - d) innerhalb von 2 Jahren ab Baubeginn i.S.d. lit. b) den geplanten Lebensmittelmarkt mit Kinderbetreuungseinrichtung bezugsfertig herzustellen, die gewerbliche Nutzung aufzunehmen/aufnehmen zu lassen und die Fuß- und Anbindungen nach Anlage 3, fertigzustellen, sowie die Bepflanzungen abzuschließen.

Von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Verzögerungen bei Einreichung des Baugesuchs, dem Baubeginn und der Bauherstellung führen zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen um den Zeitraum der Verzögerung.

2. Die Herstellungs- und Fertigstellungspflicht der Vorhabenträgerin umfasst auch die Herstellung bzw. Durchführung sämtlicher im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) beschriebener Bestandteile und Maßnahmen sowie die nach Maßgabe der Fachbeiträge etwa erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
3. Abweichend hiervon können die Parteien vereinbaren, dass die Stadt gegen Kostenersatz durch die Vorhabenträgerin bestimmte Maßnahmen selbst durchführt.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kinderbetreuungseinrichtung nach Fertigstellung an die Stadt Rottweil zu veräußern. Die Konditionen werden in einem gesonderten Vertrag festgeschrieben.

§ 6 Stellplätze

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf dem Vertragsgebiet die im Lageplan dargestellten Stellplätze herzustellen und während der Öffnungszeiten entgeltfrei in wechselseitiger Nutzung für die Kunden des Lebensmittelmarktes und für die Besucher der Kinderbetreuungseinrichtung zur Verfügung zu stellen.

Teil 3

Bauleitplanung

§ 7 Grundlagen der städtebaulichen Planung

1. Die Stadt beabsichtigt, den als Entwurf beigefügten Bebauungsplan dem Gemeinderat der Stadt zur Behandlung und Beschlussfassung (erneuter Offenlagebeschluss) vorzulegen und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen.
2. Aus dieser Absichtserklärung kann die Vorhabenträgerin kein Recht herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und einen Satzungsbeschluss herbeizuführen (vgl. auch § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Gemeinderat der Stadt bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.
3. Die Vorhabenträgerin verzichtet auf jegliche Einwendungen und Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan(-entwurf), soweit dieser nicht zu ihrem Nachteil wesentlich von dem Bestandteil dieses Vertrags bildenden Entwurf (Anlage 2) abweicht.

Teil 4

Sonstige Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

§ 8 Kostentragung (Allgemein)

1. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Aufstellung/Herstellung des Bebauungsplans. Hierzu hat die Vorhabenträgerin das Planungsbüro modus consult Karlsruhe beauftragt. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von Vergütungsforderungen des Planungsbüros modus consult frei. Des Weiteren trägt die Vorhabenträgerin die Kosten für die im Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten sowie die Kosten für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
Darüber hinaus trägt die Vorhabenträgerin die Kosten der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
Die Stadt entbindet die Vorhabenträgerin auf Grund von Ziffer 2.2 (Kategorie 2) der „Verfahrensanweisung zur Kostenerstattung bei Bebauungsplanverfahren“ (Stand 30.04.2019) von der Übernahme der verwaltungsinternen Kosten.

§ 9 Erschließung

Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

1. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben ergeben sich aus den Plänen in Anlage 3.
2. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt von der Schramberger Straße über das private Flurstück Nr. 3294 durch privatrechtliche Sicherung (Anlage 4).
3. Die Anbindung des Marktes bzw. der Kinderbetreuungseinrichtung soll zusätzlich fußläufig über das städtische Flurstück Nr. 4435 an die Feldbergstraße im Osten hergestellt werden. Hierzu wird eine Anbindung auf einem bestehenden Pflegeweg hergestellt, der bereits parallel zwischen Schramberger Straße und Belchenstraße verläuft und in die Feldbergstraße einmündet und

asphaltiert und beleuchtet werden muss. Vor dem Eingangsbereich der Kinderbetreuungseinrichtung wird eine erweiterte Vorzone für Ankommende und zum Wenden geschaffen. In diesem Bereich (Eingang Kinderbetreuungseinrichtung) sind auch Fahrradabstellplätze entsprechend Anlage 3 anzulegen.

4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wegeverbindungen auf eigene Kosten herzustellen. Art und Umfang der Herstellung richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher der Anlage 3 beigefügt ist. Ebenso verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, durch die Durchführung des Vorhabens erforderliche Begleitmaßnahmen in diesem Bereich auf eigene Kosten durchzuführen, z.B. Setzen von Straßenbeleuchtung oder von Schildern.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zum Schutz für Brutvögel vor Beginn der Bauphase folgende Nistkästen im direkten Umfeld der Baumaßnahme (z.B. entlang der Lärmschutzwand auf dem Grundstücks Flst.-Nr. 4435) anzubringen: 2 Sperlingskoloniekästen mit 3 separaten Eingängen, 2 Nistkästen für Höhlenbrüter und 2 Nistkästen für Nischenbrüter. Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in den Monaten November bis Februar) erfolgen.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, zum Schutz von Fledermäusen 2 Spaltquartiere (Holzbeton-Spaltquartiere) an einer geeigneten Wand oder einem Baum mit Deckungsmöglichkeit fachmännisch anzubringen (z.B. an der Lärmschutzwand oder nachträgliche Montage an der Fassade des neuen Gebäudes). Der Abbruch der Bestandsgebäude darf nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermause (ca. von Mitte November bis Anfang März), wenn die Temperaturen über mehrere Nächte bei mindestens -5 °C liegen, durchgeführt werden oder wenn durch den Abbruch nachweislich (z.B. mangels Fledermäuse) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich Fledermäusen ausgelöst werden.
7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, im Vorfeld der Baumaßnahmen potenziell auf dem Baufeld vorkommende Zauneidechsen ins nähere Umfeld zu vergrämen. Versteckmöglichkeiten und Überwinterungsmöglichkeiten von Reptilien sind während der Vegetationsperiode aus dem Baufeld händisch zu entfernen. Das Baufeld ist randlich mit einem Reptilienschutzzaun vor Einwanderung der Tiere in dasselbige zu schützen. Der Schutzzaun muss im Winter vor Baubeginn angebracht werden. Er muss mindestens 30 cm über den Boden ragen, wobei er zusätzlich mind. 15 cm in den Boden eingegraben werden muss, um eine Unterwanderung durch die Tiere zu verhindern. Die Stützpfähle sind auf der Innenseite, d.h. zum Baufeld hin ausgerichtet, anzubringen.
8. Sollte es im Zuge der Durchführung des Vorhabens zu Beschädigungen auf städtischen Grundstücken kommen, hat die Vorhabenträgerin diese In Abstimmung mit der Abteilung Tiefbau auf ihre Kosten fachgerecht zu beseitigen.
9. Darüber hinaus verpflichtet sich die Stadt zur Durchführung des Winterdienstes für die Zuwegung Kindergarten von der Feldbergstraße und Schramberger Straße auf Flst. 4435 und Flst. 3294/1.

§ 10 Nicht-öffenbare Fenster

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fenster an der Nordfassade, Ostfassade und Westfassade des Kindergartens sowie an der Nordfassade der Personalräume des Lebensmittelmarktes als nicht-öffenbare Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.

§ 11 Beiderseitige Verpflichtungen

Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsgemäßen Unterstützungen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

Teil 5

Allgemeine Bestimmungen

§ 12 Rechtsnachfolge

1. Die Vorhabenträgerin ist nicht befugt, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung der Stadt auf einen Dritten zu übertragen.
2. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Dritte nicht mindestens die gleiche Gewähr wie die Vorhabenträgerin für die vertragsgemäße Durchführung des Vorhabens bietet, insbesondere dass die Durchführung des Bauvorhabens (Anlage 3) innerhalb der Fristen des § 5 gefährdet ist.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
4. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13 Form, Ausfertigungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, auch dieses § 12 Ziffer 1, bedürfen – sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt – zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Von dieser Urkunde sollen die Vertragsparteien je eine Ausfertigung erhalten.

§ 14 Salvatorische Klausel

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens sind.
2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen soweit wie möglich entspricht.

§ 15 Kündigung / Rücktritt

1. Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.
2. Der Rücktritt von diesem Vertrag ist nur in den ausdrücklich genannten Fällen zulässig.
3. Die Stadt ist zum Rücktritt berechtigt,
 - a) wenn die Vorhabenträgerin gegen wenigstens eine der in § 5 enthaltenen Pflichten verstößt und auch eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist (max. 3 Monate) fruchtlos verstrichen ist;
 - b) wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.
4. Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt berechtigt,
 - a) wenn die Ausführung des Vertrags technisch oder rechtlich unmöglich und auch eine Anpassung des Vertrages aus diesem Grund ausgeschlossen ist.
5. Die jeweils andere Partei verzichtet für diese Fälle auf mögliche Ersatz- und Entschädigungsansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund.
6. Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

§ 16 Aufhebung

Dieser Durchführungsvertrag ersetzt den zwischen den Parteien am 15.05.2023 / 26.06.2023 geschlossene Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 „Charlottenhöhe - Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“. Der Durchführungsvertrag vom 15.05.2023 / 26.06.2023 wird hiermit im gegenseitigen Einvernehmen aufgehoben.

§ 17 Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn auch der Gemeinderat der Stadt zugestimmt hat.

Für die Stadt:

Für die Vorhabenträgerin:

Rottweil, den _____

Balingen, den _____

Herrn Dr. Christian Ruf

Herrn Joachim Feyrer

Anlagen:

- Anlage 1 (entspricht Anlage 18 zur Vorlage 098/2023):
Vertragsgebiet, abgegrenzt im Lageplan
- Anlage 2 (entspricht den Anlage 13 und 14 zur Vorlage 098/2023):
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 05.05.2023)
- Anlage 3 (entspricht der Anlage 15 zur Vorlage 098/2023):
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RW 340-21 Charlottenhöhe – „Sondergebiet Einzelhandel mit Kindergarten“, Entwurf vom 05.05.2023.
- Anlage 4:
Grundbuchauszug