

Stand 27.06.2019

Erschließungs- und Bebauungsvertrag

Otto-Ficker-Areal

Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung und Bebauung
als Grundlage für die Bebauungsplanänderung
„Zwischen Bosch- und Steingaustraße - 2. Änderung“

zwischen der

Stadt Kirchheim unter Teck
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachstehend Stadt genannt -

und der

Unger GbR Grundstücksgesellschaft
Neue Straße 6, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachstehend Investor genannt -

1. Vorbemerkung

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks Flst. 734, des nördlichen Teils des ehemaligen Betriebsgeländes Otto-Ficker-Straße 2 + 9 und Steingaustraße 8 der Firma BlessOF (ehem. Otto Ficker AG) in Kirchheim unter Teck. Das Grundstück Flst. 734/11, der südliche Teil des ehemaligen Betriebsgeländes, wurde von der FISCHER Wohnbau & Immobilien GmbH & Co. KG erworben. Das gesamte Betriebsgelände soll einer Nachnutzung in Form eines Mischgebiets zugeführt werden,

Zur Schaffung der notwendigen Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Umnutzung und Neubebauung wird das Verfahren zur Bebauungsplanänderung „Zwischen Bosch- und Steingaustraße - 2. Änderung“ durchgeführt. Der Investor hat sich mit Planungskostenvertrag vom 11.10./21.11.2018 zur Tragung der dabei anteilig für sein Grundstück anfallenden Kosten verpflichtet.

Ergänzend werden nun mit diesem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch Regelungen zur Erschließung, Umsetzung und Realisierung der zukünftig zulässigen Bebauung (einschließlich Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen) auf dem Grundstück des Investors getroffen.

2. Erschließungsmaßnahmen

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Die Herstellung neuer Erschließungsanlagen ist daher grundsätzlich nicht erforderlich. Für zukünftige Vorhaben auf diesem Grundstück wird voraussichtlich eine Neuverlegung, die Änderung oder der Austausch vorhandener Entwässerungsanlagen, Wasserversorgungsleitungen oder sonstiger Versorgungsleitungen erforderlich. Diese lässt der Investor in Abstimmung mit der Stadt, den Stadtwerken oder dem entsprechenden sonstigen Leitungsträger soweit erforderlich auf eigene Kosten ausführen. Diese Kostenübernahmeregelung gilt nur für Maßnahmen, die speziell aufgrund der Bautätigkeiten des Investors erforderlich werden, nicht dagegen für übliche Reparaturen, Sanierungen oder Änderungen der bestehenden Leitungen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Investor stellt die im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen kostenfrei für die entsprechende Nutzung zur Verfügung. Die Gehrechtsflächen werden, sofern nicht bereits vorhanden, vom Investor angepasst bzw. hergestellt - aufgrund vertraglicher Vereinbarung wird dies durch die Fischer Wohnbau & Immobilien GmbH & Co. KG durchgeführt. Sofern dies aufgrund vorhandener Bebauung derzeit noch nicht möglich ist werden alternative Wege bzw. Flächen hergestellt.

Da es sich auch weiterhin um private Grundstücksflächen des Investors hat er diese auch zukünftig zu unterhalten. Die große Gehrechtsfläche soll entsprechend der städtebaulichen Planung des Büros Bottega und Erhardt als möblierter / gestalteter „Stadtplatz“ genutzt werden, auf dem auch eine Straßenbewirtung erfolgen kann. Dabei wird vorerst davon ausgegangen, dass für die Nutzung durch die Allgemeinheit – entsprechend der Vorgaben zu Fußgängerzonen in der städtischen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege - eine Durchgangsbreite von 2,0 m freizuhalten ist.

Zur Absicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privatrechtlicher Ebene ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Diese wird aber erst zu einem späteren Zeitpunkt – spätestens jedoch nach Abschluss der geplanten Neubauten und der damit zusammenhängenden Festlegung der Flächen – erfolgen. In diesem Zusammenhang wird dann aufgrund der bis dahin gesammelten Erfahrungen geklärt, ob andere oder zusätzliche Regelungen zu diesen Flächen und deren Nutzungen (wie Räum- und Streupflicht, Breite, Nutzung der gr-Fläche als Straßenwirtschaft oder andere „Möblierung“ der Flächen) erforderlich sind.

4. Sonstige Maßnahmen

A. Altlasten

Das Grundstück ist als Altstandort „Otto-Ficker Hauptgelände Teilfläche Nord“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen. Sämtliche Bodeneingriffe sind daher durch einen Gutachter nach § 18 BodSchG zu begleiten. Dieser hat sicher zu stellen, dass ggf. vorhandene Bodenbelastungen soweit erforderlich beseitigt werden und eine gefahrlose Nutzung der zukünftigen Wohn- und Freizeitflächen möglich wird.

B. Niederschlagswasserbehandlung

Die erforderlichen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünung, Sickermulden, Rigolen) werden vom Investor entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des vom Investor vorgelegten Entwässerungskonzepts gemeinsam mit den jeweils zuzuordnenden baulichen Änderungen hergestellt.

C. Lärmschutz

Der Investor wird bei der zukünftigen Nutzung bestehender Gebäude und dem Bau neuer Gebäude die in der Geräuschimmissionsprognose vom 05.04.2018 der „rw bauphysik“ unter Punkt auf Seiten 43 – 45 aufgezeigten Schallschutzvorkehrungen berücksichtigen und umsetzen.

D. Artenschutz

Der Investor wird bei der zukünftigen Nutzung bestehender Gebäude und dem Bau neuer Gebäude die artenschutzrechtlichen Betrachtung des Ingenieurbüros Dörr vom 11.01.2018 berücksichtigen und umsetzen.

E. Buswarte- und Trafostation

Auf dem Grundstück des Investors ist an der Südgrenze zur Stuttgarter Straße eine Buswarte- und Trafostation vorhanden. Diese Fläche wird nun im Bebauungsplan auch entsprechend ausgewiesen, zudem wird hier auch eine Fläche für eine Trafostation ausgewiesen. Der Investor verpflichtet sich, die an dieser Stelle als Ersatz für die bestehende Buswarte- und Trafostation beabsichtigte Errichtung einer neuen Buswarte- und Trafostation kostenfrei zu dulden.

5. Anliegerbeiträge

Das Grundstück des Investors ist voll erschlossen, es sind dafür keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, es fallen daher keine Erschließungsbeiträge an. Bei zukünftigen zusätzlichen Anschlüssen oder erstmaligen Anschlüssen neu entstehender Grundstücke an die Abwasser- und Wasserversorgung können dagegen Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge nach KAG anfallen. Diese werden ggf. mit separatem Bescheid erhoben.

6. Sozialer Wohnungsbau

Der Investor verpflichtet sich, entsprechend der vom Gemeinderat der Stadt am 13.12.2017 beschlossenen Sozialbauverpflichtung bei einer zukünftigen Neubebauung mindestens 30% der Wohngeschossfläche der geplanten Wohnungen gemäß den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) und der zugehörigen VwV des Landes Baden-Württemberg zu erstellen (Sozialwohnungen) und an Personen mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Diese Pflicht (Belegungs- und Mietbindung) besteht unabhängig davon, ob dafür tatsächlich Fördermittel in Anspruch genommen werden. Eine Auflistung der dafür vorgesehenen Wohnungen ist dem Sachgebiet Bauordnung der Stadt vor Baufreigabe der Neubebauung vorzulegen.

Im Hinblick auf die Ausführungen des Investors im Schreiben vom 05.06.2019 gilt diese Forderung nicht für den geplanten Einbau von Wohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes Otto-Ficker-Straße 2, zudem wird keine Frist zum Neubau von Wohnungen vorgegeben.

Im Übrigen greift diese Verpflichtung nur, wenn der Investor Geschosswohnungsbau (das heißt Wohnungen in mindestens 2 Stockwerken eines Gebäudes) plant und dies auch genehmigt wird. Ggf. erfolgt dazu eine ergänzende Vereinbarung. Sofern bis zum Zeitpunkt der Abgabe des entsprechenden Bauantrags die Vorgaben des Gemeinderats zur Sozialbauverpflichtung reduziert wurden (z.B. hinsichtlich Prozentanteil oder Bindungsdauer) sind die dann geltenden Vorgaben zu berücksichtigen.

7. Rechtsnachfolger

Dieser Vertrag gilt auch für eventuelle Rechtsnachfolger des Investors. Im Falle der Veräußerung von Grundstücksanteilen hat der Investor die Erwerber in gleicher Weise zu verpflichten, soweit die Verpflichtungen aus diesem Vertrag noch nicht erfüllt wurden. Der Rechtsnachfolger hat schriftlich gegenüber der Stadt die Übernahme dieser Verpflichtungen zu bestätigen.

8. Salvatorische Klausel

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Regelungen dieses Vertrags insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens sind. Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot wird Rechnung getragen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so hat dies nicht die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit des gesamten Erschließungsvertrages zur Folge. Der Vertrag ist in diesem Falle von den Vertragspartnern übereinstimmend dahingehend zu ergänzen, dass die unwirksame bzw. nichtige Bestimmung durch eine neue Regelung ergänzt wird, die dem ursprünglich beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck entspricht.

Kirchheim unter Teck, den

Kirchheim unter Teck, den

Für den Investor

Für die Stadt

Helmut Unger

Angelika Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin