

GROSSE KREISSTADT



Stand 29.08.2019

Planungskostenvertrag Zementstraße 14, 16 + 18

**Städtebaulicher Vertrag
zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

**zur Bebauungsplanänderung
„Südlich der Zementstraße“ - 1. Änderung**

zwischen der

Stadt Kirchheim unter Teck
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachstehend Stadt genannt -

und der

G. Most GmbH & Co. KG

Kelterstraße 97, 73265 Dettingen unter Teck

- nachstehend Investor genannt -

1. Vorbemerkung

Der Investor ist Eigentümer der Grundstücke Flste. 3119/3, 3120 und 3123 (Betriebsgelände Zementstraße 14, 16 u.18 des ehemaligen Betonwerks Most) in Kirchheim unter Teck. Derzeit befinden sich hier unterschiedliche und teils problematische Nutzungen. Das gesamte Betriebsgelände soll einer Nachnutzung in Form einer gemischten Nutzung einschließlich Wohnnutzung zugeführt werden, was nach den derzeit gültigen Vorgaben des Bebauungsplans "Südlich der Zementstraße" (Planbereich Nr. 12.10), der hier ein beschränktes Gewerbegebiet (GEb) festsetzt, nicht zulässig ist.

Zur Schaffung der notwendigen Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Umnutzung und Neubebauung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der städtebauliche Entwurf wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 01.03.2019 vorgestellt und als weiter verfolgbar erachtet. Der Gemeinderat soll den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren am 11.12.2019 fassen.

Ergänzend werden mit diesem städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Tragung der für die Bebauungsplanänderung anfallenden Kosten getroffen.

Sofern die Bebauungsplanänderung erfolgen kann wird anschließend ein separater städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung und Realisierung der Bebauung (einschließlich Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen), deren Kosten grundsätzlich ebenfalls vom Investor zu tragen sind, abgeschlossen. Dieser zusätzliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vom Investor zu unterzeichnen.

2. Bebauungsplanverfahren

A. Planungshoheit der Gemeinde

Die Stadt beabsichtigt, die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die vom Investor vorgesehene neue Nutzung zu schaffen. Es wird davon ausgegangen, dass dies in einem Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgen kann. Ein Anspruch auf die erforderliche Bebauungsplanänderung ergibt sich jedoch aus diesem Vertrag nicht (so auch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Aufstellung und Inhalt eines Bebauungsplans unterliegen vielmehr der kommunalen Planungshoheit, hierbei sind insbesondere die öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

B. Planungskosten

Das Bebauungsplanverfahren wird vom Sachgebiet Stadtplanung der Stadt durchgeführt. Die hierbei entstandenen bzw. entstehenden Kosten und Aufwendungen sollen jedoch nicht ausschließlich zulasten der Stadt gehen. Daher verpflichtet sich der Investor gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sich an den der Stadt aufgrund der Bebauungsplanänderung entstehenden Kosten durch Zahlung eines Betrags von 13.900,-- Euro zu beteiligen. Dieser Betrag entspricht den auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelten Planungskosten.

Der Planungskostenanteil ist innerhalb eines Monats nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans an die Stadtkasse zu überweisen. Diese Zahlung wird mit separatem Schreiben durch die Stadt angefordert, wobei dann auch das anzugebende Buchungszeichen mitgeteilt wird.

C. Sonstige Verfahrenskosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Untersuchungen, Gutachten und ähnliches werden vom Investor oder durch die Stadt nach vorheriger Absprache mit dem Investor auf dessen Kosten beauftragt.

Zum derzeitigen Planungsstand ist bekannt, dass eine verkehrliche Untersuchung, ein Lärmgutachten sowie ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich werden. Weitere Belange, die in diese oder in neue Gutachten einfließen, können erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden.

Zum Arten- und Naturschutz wird davon ausgegangen, dass für die Bebauungsplanänderung nach § 13 a Baugesetzbuch von einer Umweltverträglichkeitsprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden kann. Allerdings ist zumindest eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

3. Sozialbauverpflichtung

Entsprechend der Vorgaben des Gemeinderats vom 13.12.2017 sollen bei neu geschaffenem Wohnraum 30 % in das preiswerte Segment nach den Kriterien des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 fallen. Die Umsetzung ist im Einzelfall im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Bei geplantem Geschosswohnungsbau ist davon auszugehen, dass 30 % der Wohnfläche entsprechend „zweckgebunden“ zu erstellen sind (z.B. bestimmter Mieterkreis, Obergrenze der Miete, evtl. Belegungsrechte für Stadt). Ggf. erfolgt hierzu eine entsprechende Regelung im anschließenden städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung und Realisierung der Neubebauung.

4. 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, ansonsten bleibt der Investor weiterhin gegenüber der Stadt Verpflichteter.

5. 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.

Dettingen unter Teck, den 16.09.2019

Kirchheim unter Teck, den

Für den Investor

Für die Stadt



.....
Bernhard Most
G. Most GmbH & Co. KG

.....
Angelika Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin