

Stand 15.06.2022

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Rossbergstraße - Hohenbolweg“ – 9. Änderung

zwischen der

Stadt Kirchheim unter Teck
Marktstraße 14, 73230 Kirchheim unter Teck

- nachstehend Stadt genannt -

und

Brutschin Wohnbau GmbH
Lise-Meitner-Straße 22, 71332 Waiblingen

- nachstehend Investor genannt -

1. Vorbemerkung

Der Investor ist Eigentümer der Grundstücke Flst. 581/4 und 581/5 in Kirchheim unter Teck. Der Investor beabsichtigt eine Neubebauung mit zwei versetzt angeordneten kubischen Baukörpern als Geschosswohnungsbau und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 17.01/5 „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ – 5. Änderung“ vom 20.10.1984. Auf der südlichen Seite der Weisestraße existiert ein großes Baufenster. Die Planung des Investors sieht eine Verschiebung eines Baukörpers in nicht untergeordnetem Maß über die Baugrenze vor, um im Norden den Baumbestand zu schützen und das denkmalgeschützte „Schweizerhaus“ freizustellen.

Es soll daher als Voraussetzung für die baurechtliche Zulässigkeit der geplanten Neubebauung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBPlan) gemäß § 12 BauGB beschlossen werden. Der diesem zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus den Bauplänen (Objektplänen) **Anlage 1**.

Ergänzend werden mit diesem Durchführungsvertrag (DV) entsprechende Regelungen zur Kostentragung und Durchführung getroffen.

2. Bebauungsplanverfahren

A. Planungshoheit der Gemeinde

Die Stadt beabsichtigt, die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die vom Investor vorgesehene Neubebauung zu schaffen. Entsprechend erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 15.12.2021. Ein Anspruch auf den erforderlichen Bebauungsplan 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 gehen zulasten der Stadt.

Sofern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zusätzlich externe Untersuchungen oder Gutachten erforderlich werden, sind diese vom Investor zu veranlassen und die hierfür anfallenden Kosten von diesem zu tragen..

3. Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gesichert. Sofern für das geplante Vorhaben die Neuverlegung oder der Austausch vorhandener Wasser-, Abwasser- und sonstiger Versorgungsleitungen erforderlich sind, lässt der Investor diese in Abstimmung mit der Stadt, den Stadtwerken oder den sonstigen Leitungsträgern auf eigene Kosten durchführen. Diese ggf. notwendigen Maßnahmen beinhalten auch eventuell erforderliche Anpassungen an bestehende Erschließungsanlagen und werden entsprechend dem bei städtischen Vorhaben üblichen Standard ausgeführt.

Das Entwässerungskonzept vom 27.04.2022 wurde von der Plangruppe Emhardt erstellt.

4. Baumaßnahmen

Der Investor führt die geplanten Baumaßnahmen entsprechend den zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBPlan) werdenden Objektplänen (VEP) durch, die diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt sind.

5. Artenschutz und Umweltbericht

Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse vom 05.10.2021 und der Ergänzung vom 05.11.2021, beides durch das Büro „Pustal Landschaftsökologie und Planung“ erstellt, sind Maßnahmen zu ergreifen (vgl. Gutachten S. 47 f.).

Diese sind vom Vorhabenträger vor Baubeginn auf eigene Kosten durchzuführen bzw. wurden bereits durch Nachweis erbracht:

- Umsiedlung der Pflanzen (Blaustern) vor Baubeginn
- Fällung des Baumes Nr. 12 und Lagerung im Umfeld des verbleibenden Baumbestands unter den formulierten Vorgaben des Fachbüros
- Rodungen nur außerhalb der Zeit vom Anfang November bis Ende Februar zulässig
- Anbringen von 4 Nistkästen für Vögel (jeweils zwei Kästen für Nischen- und Höhlenbrüter) unter fachlicher Begleitung
- Anbringen von 4 Fledermausflachkästen (Tagesquartiere) am verbleibenden Baumbestand unter fachlicher Begleitung oder Integration in die Gebäude
- Verwendung umweltfreundlicher Beleuchtung
- Anbringen geeigneter Maßnahmen bei großflächigen Fensterfronten zur Vermeidung von Vogelschlag

Eine ökologische Baubegleitung im Hinblick auf die Maßnahmen an den Bäumen, ist heranzuziehen.

6. Anliegerbeiträge

Nach der derzeitigen Rechtslage fallen keine Erschließungsbeiträge nach KAG an. Aufgrund der vorgesehenen Erhöhung der zulässigen Grundstücksnutzung werden allerdings weitere Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge gemäß §§ 20 ff KAG anfallen (Nachveranlagung) und mit separaten Bescheiden festgesetzt.

7. Kosten

Jede Partei trägt die von ihr aufgewandten Kosten des Vertrages selbst.

8. Durchführungsfristen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

Durchführungsvertrag „Rossbergstraße – Hohenbolweg“ – 9. Änderung
Seite 4 von 4

- a. innerhalb von 6 Monaten nach Bekanntmachung des neuen Bebauungsplans einen vollständigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung einzureichen,
- b. spätestens 3 Jahre nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen zu beginnen und
- c. spätestens 6 Jahre nach Bestandskraft der Baugenehmigung die Baumaßnahmen fertigzustellen.

Sofern eine dieser Fristen nicht eingehalten wird, behält sich die Stadt die Möglichkeit vor, gemäß § 12 Abs. 6 BauGB den neuen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzuheben. Daraus können keine Ansprüche des Bauherrn gegen die Stadt geltend gemacht werden.

9. Rechtsnachfolger / Wechsel des Vorhabenträgers

Dieser Vertrag gilt auch für eventuelle Rechtsnachfolger des Investors. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Fristen nach Ziffer 8 dieses Vertrages gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 BauGB).

10. 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

Für die Stadt

Dr. Pascal Bader
Oberbürgermeister

Waiblingen, den *22.6.2022*

Für den Investor

**BRUTSCHIN**
WOHNBAU & IMMOBILIEN

Bernhard Brutschin
Brutschin Wohnbau GmbH
Königsplatz, Straße 22 · 71332 Waiblingen
Tel.: 07145 / 754093 · Fax: 07151 / 57700
info@brutschin-gmbh.de
www.brutschin-gmbh.de