

Städtebaulicher Vertrag

zur Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler

Die Stadt Winnenden

vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth
(nachfolgend Stadt genannt),

die Stadtwerke Winnenden GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer

Herrn Stefan Schwarz und
Herrn Jochen Mulfinger
(nachfolgend Stadtwerke genannt),

die Mühletal-Liegenschaften AG

Bahnhofstr. 1

CH-8852 Altendorf

vertreten durch den Vorstand

Herrn Benno Schuler
(nachfolgend Investor genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Die Firma Mühletal-Liegenschaften AG hat mit Kaufvertrag vom 07.07.2015 die Grundstücke Haselsteinstraße 45, Flst.-Nr. 437 und 437/2 in Breuningsweiler erworben und plant die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben. Der Technische Ausschuss der Stadt Winnenden hat am 11.10.2016 in nichtöffentlicher Sitzung unter TOP 5 vom städtebaulichen Entwurf Kenntnis genommen und diesen unter Nennung Bedingungen als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haselsteinstraße“ in Winnenden-Breuningsweiler beschlossen.

Der städtebauliche Entwurf ist mit dem derzeit bestehenden Planungsrecht nicht umsetzbar, da die Grundstücke teilweise im Geltungsbereich der Baulinienfestsetzung „Winnender Straße“, i. Kr. getreten am 17.10.1958 und teilweise im Außenbereich liegen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haselsteinstraße“ im Bereich Haselsteinstraße und Brunnwengert erforderlich. Zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Haselsteinstraße“ in Winnenden Breuningsweiler sowie zur sachgerechten Verteilung der Kosten zwischen der Stadt, den Stadtwerken Winnenden GmbH und der Mühletal-Liegenschaften AG wird folgender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

§ 1 Aufstellung eines Bebauungsplans

- (1) Die Stadt befürwortet grundsätzlich die städtebauliche Neuordnung durch planungsrechtliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich zwischen Haselsteinstraße und Brunnwengert. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
- (2) Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen und Absichtserklärungen wird kein Anspruch des Investors auf Aufstellung eines Bauleitplans und keine vertragliche Verpflichtung der Stadt zur Durchführung eines eingeleiteten Bauleitplanverfahrens, oder Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens begründet. Somit bleibt § 1 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs unberührt.
- (3) Wenn der Bebauungsplan "Haselsteinstraße" nicht spätestens bis 31.12.2021 in Kraft getreten ist, ist der Investor berechtigt, von diesem Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt zurückzutreten. Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" gelten für den Investor nur die Verpflichtungen aus den §§ 3-5, 9 und 10. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der Kostentragung nach § 3 (gemäß § 3 (5)), nach § 4 (gemäß § 4 (3)), und nach § 5 (hinsichtlich der bis zum Rücktritt anfallenden Kosten).

§ 2 Vertrags- und Plangebiet und städtebauliche Rahmenbedingungen

- (1) Das Vertrags- und Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler und beinhaltet die Grundstücke Flst. 436/2, 437/3, 437/1, 437, 437/2, 438, 438/1, 439 (Anlage 1). Der Investor ist Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 437, 437/2.
- (2) Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Satzungsbeschluss ist in diesem Verfahren bis spätestens 31.12.2021 zu fassen. Im Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Wohngebäuden festsetzen. Der städtebauliche Entwurf sieht hier insgesamt rund 20 Wohneinheiten vor. Der Investor plant hierbei auf seinen Grundstücken 11 bis 13 Wohneinheiten in zwei Gebäuden.
- (3) Die notwendige Erschließung innerhalb des Plangebiets hat über neu herzustellende private Erschließungsanlagen (Geh- und Fahrrechte) mit Anschluss an die Haselsteinstraße zu erfolgen. Der im Plangebiet liegende Mischwasserkanal wird verlegt (Anlage 2). Für die Herstellung des neuen Abwasserkanals im Trennsystem und zur Regelung der Kostentragung ist zwischen dem Investor und der Stadt ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

- (4) Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans ist der städtebauliche Entwurf von des Planungsbüros Planungsgruppe 1 GmbH aus Stuttgart vom 12.09.2016 und der Beschluss des Technischen Ausschusses vom 11.10.2016, welcher als Anlage 3 beigefügt wird. Die Stadt kann geringfügige Änderungen am vorliegenden städtebaulichen Entwurf nach Konsultation des Investors vornehmen und diese zur Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans machen.
- (5) Am 17.07.2018 wurde vom Gemeinderat der Stadt Winnenden das Handlungskonzept soziales Wohnen in Winnenden (HasoWO) beschlossen. Der Investor verpflichtet sich mit der Stadt Winnenden einen separaten städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des HasoWo vor Offenlage des Bebauungsplanentwurfs abzuschließen.

§ 3 Übernahme von Planungs-, Gutachter- und Vermessungskosten

- (1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, sämtliche Planungs-, Gutachter- und Vermessungskosten, die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Haselsteinstraße“ sind oder in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans stehen, zu tragen. Der Investor übernimmt diese Kosten ausdrücklich auch für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke, welche sich nicht in seinem Eigentum befinden.
- (2) Die Auftragserteilung erfolgt durch den Investor im Einvernehmen mit der Stadt und den Stadtwerken. Die Rechnungsstellung erfolgt an den Auftraggeber.
- (3) Zu den Gutachterkosten gehören auch die Kosten für die Ausarbeitung eines Umweltberichts und einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung, soweit dies für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist
- (4) Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Planungsbüro Planung+Umwelt, Felix-Dahn-Str. 6 in 70597 Stuttgart. Der Auftrag wurde bereits erteilt. Für den Fall, dass die Ausarbeitung des Bebauungsplans durch die Stadt erfolgt, orientiert sich die Kostenbeteiligung an der HOAI.
- (5) Die vorstehend genannten Kosten sind auch dann vom Investor zu tragen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich werden sollte (vgl. § 1 Abs. 2 dieses Vertrages), jedoch nur insoweit, wie die Stadt, die Stadtwerke oder die anderen Beauftragten nachweislich Leistungen erbracht haben.

§ 4 Übernahme von Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (Artenschutz)

- (1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten für

Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen (Artenschutz) zu tragen, soweit diese Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind. Dies beinhaltet insbesondere

- die Erstellung artenschutzrechtlicher Untersuchungen,
- die Planung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der ökologischen Baubegleitung
- die bautechnische und gartenbauliche Herstellung
- Monitoring für Maßnahmen des Artenschutzes
- die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (für die Dauer von zwei Jahren nach Abnahme der Fertigstellungspflege),
- den Grunderwerb und
- den Grundstückswert der von der Stadt evtl. bereitgestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stadt unterstützt den Investor bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen.

- (2) Die vorstehend genannten Kosten sind auch dann vom Investor zu tragen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich werden sollte (vgl. § 1 Abs. 2 dieses Vertrages), jedoch nur insoweit, wie die Stadt oder die anderen Beauftragten nachweislich Leistungen erbracht haben.

§ 5 Übernahme von Kosten zur Änderung und Herstellung von Erschließungsanlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, sämtliche Kosten zur Änderung und Herstellung von beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu tragen, die in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler stehen und soweit diese für die geplante Wohnbebauung notwendig sind.
- (2) Die Erschließung erfolgt über private Stichstraßen, welche über Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Erschließungsstraße Haselsteinstraße ist bereits erstmalig endgültig hergestellt. Die Kosten des Anschlusses an die Erschließungsstraße (u.a. Randsteinabsenkung) tragen die Grundstückseigentümer im Zuge Ihrer Bauvorhaben.
- (3) Zur Regelung der Änderung und Herstellung von Erschließungsanlagen sowie der Kostentragung ist zwischen dem Investor, der Stadt und den Stadtwerken ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Im Erschließungsvertrag ist insbesondere die Entwässerung festzulegen.
- (4) Entsprechend der aktuellen Bauleitplanung sollen auch Privatgrundstücke mit erschlossen werden. Bezüglich der Kostentragung dieser Erschließung wird zwischen dem Investor und den Grundstückseigentümern eine Kostenvereinbarung abgeschlossen.

§ 6 Altlasten

Für den Fall, dass auf Grundstücken im Eigentum des Investors innerhalb des Plangebiets Altlasten vorhanden sein sollten, sind diese vom Investor fachgerecht zu entsorgen und zu sanieren, falls diese nicht belassen werden dürfen. Der Investor verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die für die Sanierung entstehenden Kosten zu tragen. Die fachgerechte Entsorgung und Sanierung ist, soweit notwendig, der Stadt vor Beginn der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen nachzuweisen.

§ 7 Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Der Investor verpflichten sich, der Stadt bzw. den Stadtwerken die im Bebauungsplan "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler planungsrechtlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie die notwendigen Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten zu bewilligen oder einzuräumen und die, für die Eintragung der Grunddienstbarkeiten und Baulasten entstehenden Kosten zu tragen, insoweit diese Grunddienstbarkeiten und Baulasten die in seinem Eigentum stehenden Grundstücke betreffen.

§ 8 Erschließungsbeitrag, Abwasserbeitrag und Baukostenzuschuss für Wasserversorgung

- (1) Da sich der Investor in § 5 dieses Vertrages dazu verpflichtet hat, sämtliche Kosten zur Änderung und Herstellung von beitragsfähigen und nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu übernehmen und die Haselsteinstraße als Erschließungsstraße bereits erstmalig endgültig hergestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass für die Stadt in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler kein Erschließungsaufwand entsteht, zu dessen Deckung sie nach den §§ 20 ff des Kommunalabgabengesetzes einen Erschließungsbetrag erheben müsste.
- (2) Die Stadt erhebt zur teilweisen Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe ihrer Abwasserbeseitigungssatzung einen Abwasserbeitrag. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden entstehen neue Baugrundstücksflächen, die grundsätzlich der Beitragspflicht für einen Abwasserbeitrag unterliegen.

Der Investor verpflichtet sich zur Zahlung des satzungsgemäßen Abwasserbeitrags für die neu entstehenden Baugrundstücke in seinem Eigentum, sobald er entstanden ist und von der Stadt durch Beitragsbescheid angefordert worden ist. Der Kanalanteil wird zur Vermeidung einer Unangemessenheit der Kostentragung aufgrund der Erschließung durch den Investor von der Stadt erstattet. Näheres regelt der noch abzuschließende Erschließungsvertrag.

- (3) Der Investor verpflichtet sich gegenüber den Stadtwerken zur Zahlung der Baukostenzuschüsse entsprechend der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) für ihre jeweiligen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler neu entstehenden Baugrundstücke, soweit sich diese in seinem Eigentum befinden. Ebenso verpflichtet er sich, die Hausanschlusskosten für die künftigen Gebäude auf den neu entstehenden Baugrundstücksflächen zu übernehmen, soweit sich diese in seinem Eigentum befinden.

Betreffend der weiteren Grundstücke im Plangebiet sind von den Stadtwerken separate Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern zu treffen.

§ 9 Zahlungsfrist, Vollstreckung

- (1) Die vom Investor gemäß diesem Vertrag zu tragenden Kosten werden einen Monat nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Die Anforderung der Zahlung erfolgt nach vollständiger Erbringung der von der Stadt durchzuführenden Leistungen.
- (2) Die Kostenbeteiligung nach § 3 Abs. 4 dieses Vertrags für die Ausarbeitung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler wird mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfes, dem Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB und dem Vorliegen von Abwägungsvorschlägen der Verwaltung durch das Stadtentwicklungsamt einen Monat nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Die Anforderung erfolgt nach Abschluss des chronologisch letzten der obigen drei Punkte. Der Bebauungsplanentwurf wird frühestens nach erfolgtem Zahlungseingang durch den Gemeinderat der Stadt Winnenden als Satzung beschlossen.
- (3) Die vom Investor nach § 8 Abs. 3 dieses Vertrages zu tragenden Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten werden einen Monat nach Anforderung durch die Stadtwerke zur Zahlung fällig. Die Anforderung erfolgt nach vollständiger Herstellung.
- (4) Der Investor unterwirft sich im Falle der nicht oder nicht vollständigen Erfüllung von Geldleistungen der sofortigen Vollstreckung (§ 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz).
- (5) Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist werden für Beiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für jeden angefangenen Monat der Säumnis die gesetzlichen Säumniszuschläge in entsprechender Anwendung des § 240 Abgabenordnung erhoben.

§ 10 Rechtsnachfolger

Die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend an ihre etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 11 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen 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 Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird nach Zustimmung des Gemeinderats und vollständiger Unterschriftsleistung wirksam.

Winnenden, den

Für die Stadt:

Für die Mühletal-Liegenschaften AG

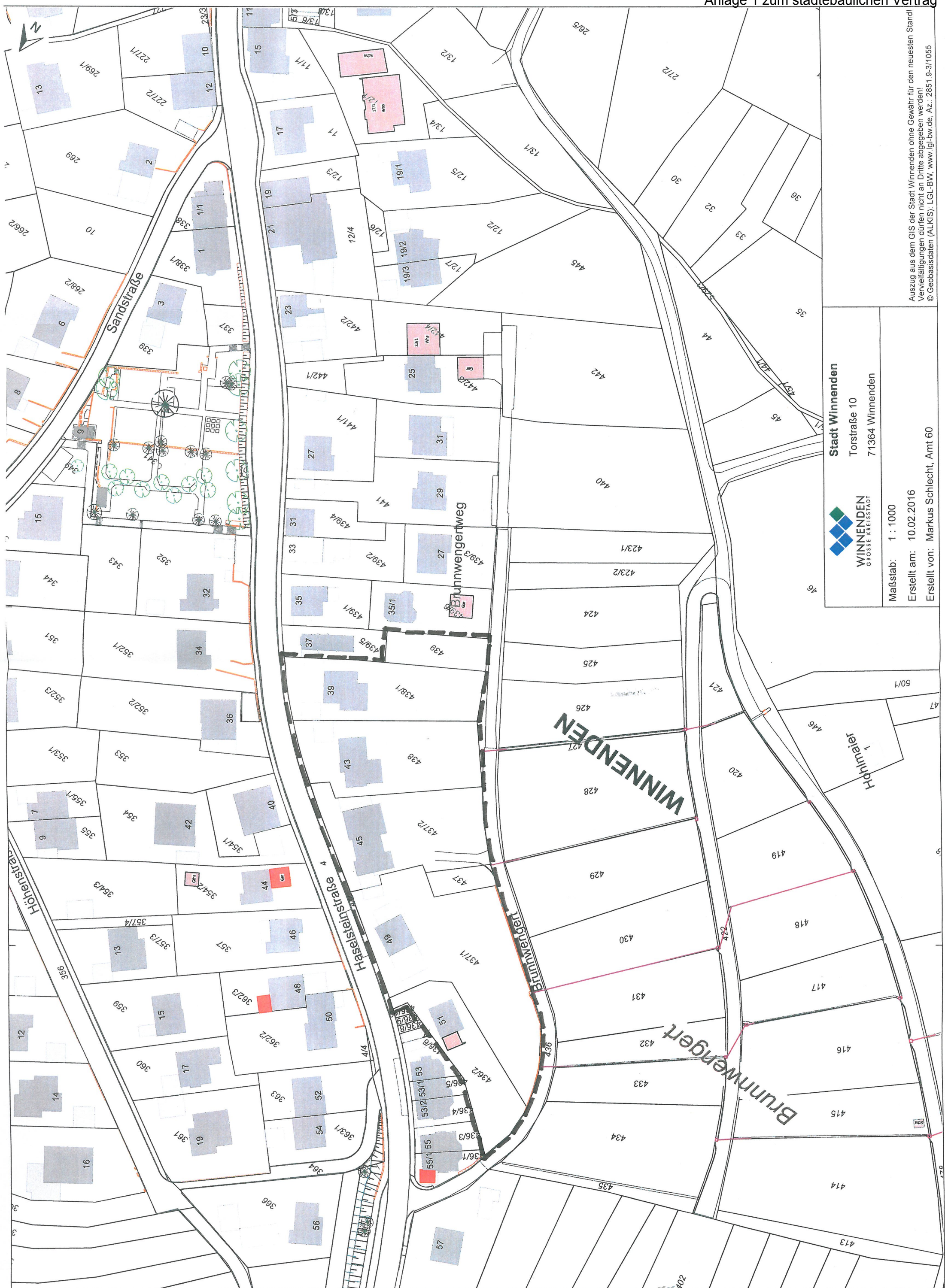
Hartmut Holzwarth, Oberbürgermeister

Benno Schuler, Vorstand

Für die Stadtwerke Winnenden GmbH

Stefan Schwarz, Geschäftsführer

Jochen Mulfinger, Geschäftsführer



Stadt Winnenden

Torstraße 10
71364 Winnenden



Maßstab: 1 : 1000

Erstellt am: 10.02.2016

Erstellt von: Markus Schlecht, Amt 60

Auszug aus dem GIS der Stadt Winnenden ohne Gewähr für den neuesten Stand!
Verfälschungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/1055

Stadt Winnenden

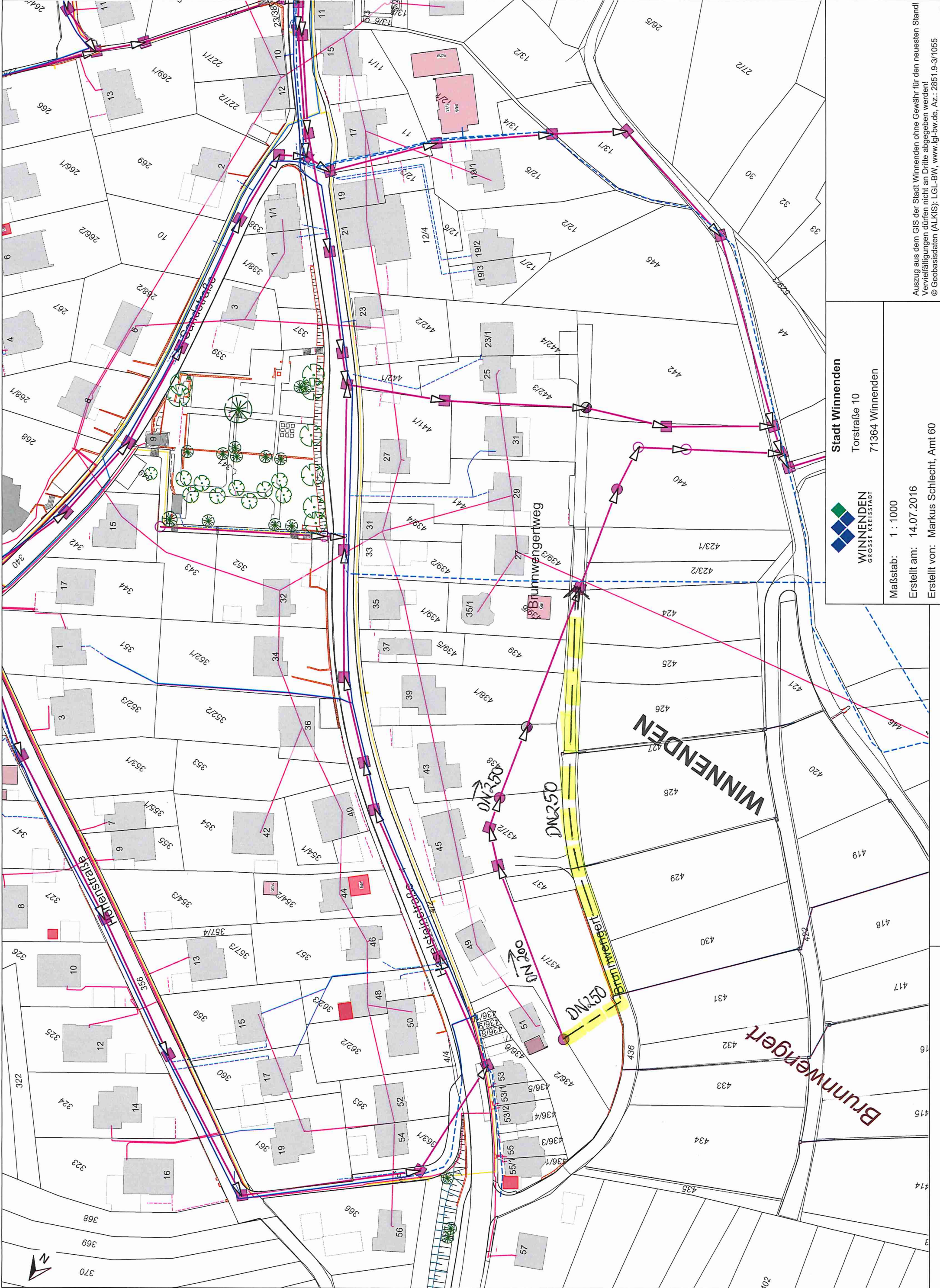
Torstraße 10
71364 Winnenden



Maßstab: 1 : 1000

Erstellt am: 14.07.2016

Erstellt von: Markus Schlecht, Amt 60



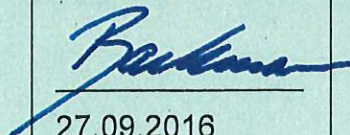
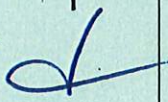
S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 199/2016 nicht öffentlich
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 23, 60, 65, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 621.41	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	11.10.2016

Betreff:

Städtebauliche Entwicklung Haselsteinstraße in Winnenden-Breuningsweiler
- Vorstellung des städtebaulichen Vorentwurfs -

Beschlussvorschlag:

siehe nächste Seite

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
 27.09.2016	I 	II	III		

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Vorentwurf vom 12.09.2016 der Planungsgruppe 1 GmbH (PG 1 GmbH) aus Stuttgart wird zur Kenntnis genommen. Die folgenden städtebaulichen Maßgaben sind an die Eigentümer des Flurstücks 437/2 (ehemals Café Käfer) Mühletal-Liegenschafts AG aus Altendorf (Schweiz) weiterzugeben. Die formalen und inhaltlichen Details des Planungsauftrags müssen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Der gemäß den nachfolgenden Bedingungen angepasste städtebauliche Entwurf wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags

Folgende Themen sind zu beachten:

- Die grundsätzliche Gebäudeanordnung, dargestellt im Lageplan vom 12.09.2016 der PG 1 GmbH aus Stuttgart kann zur weiteren Planung herangezogen werden.
- Die Gebäudehöhen der geplanten Gebäude (siehe Anlage 2, Ansicht vom Brunnwengert, PG 1 GmbH vom 12.09.2016) können realisiert werden.
- Eine zweigeschossige, traufständige Bebauung zur Straße ist möglich.

Folgende Punkte sind zu überarbeiten:

- Die Verkehrserschließung der Gebäude auf den Grundstücken ist zu konkretisieren und zu überarbeiten.
- Die versiegelten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Rampenlängen und Zufahrtswegen der Garagenzufahrten sind nachzuweisen.
- Die Höhenlage der Parkieranlagen (Tiefgaragen und Garagen) sind zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Begründung:

Der städtebauliche Vorentwurf vom 12.09.2016 der Planungsgruppe 1 GmbH (PG 1 GmbH) aus Stuttgart wird zur Kenntnis genommen. Die genannten städtebaulichen Maßgaben sind an den Auftraggeber, den Eigentümer des Flurstück 437/2 (Mühletal-Liegenschafts AG, Schweiz) weiterzugeben. Der vorgelegte städtebauliche Vorentwurf der Planungsgruppe 1 GmbH aus Stuttgart ist zu überarbeiten, der überarbeitete städtebauliche Vorentwurf ist für die Aufstellung des Bebauungsplans der Stadtverwaltung Winnenden vorzulegen.

Die städtebauliche Struktur nimmt in Körnung und Höhe der geplanten Gebäude die umgebende Bebauung auf. Der Brunnwengert begrenzt das Baugebiet talwärts und definiert

umgebende Bebauung auf. Der Brunnwengert begrenzt das Baugebiet talwärts und definiert dadurch eindeutig den südlichen Rand des Baubereichs. Eine Ergänzung und Abrundung im dargestellten Bereich des Siedlungsraumes ist daher mit der gewählten Baustruktur prinzipiell gut vorstellbar.

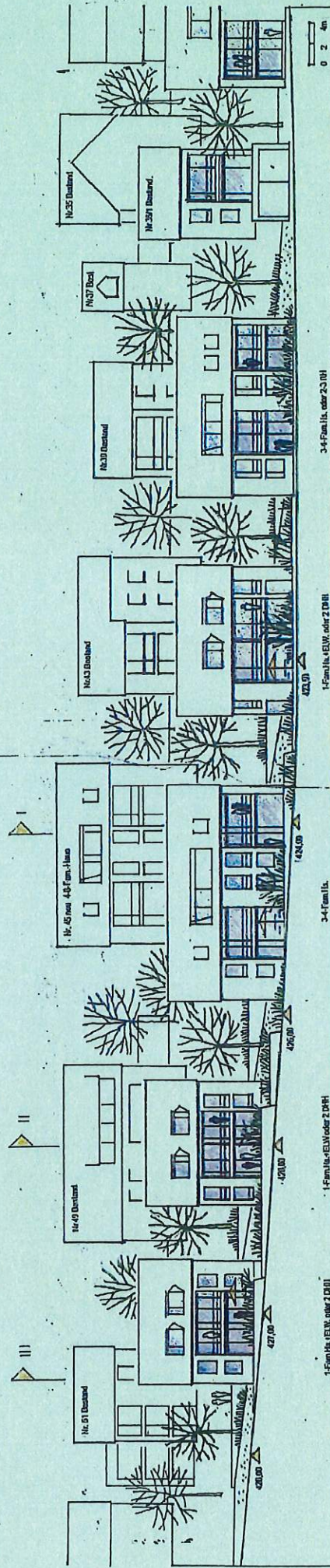
Die im Vorentwurf gewählte zweigeschossige Bebauung mit Satteldach entspricht der Geschossigkeit und der Dachform der vorhandenen Gebäude und passt sich damit an dieser weithin sichtbaren Ortsrandsituation in die Umgebung ein.

Bei der Planung der Verkehrsanlagen besteht weiterer Konkretisierungsbedarf. Im Lageplan ist nicht erkennbar, wie die Parkieranlagen von der öffentlichen Erschließungsstraße erreicht werden können. Die notwendigen Rampenlängen und Zufahrtsradien sind nicht nachgewiesen und können nicht überprüft werden. Insgesamt erscheinen die Erschließungsanlagen zu groß und könnten besser zusammengefasst werden. Die versiegelten Flächen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.

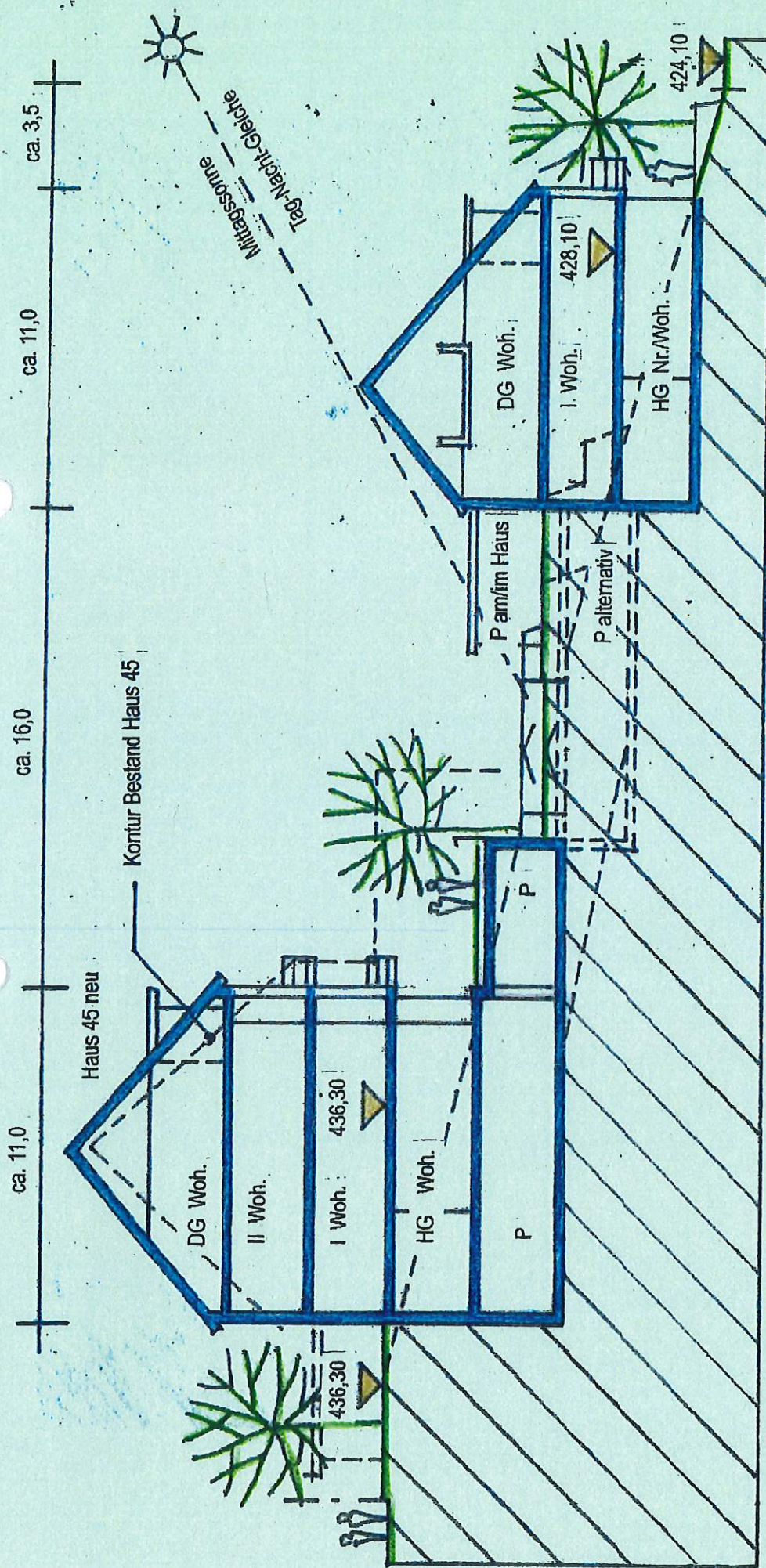
Die städtebaulichen Maßgaben werden durch das Stadtentwicklungsamt in der Sitzung näher erläutert.

Anlagen:

- Lageplan, Planungsgruppe 1 GmbH vom 12.09.2016 (Anlage 1)
- Ansicht Brunnwengert, Planungsgruppe 1 GmbH vom 12.09.2016 (Anlage 2)
- Schnitt 1-1 Planungsgruppe 1 GmbH vom 12.09.2016 (Anlage 3)



Wenden - Bauverwaltung
Stabschefin Erwin / Bauabteilung / Baurechtsgebiet
Anzahl Baurechtsgebiet
Mafstab 1:200
12.07.10
Planungsgruppe 1 GdH
7878 Salgar, Baurechtsgebiet 21, 1.07.11-18.04.12



Winnenden – Breuningsweiler
 Städtebaulicher Entwurf Haselsteinstraße / Brunnwengert

Schnitt 1 – 1 Maßstab 1/200 (DIN A4) 12-09-16

Planungsgruppe 1 GmbH
 70178 Stuttgart . Rotebühlplatz 21 . T 0711-184264-10

Anlage 3 zur Sitzungsvorlage Nr. 193/2016 nicht öffentlich