

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 0183-01/03, 74523 Schwäbisch Hall, Flurstück 4066/18
der Stadt Schwäbisch Hall (§ 12 BauGB)

Die Stadt Schwäbisch Hall, 74523 Schwäbisch Hall
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hermann-Josef Pelgrim

- im Folgenden: **Stadt** genannt

schließt - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats -

mit der

Firma Möbel AS Handels GmbH, Gewerbestraße 3, 74834 Elztal-Rittersbach
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Gernot Wenig

- im Folgenden: **Vorhabensträger** genannt

folgende Vereinbarung:

Präambel

Der Vorhabensträger betreibt bereits seit dem Jahr 2001 einen Möbelmarkt in der Daimlerstraße 26 in Schwäbisch Hall.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Firma Recaro möchte diese das bestehende, mit einem Möbelhaus bebaute Grundstück des Vorhabensträgers an der Daimlerstraße in Schwäbisch Hall übernehmen, um den eigenen Standort wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Der Vorhabensträger möchte im Gegenzug für die Aufgabe der bestehenden Firmenlage in den Gewerbepark West und dort an die Friedrich-Groß-Straße übersiedeln und die bisherige Produktpalette am neuen Standort weiter verkaufen. Unter diesem Aspekt wurden die Flächen des Plangebiets erworben, um hier den Bau des neuen Verkaufsgebäudes zu realisieren. Im Hinblick auf die benötigte Verkaufsfläche und auf das Warenangebot des Vorhabensträgers ist allerdings die Ansiedlung innerhalb eines Gewerbegebiets nicht ohne Änderung des Planungsrechts möglich, da für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich ist. Darüber hinaus ist der Standort für das geplante Vorhaben gut geeignet, da sich in der Umgebung gewerbliche Nutzungen befinden bzw. geplant sind und sich daraus keine wesentlichen Konflikte ergeben.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand des Vertrags ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben des Neubaus eines Möbelhauses auf dem Flurstück 4066/18 im „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das im Lageplan (Anlage 1) schwarz umrandete Grundstück.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile dieses Vertrags sind:

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 0183-01/03, Stand 11.10.2018 (Anlage 2); der Bebauungsplan zeichnerischer Teil, Stand 11.10.2018 (Anlage 3) sowie der Textteil zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan, Stand 30.01.2019 (Anlage 4); jeweils vom Büro LK&P, Ingenieure GbR aus Mutlangen.

Die Anlagen liegen den Vertragsparteien vollständig vor. Sie sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens; Eigentumsverhältnisse; Erschließung

1. Das Vorhaben betrifft den Neubau eines zweigeschossigen Möbelhauses auf dem Flurstücks 4066/18 im „Gewerbepark Schwäbisch Hall-West“.
Das Gebäude wird innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrenze und unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen errichtet.
Das Möbelhaus verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.100 qm wobei die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 800 qm begrenzt ist. Hinzu kommen der Zweckbestimmung dienende Büro- Sozial- und Lagerräume und sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen u.ä.
Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgeführt; die zulässige Höhe von 11 m bezogen auf die im Plan festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird (mit Ausnahme der im Bebauungsplan erlaubten Befreiung auf der Frontseite) nicht überschritten.
2. Das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, wurde vom Vorhabensträger mit Kaufvertrag vom 12.10.2018 (notarielle Urkunde UR H 2693 / 2018) von der HGE Haller Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH erworben.

3. Das Grundstück ist von der Nordseite her verkehrs- und versorgungstechnisch über die Friedrich-Groß-Straße her erschlossen.
Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass eine Zufahrt von der auf der südlichen Seite gelegenen „Planstraße 2“ nicht gestattet ist.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes einen Bauantrag zu stellen, spätestens drei Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

2. Sollten sich die in Abs. 1 genannten Schritte verzögern, wird der Vorhabensträger die Stadt hiervon unverzüglich unter Angaben der Gründe unterrichten. Die Stadt wird angemessene Nachfristen einräumen, soweit sachliche Gründe nicht entgegenstehen.

3. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen wie im Textteil beschrieben. Hierzu zählen auch die beschriebenen Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen für den Artenschutz.

Der Vorhabensträger hat im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks die im vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote zu erfüllen. Die Neupflanzungen auf dem eigenen Grundstück sind gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf eigene Rechnung herzustellen. Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach Baufertigstellung in Abhängigkeit von der Vegetationszeit ausgeführt sein.

§ 5

Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

1. Der Vorhabensträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Schwäbisch Hall die Ausarbeitung und Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.

2. Die Kosten für erforderliche Gutachten, die im Zusammenhang mit dem unter § 5 Punkt 1 beschriebenen Verfahren stehen, trägt der Vorhabensträger.

3. Die geplanten Werbeanlagen sind unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einvernehmlich mit der Stadt, Fachbereich Planen und Bauen abzustimmen.

4. Die Baustelleneinrichtung im öffentlichen Bereich ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

§ 6 Kostentragung

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung, soweit in den anderen Absätzen nichts anderes geregelt ist.
2. Endet das Bebauungsplanverfahren endgültig mit keinem Satzungsbeschluss, tragen beide Vertragspartner (Stadt und Vorhabensträger) die jeweiligen durch sie beauftragten Kosten.

§ 7 Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt behält sich das Recht vor, die Bonität des neuen Vorhabenträger zu prüfen und ihre Zustimmung von dem Ergebnis der Prüfung abhängig zu machen.
2. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger in der Weise weiterzugeben, dass dieser sich verpflichtet, diese Verpflichtungen und Bindungen seinerseits seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 8 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung bzw. zur Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabensträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getätigt hat oder noch tätigen wird, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wegen nicht fristgerechter Durchführung des Vorhabens (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens die Nichtigkeit oder Unanwendbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausstellt.

§ 9 Schlussbestimmungen

1. Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelung dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den

vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.

2. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Absatz 1 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 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 und durch Urteil bestimmt.

3. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt, die Stadt erhält zwei und der Vorhabenträger eine Ausfertigung.

4. Soweit Einzelheiten der Durchführung des Vorhabens in diesem Vertrag und dessen Anlagen nicht bestimmt sind, bestimmt diese der Vorhabensträger nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB, sofern diese nicht durch gesetzliche Vorschriften oder anerkannte Regeln der Technik verbindlich geregelt sind.

5. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen.

§ 10 Wirksamwerden

1. Der Vertrag ist erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

für die Stadt Schwäbisch Hall: Schwäbisch Hall, den

Oberbürgermeister Hermann-Josef Pelgrim

für den Vorhabensträger: Schwäbisch Hall, den

Geschäftsführer Gernot Wenig

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Bebauungsplan zeichnerischer Teil
- Anlage 4: Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan