

Städtebaulicher Vertrag

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Sporerstraße (Stgt 282)

zwischen

der
E. Breuninger GmbH & Co.
Marktstraße 1 - 3
70173 Stuttgart

im Folgenden: Vorhabenträger

und

der
Landeshauptstadt Stuttgart
Bürgermeisteramt

im Folgenden: Stadt

Begriffslegende:

Bebauungsplan „Dorotheen- / Karlstraße Stuttgart-Mitte (Stgt 235)“

Im Folgenden: Bebauungsplan (Stgt 235)

Zugehörig:

- Städtebaulicher Vertrag vom 01. / 02. Juli 2013

Im Folgenden: **Stammvertrag**

- Ergänzungsvertrag zum Stammvertrag

Im Folgenden: **Ergänzungsvertrag**

Bebauungsplan „Sporerstraße Stuttgart-Mitte (Stgt 282)“

Im Folgenden: Bebauungsplan (Stgt 282)

Zugehörig:

- Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan (Stgt 282)

Im Folgenden: **Städtebaulicher Vertrag**

Vorbemerkungen:

Im Zuge der Realisierung des Dorotheen Quartiers „DOQU“ ist vorgesehen, auch den Bereich zwischen dem bestehenden Kaufhauskomplex Breuninger und dem Neubauvorhaben aufzuwerten. Um die derzeit überwiegend geschlossene und wenig attraktive Rückfront des Kaufhauses dem architektonischen und stadtgestalterischen Anspruch des neuen gegenüberliegenden Quartiers anzugleichen, sollen den Bestandsfassaden im Verlauf der Sporerstraße zwischen Münz- und Karlstraße ein- bis zweigeschossige Anbauten vorgelagert werden.

Der öffentliche Raum dieses Abschnitts der Sporerstraße soll neu gestaltet werden.

Die vorgesehenen Baumaßnahmen befinden sich im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stgt 235) aus dem Jahre 2013. Die für die vorgesehenen Ergänzungsbauten benötigten Flächen sind hier als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Stammvertrag, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan (Stgt 235) abgeschlossen wurde, sind u.a. Regelungen über die Gestaltung und die Finanzierung der Freiflächen getroffen worden. Darüber hinaus wurde die Anzahl und die Kostentragung der Baumersatzpflanzungen geregelt. In einem Freiflächengestaltungsplan und einem Kostenverteilungsplan, die beide Bestandteil des Stammvertrags sind, wurden die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „DOQU“ vom Vorhabenträger EKZ und der Stadt zu tragenden Finanzierungsanteile geregelt.

Die nun geplanten Ergänzungsbauten können auf Grundlage des Bebauungsplans (Stgt 235) nicht realisiert werden, daher wurde auf einer Teilfläche dieses Geltungsbereichs der Bebauungsplan (Stgt 282) erarbeitet.

Da einzelne Regelungsinhalte des Stammvertrags mit den vorgesehenen Maßnahmen an der Sporerstraße nicht in Einklang stehen, ist ein weiterer städtebaulicher Vertrag notwendig, der für das Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stgt 282) angepasste Regelungen trifft. Regelungen, die aufgrund des neuen Bebauungsplans (Stgt 282) Auswirkungen auf die Freiflächen sowie das Gesamtareal DOQU und damit auf den Stammvertrag haben, wie u.a. der Freiflächengestaltungsplan und der Kostenverteilungsplan, werden in einem Ergänzungsvertrag vereinbart. Dieser Ergänzungsvertrag wird zeitgleich mit dem hier vorliegenden Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

Dies vorausgeschickt treffen die Vertragspartner folgende

Vereinbarung:

Übersicht der Vereinbarung

1. Folgeverträge
2. Planungsleistungen
3. Bauverpflichtung
4. Architekturgestaltung
5. Vergnügungsstätten / Wettbüros
6. Grunderwerb
7. Nicht überbaute Grundstücksflächen
8. Verpflichtungen der Stadt
9. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt
10. Vertragsstrafen
11. Vollstreckungsunterwerfung
12. Baulastenverzeichnis
13. Querverweis - Hinweis
14. Rechtsnachfolge
15. Vertragsänderungen und -ergänzungen, Salvatorische Klausel
16. Wirksamkeit des Vertrags
17. Anlagenverzeichnis
18. Vertragsausfertigungen

Vereinbarung:

1. Folgeverträge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Folgeverträge mit der Stadt abzuschließen, deren Inhalte noch zwischen den Vertragsparteien auszuhandeln sind.

Der Freiflächengestaltungsplan vom 20.11.2015 (Anhang 4) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stgt 282) sowie die partiell geänderte Kostenaufteilung werden im Ergänzungsvertrag zwischen EKZ Grundstücksverwaltung GmbH & Co.KG und der Stadt neu geregelt.

2. Planungsleistungen

Der Vorhabenträger stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplans (Stgt 282) erforderlichen Planungsleistungen einschließlich der im Bedarfsfall erforderlichen Gutachten auf seine Kosten sicher. Er hat hierfür das Büro ARP in Stuttgart, Rotebühlstraße 169/1, beauftragt.

3. Bauverpflichtung

Sofern der Vorhabenträger nach Inkrafttreten des bereits ausgelegten Bebauungsplans (Stgt 282), antragsgemäßer Erteilung der Baugenehmigung für die geplanten Gebäude und Baufreigabe mit dem Bauvorhaben beginnt, verpflichtet er sich, sein gesamtes Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Errichtung der Bodenplatte fertig zu stellen. Diese Frist kann mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden. Die Fristverlängerung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

4. Architekturgestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

Regelung zur Begrünung: Flachdächer über den obersten Geschossen sind vollflächig zu begrünen und mit einer mindestens 12 cm mächtigen Substrat-Schicht zu überdecken. Details sind im Textteil des Bebauungsplans (Stgt 282) geregelt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung vorzusehen und oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung auszuschließen.

5. Vergnügungsstätten / Wettbüros

Gemäß Bebauungsplan (Stgt 282) ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros im Erdgeschoss ausgeschlossen, in den Untergeschossen und im 1. Obergeschoss jedoch zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Wettbüros nur insoweit Gebrauch zu machen, als er entweder Vergnügungsstätten und Wettbüros ausschließlich in den Untergeschossen oder ausschließlich im 1.Obergeschoss einrichtet. Der Vorhabenträger verzichtet

somit auf die gleichzeitige Nutzung des Obergeschosses und der Untergeschosse für die Einrichtung von Vergnügungsstätten und Wettbüros. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Regelung bei der Vermietung zu beachten.

6. Grunderwerb

Die Realisierung des Planungsvorhabens erfordert eine Grundstücksneuordnung. Die Stadt ist grundsätzlich bereit, die hierfür benötigten Grundstücksflächen an den Vorhabenträger zu veräußern.

Näheres hierzu sowie über eventuelle Belastungen der zu erwerbenden Fläche mit Dienstbarkeiten zur Sicherung von Geh- und Leitungsrechten und städtischer Verkehrsflächen mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten einer Unterbauung durch den Vorhabenträger werden, soweit nicht im Zuge des Stammvertrags und des Ergänzungsvertrags bereits geschehen, in einem Grundstückstausch- bzw. Grundstückskaufvertrag mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen geregelt. Dieser soll vor Baufreigabe abgeschlossen werden. Die entsprechenden Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Plan (Anhang 3), der beim Abschluss der Grundstücksverträge zugrunde gelegt wird.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass eine Baufreigabe erst nach Bildung der Baugrundstücke, das heißt nach Erwerb der benötigten städtischen Grundstücksflächen erteilt werden kann. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass damit ein mehrere Wochen dauerndes Einziehungsverfahren verbunden ist, welches bei seiner Zeitplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

7. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Im Falle einer nicht vollflächigen Überbauung der im Bebauungsplan (Stgt 282) festgesetzten MK-Baufläche verpflichtet sich der Vorhabenträger, die nicht überbauten Grundstücksflächen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, als Gehbereich auszubilden und den jeweiligen Höhenlagen der im Freiflächengestaltungsplan (Anhang 4) ausgewiesenen Belagsflächen anzugleichen.

Die Belagsmaterialien der angrenzenden Verkehrsflächen werden übernommen.

8. Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben, die jeweils erforderlichen Beschlüsse vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Es ist beabsichtigt, im 1. Quartal 2016 das Bebauungsplanverfahren abzuschließen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden.

9. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

Eine Haftung für gegenstandslos werdende Planungs- und Verfahrensleistungen oder sonstige Aufwendungen und Schäden, die dadurch entstehen, dass der ausgelegte Bebauungsplan nicht, wie bisher beabsichtigt, in Kraft tritt, ist

ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Der Vorhabenträger erkennt die künftigen Festsetzungen des bereits ausgelegten Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

10. Vertragsstrafen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Vereinbarungen dieses Vertrags zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu jeweils 0,1 Mio Euro. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller vom Vorhabenträger zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 0,25 Mio Euro nicht überschreiten. Die Vertragsstrafe ist jeweils einen Monat nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt gegenüber dem Vorhabenträger fällig und im Falle des Verzugs mit 3% über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

Unabhängig hiervon sind evtl. Vertragsstrafen, die im Zusammenhang mit dem Grunderwerb vereinbart werden.

11. Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger bzw. sein Rechtsnachfolger unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

12. Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt, nachdem dieser Vertrag vollständig wirksam geworden ist und der Vorhabenträger mit der Ausführung des Bauvorhabens nach Ziffer 3 («Bauverpflichtung») begonnen hat.

13. Querverweis - Hinweis

Durch das im Bebauungsplan (Stgt 282) festgesetzte Baufeld an der Sporerstraße entsteht die Notwendigkeit eines vom Stammvertrag abweichenden Freiflächengestaltungsplans (Anhang 4) für diesen Bereich. Die Realisierung des Planungsvorhabens erfordert die Rodung von 2 Bäumen und lässt die Herstellung einer nach dem Bebauungsplanverfahren (Stgt 235) notwendigen Ersatzpflanzung nicht zu.

Sämtliche Regelungen über den erforderlichen Baumersatz werden im Ergänzungsvertrag vereinbart. Die Kosten in Höhe von 31.500 Euro für die 3 Ersatzbäume in der Marktstraße werden nach Rechnungsstellung durch den Vorhabenträger (E. Breuninger GmbH & Co.) vergütet. Die im Anhang 2 B (Grundriss EG) dargestellte Aufteilung der Laden- und Gastronomieflächen ist nachrichtlich und nicht bindend.

14. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

15. Vertragsänderungen und -ergänzungen, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform.

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 Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

16. Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird erst mit dem Tag wirksam, an dem der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Die Ziffern 1., 2., 6. bis 16. des Vertrags werden mit Unterzeichnung wirksam.

17. Anlagenverzeichnis

Diesem Vertrag sind folgende Anhänge beigefügt, die Vertragsbestandteil sind:

Anhang 1: Übersichtslageplan vom 21.08.2015

Anhang 2: Planungskonzept des Vorhabenträgers vom 21.08.2015

2A: Ansicht Sporerstraße

2B: Grundriss EG

Anhang 3: Plan über die vom Vorhabenträger zu erwerbenden Grundstücksflächen vom 21.08.2015

Anhang 4: Freiflächengestaltungsplan vom 20.11.2015

18. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart, 28.1.2016

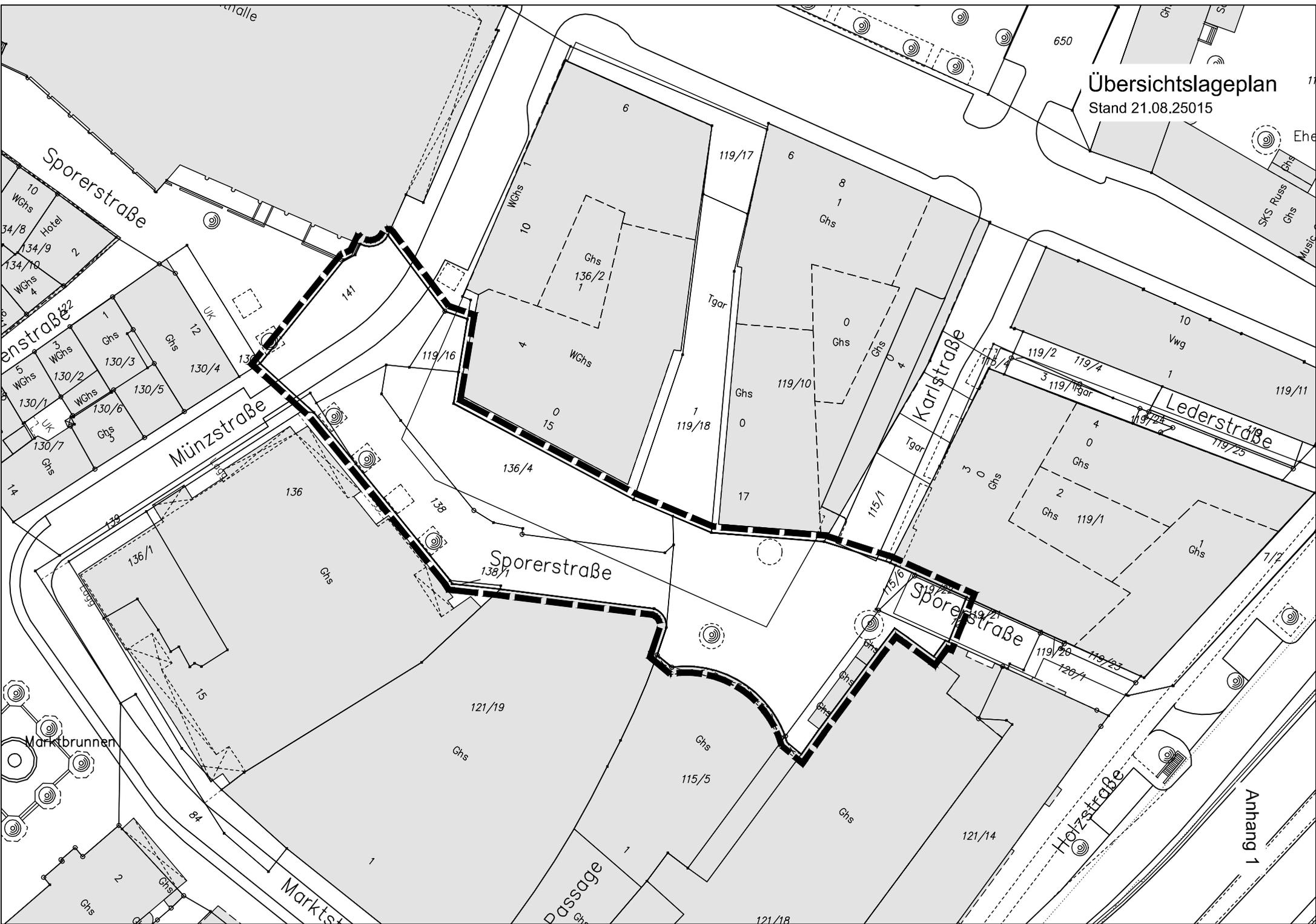
gez.
Peter Pätzold
Bürgermeister
Landeshauptstadt Stuttgart

Stuttgart, 22.1.2016

gez.
Marcus Weller
Geschäftsführer

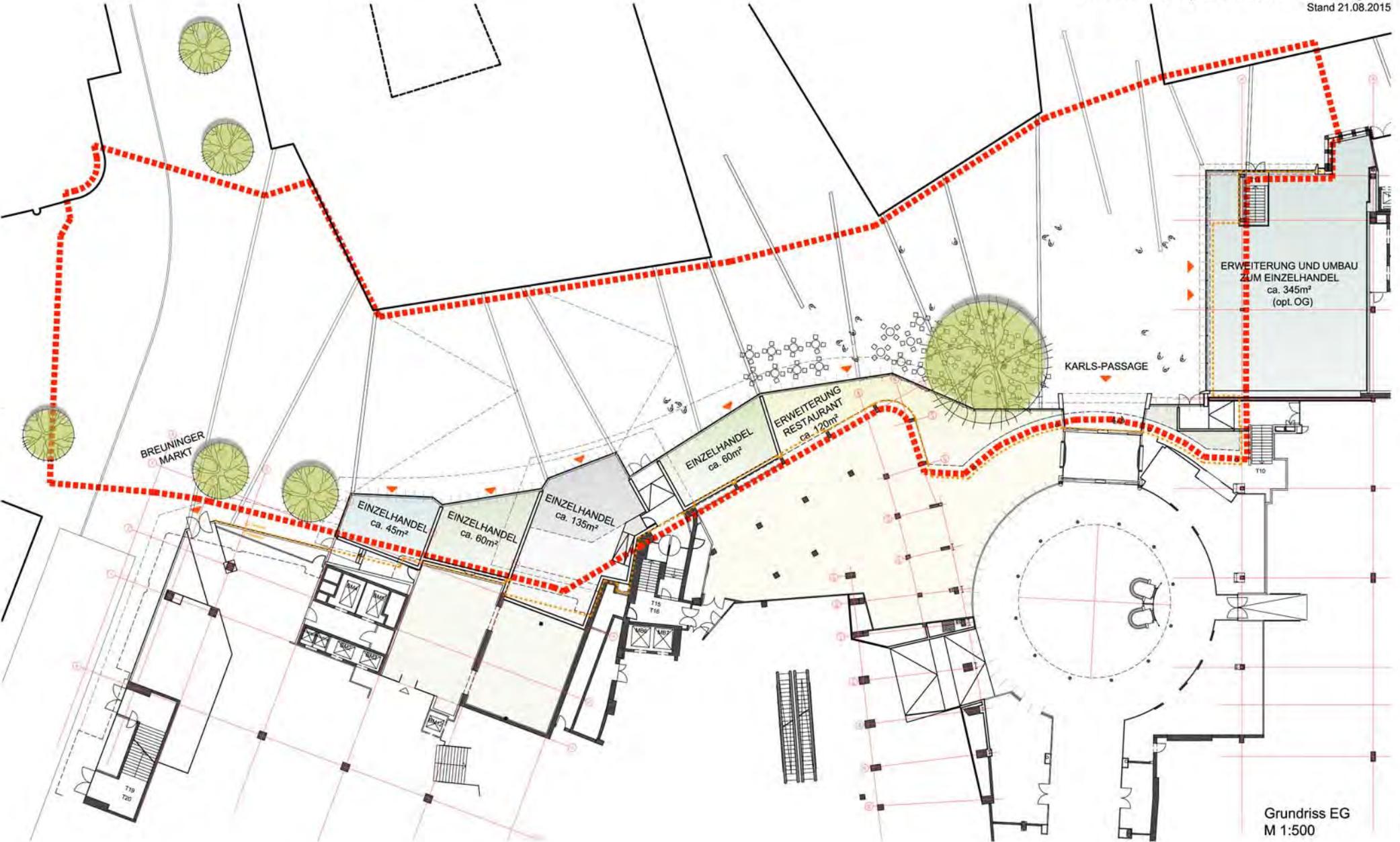
Übersichtslageplan

Stand 21.08.25015





Ansicht Sporerstraße M 1:500



Grundriss EG
M 1:500



Behnisch Architekten
Vom Vorhabenträger zu
erwerbende Grundstücksflächen
Stand 21.08.2015

-  zu erwerbende Flächen
-  Im Besitz des Vorhabenträgers



