

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
03.02/3 Äußere Bahnhofstraße**

zwischen

der Stadt Fellbach,

vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Beatrice Soltys

- nachstehend Stadt genannt -

und

der BONAVAL Wohnbau GmbH, Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde

vertreten durch Herrn Stefan Zeug

- nachstehend Vorhabenträgerin genannt -

Neufassung vom 11.09.2023

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das ca. 2.700 qm große Areal an der Ringstraße/Ecke Pestalozzistraße, Flurstück 3116/4 - unweit des Fellbacher Bahnhofes gelegen - nach Abbruch der Bestandsgebäude neu zu bebauen. Ziel ist es, das bisher rein gewerblich genutzte Areal städtebaulich aufzuwerten und einer gemischten Nutzung aus Büro- und Wohnnutzung zuzuführen und damit einen Impuls für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu geben.

Hierzu wurde in enger Abstimmung mit der Stadt ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Grundlage für das neue Planungsrecht ist der Entwurf des 1. Preisträgers: Architektengemeinschaft Fischer Architekten, Mannheim & Mijaa Raummanufaktur Architekten, Essen.

Zur Realisierung des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans hat diese per Antrag um Zustimmung sowie um Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten. Dies ist geschehen mit Beschluss vom 26.11.2019.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahme ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB muss vor der Vorberatung zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Dies ist gleichsam Voraussetzung zur Erreichung der Planreife nach § 33 BauGB.

Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin vereinbaren auf der Grundlage von § 12 Baugesetzbuch:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages als Durchführungsvertrag sind Regelungen, die ergänzend zu den Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu treffen sind. Er enthält u. a. Regelungen die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans betreffend, Aussagen zum Umgang mit Altlasten, Fassadengestaltung, kostengedämpfter und sozial gerechter Wohnraum und Verpflichtungen bei der Rechtsnachfolge.
2. Der Vertrag umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und betrifft somit das Flurstück 3116/4 auf Gemarkung Fellbach.

3. Die Vorhabenträgerin wird unmittelbar nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße und damit dieses Vertrages Eigentümerin des Grundstücks.

§ 2 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) bestehend aus:
 - a. Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 14.09.2020
 - b. Grundriss Untergeschoss, Stand 25.02.2021
 - c. Ansichten, Stand 07.09.2020
 - d. Außenanlagen, Stand 07.09.2020
 - e. Übersicht Stellplatzbedarf vom 22.02.2021
2. Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 03.09.2020/18.01.2021 und Begründung vom 03.09.2020/20.10.2020/18.01.2021
3. dieser Durchführungsvertrag als konstitutiver Bestandteil

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben, welches Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße ist, umfasst den Bau von zwei Geschossbauten, unterbaut durch eine vollflächige Tiefgarage, und die Herstellung von Freianlagen mit innerer Erschließung und Bepflanzung.

Geplant ist die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Neben klassischem Wohnungsbau sollen Business-Apartments und ein Bürogebäude realisiert werden.

Das Vorhaben umfasst insbesondere die Erstellung von 30 Wohnungen, 30 Businessappartements und ca. 700 qm Büroflächen.

Gruppiert werden die Gebäude um einen Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß den Regelungen dieses Vertrages innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung. Für die kon-

krete Ausführung des Vorhabens sind die als Anlage 1 beiliegenden Pläne maßgeblich.

2. Die Frist kann mit Zustimmung der Stadt auf schriftlichen Antrag einmalig um maximal ein Jahr verlängert werden.
3. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb dieser Fristen umgesetzt wurde und dies von der Vorhabenträgerin zu verantworten ist.

§ 5 Äußere Gestaltung

1. Die Fassadengestaltung ist im Einvernehmen mit der Stadt (Baubürgermeisterin/Stadtplanungsamt) vorzunehmen. Dabei ist bezüglich Material und Farbgebung eine Bemusterung erforderlich. Bei der Wahl des Materials und der Farbgebung ist darauf zu achten, dass die mögliche Wärmeabstrahlung auf ein Minimum reduziert wird. Grundlage ist das Wettbewerbsergebnis.
2. Auch bei der Materialwahl im Rahmen der Außenanlagengestaltung ist auf die Reduzierung der Wärmeabstrahlung zu achten.

§ 6 Artenschutz

1. Um Tierverluste durch beispielsweise umherirrende Jungvögel aus angrenzenden Brutrevieren vollständig auszuschließen, wird als notwendige konfliktvermeidende Maßnahme zur Einhaltung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG festgelegt, dass **von 1. März bis 30. September kein Eingriff in Gehölze und keine Arbeiten zur Baufeldfreimachung** (wie Abbrucharbeiten) (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) stattfinden dürfen.

Unter Einhaltung der Vogelschutzperiode werden Tierverluste vermieden.

2. Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren sind unter Hinzuziehung eines Tierökologen mehrere große Fledermausspaltenquartiere (1-2 qm) nach Baufertigstellung an den Gebäuden auf dem Grundstück 3116/4 zu schaffen.
3. Das Landratsamt des Rems-Murr-Kreis als untere Naturschutzbehörde empfiehlt die Anbringung zweier künstlicher Nisthilfen für Gebäude- und Ni-

schenbrüter in Form von Mauerseglerkästen an den Neubauten. Die meisten Neubauten weisen aufgrund der erforderlichen Dämmung und der Ausgestaltung der Dachregionen (vollständige Abdichtung) keine geeigneten Nischen und Aussparungen mehr auf, so dass das potenzielle Nistplatzangebot für Gebäude- und Nischenbrüter ständig abnimmt.

§ 7 Altlastensanierung

Das Baugrundstück ist auf Grund der Vornutzung mit Altlasten belastet.

Die Prüfungs- und Nachforschungspflicht der Stadt wird an die Vorhabenträgerin übertragen. Die Abstimmungen mit dem Landratsamt und die Zusammenarbeit mit dem Gutachterbüro HPC AG aus Stuttgart liefen in der Verantwortung der Vorhabenträgerin.

1. Durch den vollflächigen Aushub für den Bau der geplanten Tiefgarage findet eine (Teil-)Dekontaminationssanierung der vier Teilflächen statt, die da sind: Teilfläche 1 - Heizöllagerung (östliche Grundstücksgrenze), Teilfläche 2 - Dieselkraftstoff-Betriebstankstelle (südöstliche Grundstücksecke), Teilfläche 3 - Vergaserkraftstoff-Betriebstankstelle (nordwestliche Ecke des Grundstücks), Teilfläche 4: ehemalige Lackiererei mit Montagegrube (südwestliche Ecke des Grundstücks).
2. Nach Abschluss der Aushubarbeiten sind an der Aushubsohle und an den Aushubwänden Bodenproben und zusätzlich im Bereich der Teilfläche 4 (südöstliche Grundstücksgrenze) Bodenluftproben zu nehmen. Wird das Sanierungsziel nicht erreicht, ist von der Vorhabenträgerin bzw. dem Altlastengutachter zu entscheiden, ob zur Erreichung des Sanierungsziels noch tiefer auszuheben ist.
3. Mögliche Restbelastungen sind nach Abschluss der Sanierung pro Teilfläche 1-4 in vertikaler Richtung (Aushubsohle) und in horizontalen Richtungen (Aushubwände) verbal und in einem Lageplan darzustellen und zu bewerten.
4. Falls in horizontalen Richtungen Belastungen größer als die Prüfwerte oder vergleichbare Beurteilungswerte vorhanden sind, ist in dieser Richtung der Schaden über die Grundstücksgrenze hinaus nach Art und Maß weiter zu

untersuchen (Detailuntersuchung). Diese Detailuntersuchung/en ist/sind durch die Vorhabenträgerin als Grundstückseigentümerin des Flurstücks 3116/4 zu veranlassen. Beurteilungsgrundlage sind Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) oder Beurteilungswerte anderer hilfsweise heranziehbarer Beurteilungsgrundlagen. Der Schaden ist verbal und in einem Lageplan darzustellen und zu bewerten.

5. Für die Vorhabenfläche ist eine sogenannte XUMA-Bewertung durchzuführen.
 - a. Für die Teilfläche 1 – Heizöllagerung – ist diese Detailuntersuchung auf jeden Fall zur Pestalozzistraße hin durchzuführen.
 - b. Für die Teilfläche 4 - ehemalige Lackiererei mit Montagegrube - gilt: An der Aushubsohle und der westlichen Aushubwand (Ringstraße 6) sind zur Beweissicherung und Dokumentation Bodenluftuntersuchungen auf die leichtflüchtigen Schadstoffe LHKW durchzuführen und zu bewerten.
6. Alle Arbeiten sind durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen durchzuführen.
7. Dem Landratsamt Rems-Murr ist spätestens drei Monate nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ein Bericht vorzulegen.

§ 8 Kostengedämpfter und sozial gerechter Wohnraum

1. Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat am 18.07.2017 öffentlich beschlossen, zukünftig bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Bauvorhaben mit mehr als 1000 m² Bruttogrundfläche für Wohnnutzung einen Flächenanteil von kostengedämpftem und sozial gerechten Wohnungsbau mit privaten Vorhabenträgern auszuhandeln (Vorlage Nr. 34/2017). Die konkrete Ausgestaltung des Flächenanteils wird ausgehend von einer 30-prozentigen Zielvorgabe auf das jeweilige Einzelvorhaben bezogen und vertraglich fixiert.
2. Die Vorhabenträgerin erstellt 30 klassische Wohnungen und 30 Business-Apartments. 8 Wohnungen werden als förderfähig, familiengerecht und als selbstgenutztes und preiswertes Wohneigentum angeboten: 4 x 3-Zimmer Wohnungen, 4 x 4-Zimmer-Wohnungen. In der Summe entspricht dies ei-

nem Anteil von 18,46 % der gesamten Wohnfläche. Bei diesen Wohnungen wird der Verkaufspreis unter 5.000 € pro m² Wohnfläche liegen.

3. Alle 30 Eigentumswohnungen werden im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 gebaut.
4. Die 8 förderfähigen Eigentumswohnungen entsprechen den Verwaltungsvorschriften des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/2021.
5. Die Vorhabenträgerin sichert die soziale Durchmischung im Quartier durch eine Verteilung der preiswerten Wohnungen auf beide Wohngebäude (Stadt- und Hofwohnen) zu.
6. Die 30 Business-Apartments werden im Einzelvertrieb vermarkten. Ein Globalverkauf des Gesamtprojekts wird ausgeschlossen.

§ 9 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die der Stadt für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstandenen Kosten für die notwendigen artenschutzrechtlichen Gutachten (Relevanzuntersuchung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) von insgesamt **5.438,30 Euro** zu übernehmen. Für die Kostenübernahme erfolgt eine Rechnungstellung durch die Stadt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Die zahlungsrelevanten Informationen werden der Vorhabenträgerin mit der Zahlungsaufforderung übermittelt.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie bei der Kostenerstattung keinen Umsatzsteuervorabzug geltend machen kann.

§ 10 Baustellenlogistik

1. Ein Bauablauf- und Koordinierungsplan ist frühzeitig mit der Stadt abzustimmen. Insbesondere die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen oder Beeinträchtigungen von öffentlichen Flächen sind von der Stadt freizugeben (Amt für öffentliche Ordnung/Tiefbauamt).
2. Gegebenenfalls auftretende Schäden im öffentlichen Bereich sind umgehend dem Tiefbauamt zu melden. Für die Wiederherstellung der Flächen sind die von der Stadt (Tiefbauamt) vorgegebenen Standards und Qualitäten in Ab-

sprache mit dem Tiefbauamt einzuhalten. Die Kosten für die Wiederherstellung trägt die Vorhabenträgerin.

§ 11 Erschließung

1. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen Ringstraße und Pestalozzistraße im Bestand gesichert.
2. Eine geregelte Abwasserentsorgung und Frischwasserversorgung ist gemäß den Vorgaben der Stadt für die Neubauten von der Vorhabenträgerin sicherzustellen und auf eigene Kosten herzustellen.
3. Vorhandene Leitungen sind von der Vorhabenträgerin grundsätzlich zu sichern. Die Vorhabenträgerin hat zu prüfen, ob Leitungsverlegungen erforderlich sind.

§ 12 Rechtsnachfolge und Gemeinderatsvorbehalt

1. Ein eventueller Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
3. Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13 Planungshoheit und Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Die Stadträte sind bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt.
2. Falls die Stadt aufgrund städtebaulich zu rechtfertigender Planungsentscheidungen des Gemeinderats das begonnene Planaufstellungsverfahren nicht fortführt, werden sämtliche bis dahin angefallene Kosten entsprechend

diesem Vertrag von der Vorhabenträgerin getragen. Dies gilt auch, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

3. Die Vertragspartner sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben – gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrundes.
4. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße können gem. § 12 Abs. 6 BauGB keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird. Die Stadt wird in diesem Falle weiterhin zusammen mit der Vorhabenträgerin eine Realisierung der Bebauung anstreben.
5. Der Vorhabenträger erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
6. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung zu tragen hat, ist ausgeschlossen.

§ 14 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages entsprechen.

§ 15 Wirksamwerden

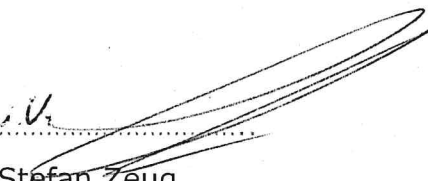
Dieser Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 Äußere Bahnhofstraße wirksam.

§ 16 Kündigung

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages und der Rücktritt von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

Fellbach,

.....
Beatrice Soltys
Baubürgermeisterin


Stefan Zeug
Regionsleiter der BONAVA Wohnbau GmbH

Anlage

1. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 03.2/3 Äußere Bahnhofstraße, bestehend aus:
 - Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 14.09.2020
 - Grundriss Untergeschoss, Stand 25.02.2021
 - Ansichten, Stand 07.09.2020
 - Außenanlagen, Stand 07.09.2020
 - Übersicht Stellplatzbedarf, 22.02.2021

Die Anlage ist unverändert und wird verkleinert beigelegt.