



Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Geislingen an der Steige
vertreten durch

Frau xxx
geschäftsansässig Hauptstraße 1, 73312 Geislingen an der Steige

- künftig „Stadt“ genannt -

und

der Firma xxx
vertreten xxx
geschäftsansässig in xxx

- künftig „Vorhabenträger“ genannt -

Vorbemerkung:

Die Flurstücke Nr. 978, 978/2, 978/3, 979 und 981/3 Markung Geislingen sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen mit den Gemeinden Kuchen und Bad Überkingen als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Für diesen Bereich existiert bisher kein qualifizierter Bebauungsplan, vielmehr ist die "Ortsbausatzung für das Seebachgebiet Nr. 16/0 vom 24.03.1924 bzw. 16/F „Seebach – Baulinienplanänderung Heidenheimer Straße“ vom 30.04.1951 anzuwenden, bei der es sich jeweils um einen nach § 173 BauGB übergeleiteten Bebauungsplan handelt. Dieser Bebauungsplan gilt jeweils nach § 233 Abs. 3 BauGB mit den Rechtswirkungen des damals geltenden Rechts fort. Die Ortsbausatzung „Seebach“ besagt, dass entlang der Heidenheimer Straße für Vordergebäude höchstens drei Vollgeschosse zulässig sind. Ein weiteres Stockwerk ist zulässig, wenn es durch Ausbau des Dachstockes für

Wohnzwecke gewonnen wird, nach außen aber nicht als volles Stockwerk in die Erscheinung tritt.

Auf den Flurstücken ist nach derzeitigem Stand die Errichtung von 41 Wohnungen für betreutes Wohnen, 2 Seniorenwohngemeinschaften mit jeweils 12 Plätzen, eine Tagespflegeeinrichtung, eine 6-er Personal-WG und 49 Tiefgaragenplätze auf zwei Geschossen geplant. Die Bebauung ist terrassenartig angeordnet mit bis zu 2 Geschossen unterhalb des Niveaus der Heidenheimer Straße und maximal 5 Geschossen über dem Niveau der Heidenheimer Straße und einem leicht zurückgesetzten Dachgeschoss (siehe Anlage 1 – Planung des Architekturbüros f+w, Ostfildern-Ruit vom 18.06.2021, welche Grundlage für die Beschlussfassung des Gemeinderats am 23.02.2022 war).

Die geplanten Baumaßnahmen werden ausschließlich auf den Flurstücken, die im Eigentum des Vorhabenträgers liegen, realisiert. Städtische Flächen oder öffentliche Flächen sind von den Baumaßnahmen nur insoweit betroffen, als in ihnen Versorgungsleitungen liegen, an die angeschlossen werden muss. Die Fläche des Versorgungsunternehmens (Flst. 978/4) soll zwar Bestandteil des Bebauungsplans werden, allerdings sind hier keine Eingriffe bzw. Veränderungen vorgesehen.

Der Gemeinderat der Stadt Geislingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Februar 2022 beschlossen, die Planung (Anlage 1) weiterzuverfolgen ebenso, dass auf dieser Plangrundlage ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet und das Bebauungsplanverfahren in Gang gesetzt werden soll. Der Bebauungsplanteilwurf Nr. 16/25 „Heidenheimer Straße“ ist bereits in Ausarbeitung (Anlage 2 – Lageplan und Textteil vom 15.10.2018). Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht eingeleitet.

Die Flurstücke befinden sich zum Zeitpunkt dieses Vertragsabschlusses im Eigentum des Vorhabenträgers. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen die Flurstücke an einen Projektentwickler veräußert werden. Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag werden an den jeweiligen Rechtsnachfolger weitergegeben.

Zur Regelung des Verfahrens und der Kostentragung für Planung, Erschließung und Baudurchführung wird dieser Städtebauliche Vertrag abgeschlossen.

Vereinbarung:

§ 1 Bebauungsplanverfahren, Planungsunterlagen und -leistungen, Kostentragung, Planungshoheit und Haftung, Eigentum an den Planunterlagen

1. Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten und nach den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der notwendigen Bebauungsplanunterlagen. Mit der Planung ist in Abstimmung mit der Stadt ein fachkundiges, leistungsfähiges und zuverlässiges Planungsbüro zu be-

auftragen. Der Vorhabenträger stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher und trägt hierfür die Kosten. Darüber hinaus trägt der Vorhabenträger die Kosten für alle Gutachten und vergleichbaren Stellungnahmen, die für eine sachgerechte Grundlagenermittlung und Abwägungsentscheidung gemäß § 1 (7) BauGB erforderlich sind.

2. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild „Bebauungsplan“ gemäß HOAI alle Grundleistungen und Besondere Leistungen, wie beispielsweise:

- Ermitteln der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung
- Erarbeitung des Umweltberichts
- Berechnen und Darstellen der Umweltschutzmaßnahmen
- Bearbeiten der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren
- Wesentliche Änderungen oder Neubearbeitung des Entwurfs nach Offenlage oder Beteiligungen, insbesondere nach Stellungnahmen
- Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Gemeinde zu Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren (Erarbeiten von Abwägungsvorschlägen und Beschlussvorschlägen)
- Überarbeiten von Planzeichnungen und von Begründungen nach der Beschlussfassung (z. B. Satzungsbeschluss)
- Verfassen von Bekanntmachungstexten und Organisation der öffentlichen Bekanntmachungen
- Durchführung der Behördenbeteiligung(en)
- Mitteilen des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen an die Beteiligten
- Benachrichtigen von Bürgern und Behörden, die Stellungnahmen abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis
- Erstellen von Unterlagen im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen
- Kartieren von Biotoptypen, floristischen oder faunistischen Arten oder Artengruppen
- Bodenschutzgutachten
- ...

sofern und soweit erforderlich.

Die Stadt ist berechtigt, weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung notwendig werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen vollständig zu übernehmen. Der Vorhabenträger erstattet der Stadt alle Sachkosten, die bei der Stadt für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens anfallen und nicht als Kosten für notwendige hoheitliche Verfahrensschritte von der Stadt übernommen werden müssen.

Der Bebauungsplan ist als digitale Raster- bzw. Vektordaten im Datenmodell XPlanung im Datenformat XPlanGML 4.0 zu erzeugen (s. hierzu der fachlich-technische Leitfaden Bauleitpläne GDI-BW, abrufbar im Geoportal BW unter dem Link [http://www.geoportal-bw.de/geoportal/export/sites/default/galleries/downloads/Leitfaden Bauleitplaene GDI-](http://www.geoportal-bw.de/geoportal/export/sites/default/galleries/downloads/Leitfaden_Bauleitplaene_GDI-)

BW 2016-02-23 V 10 mit Anlagen.pdf. Der Leitfaden enthält alle notwendigen Vorgaben, Informationen und Erläuterungen, um die erforderlichen Erfassungssysteme und Exportschnittstellen leistungsgerecht zu konfigurieren.

Unabhängig von der verwendeten Software ist vor der Übergabe der Daten an die Stadt eine Validierung der erzeugten Datenbestände gegenüber dem Schema XPlanung durchzuführen.

Der gesamte Bebauungsplan und die sonstigen Unterlagen werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in analoger und digitaler Form ins alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht und Eigentum der Stadt Geislingen übergeben, u. a. auch zur Visualisierung in Auskunftssystemen (auch im Internet), für weiterführende Auswertungen und Präsentationen, etc..

3. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die vom Vorhabenträger initiierte Ausarbeitung der Planung die Planungshoheit der Stadt in keiner Weise einschränkt. Ein Anspruch auf Erlass eines bestimmten Bebauungsplans wird dadurch nicht begründet. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Diese Änderungen sind zwingend in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Kosten eventueller Planänderungen trägt der Vorhabenträger. Der Gemeinderat bleibt bei der Abwägung der Belange ungebunden.

Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit der Abweichung von der hier zugrunde gelegten planerischen Zielsetzung bzw. einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Auch beim Scheitern der Planung verbleiben die Kosten der Planung beim Vorhabenträger. Die Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche. Die Stadt nimmt diesen Verzicht an.

§ 2 Erschließung des Plangebiets / Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16/25 „Heidenheimer Straße“ sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf seinen Flächen und – sofern in Zusammenhang mit der Erschließung erforderlich – auch außerhalb des Plangebiets im eigenen Namen und für eigene

Rechnung herzustellen. Die Stadt trägt keinen Eigenanteil an den Erschließungskosten im Sinne der §§ 33 ff KAG.

Zu den Kosten, die der Vorhabenträger ohne Kostenbeteiligung der Stadt zu tragen hat, gehören insbesondere auch:

- die Durchführung von Maßnahmen zur Bodensanierung (sofern für die Realisierung der geplanten Bebauung erforderlich),
- die Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen, die ggfs. nötig sind, um die gewünschte Bebauung realisieren zu können.
- die Herstellung von Abwasseranlagen für Schmutzwasser und Niederschlagswasser (Trennkanalisation) und ggfs. Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers und deren Anbindung an die vorhandenen Anlagen. Sollten im Zuge der Entwässerung des Gebiets, Veränderungen an bestehender Infrastruktur (Kanäle, Frischwasserkanäle, etc.) innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets erforderlich sein, gehen die Kosten voll zu Lasten des Vorhabenträgers.
- die Anbindung an sonstige Infrastrukturanlagen wie die Gas-, Frischwasser-, Strom- und Netzversorgung, Telekommunikation, etc.
- die Herstellung der Grünflächen im Geltungsbereich
- Maßnahmen am Gewässer (sofern sie in Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen)
- die Herstellung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, auch in Bezug auf den Artenschutz innerhalb und auch außerhalb des Plangebiets und sonstige im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen bzw. weitere Maßnahmen, sofern sie in Zusammenhang mit der gewünschten Bebauung stehen.

Die Erschließung umfasst die Herstellung der o. g. Erschließungsanlagen auch über die Grenzen des Plangebiets hinaus, soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungs- bzw. Infrastrukturnetz erforderlich ist.

Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen sind die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16/25 „Heidenheimer Straße“ maßgebend.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ggfs. im Zuge der Erschließung und zur Bebauung des Plangebiets erforderlich werdende Maßnahmen zur Bodensanierung im Sinne des § 4 Abs. 3 BBodSchG auf seine Kosten durchzuführen.

§ 3 Baudurchführung

Der Vorhabenträger hat alle notwendigen bau-, bodenschutzbehördlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen auf seine Kosten vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen, soweit diese nicht bereits im Baugenehmigungsverfahren mit genehmigt sind. Auflagen und Hinweise aus den Genehmigungen sind zu beachten.

§ 4 Haftung und Verkehrssicherung / Unterhaltungspflicht

1. Der Vorhabenträger haftet für alle Schäden, die in Folge der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei.
2. Die dauerhafte Unterhaltung, die regelmäßige Wartung, die Sanierung und der Ersatz der Erschließungsanlagen gemäß § 2 dieses Vertrags und die Verkehrssicherungspflicht für alle Anlagen im gesamten Plangebiet obliegen dem Vorhabenträger. Dem Vorhabenträger obliegt ebenfalls insbesondere die dauerhafte Pflege der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 5 Kostentragung

1. Sämtliche Kosten, die mit der Durchführung dieses Vertrages verbunden sind, trägt der Vorhabenträger. Sollten der Gemeinde Kosten entstehen aus Gründen, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, trägt diese der Vorhabenträger.
2. Der Vorhabenträger übernimmt in voller Höhe sämtliche Kosten, die durch die Bebauung der Flurstücke Nr. 978, 978/2, 978/3, 979 und 981/3 und die Herstellung und den dauerhaften Unterhalt einschließlich Wartung und Sanierung der Erschließungsanlagen verursacht werden (vgl. § 2 dieses Vertrags). Dazu gehören auch Kosten für die Anbindung des Gebiets an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen, die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung einer Oberflächenentwässerung für das Gebiet einschließlich deren Ableitung bzw. Anbindung an vorhandene Entsorgungsanlagen, die Anpassung an und die Veränderung von vorhandenen Erschließungsanlagen, etc. ebenso wie Geländeanpassungen und Vermessungskosten einschließlich der Katastervermessung und ggfs. einer Abmarkung.
3. Der Vorhabenträger übernimmt ggfs. später anfallende Erschließungsbeiträge.
4. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung des Wasserversorgungs- und des Abwasserbeitrags gemäß den Satzungsregelungen.
5. Weitere mit diesem Vertrag in Zusammenhang stehende Kosten trägt der Vorhabenträger.

Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 6 Rechtsnachfolge

1. Der Vorhabenträger hat das Recht, nach vorheriger Zustimmung der Stadt sämtliche Leistungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem Dritten zu übertragen (Trägerwechsel). Ein solcher Trägerwechsel muss gegenüber der Stadt vorher schriftlich angezeigt werden. Die Zustimmung der Stadt kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
2. Sämtliche Verpflichtungen aus diesem Städtebaulichen Vertrag sind von dem Vorhabenträger an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiter zu geben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt dazu, den Rechtsnachfolger zur Weitergabe sämtlicher Verpflichtungen an dessen Rechtsnachfolger zu verpflichten. Eine fehlende oder unvollständige Weitergabe stellt einen wichtigen Grund im Sinne der Abs. 1 Satz 2 dar, der die Stadt zur Verweigerung der Zustimmung berechtigt.
3. Der Vorhabenträger haftet aus diesem Vertrag neben etwaigen Rechtsnachfolgern.

§ 7 Schlussbestimmungen / Salvatorische Klausel

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden besehen nicht.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.
3. Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt; die Stadt erhält eine und der Vorhabenträger eine Ausfertigung.

§ 8 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrags sind folgende Unterlagen:

Anlage 1: Planung des Architekturbüros f+w, Ostfildern-Ruit vom 18.06.2021

Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 16/25 „Heidenheimer Straße“,
derzeitiger Stand 15.10.2018 (Lageplan und Textteil)

Geislingen an der Steige, den _____

Für die Stadt:

Für den Vorhabenträger:
