

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**Vorhabenträger 1: Andreas Hinterleitner GmbH & Co. KG
Bogenstraße 3
90530 Wendelstein
vertreten durch Herrn Marco Söllner**

**Vorhabenträger 2: Orterer Besitzgesellschaft GmbH & Co. KG
Landshuter Straße 18
85716 Unterschleißheim
vertreten durch Herrn Walter Orterer**

im folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

und

**der Stadt Schwabach,
Oberbürgermeister Matthias Thürauf
vertreten durch den Stadtbaurat Volker Arnold
- im folgenden „Stadt“ genannt -**

Präambel

Die Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Flur-Nrn. 733, 734 und 735/3, Gemarkung Schwabach, die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Getränkemarktes.

Der Geltungsbereich des Vertrags ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt.

Um die unter Punkt 1 genannten Planungsziele verwirklichen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes S-16-67 vorgesehen. Dieser ist im Entwurf als Anlage 2 beigelegt.

§ 1

Bauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Lebensmittelvollsortimenter (mit mindestens 10.000 Artikeln im Verkauf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1400 m²) und einen Getränkemarkt zu errichten. Für die Errichtung verpflichtet er sich, spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans S-16-67 ein vollständiges und genehmigungsfähiges Baugesuch über die Bebauung dieses Grundstücks einzureichen und spätestens 18 Monate nach Rechtskraft der o.g. Bebauungsplanänderung mit dem Bau zu beginnen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist spätestens 3 Jahre nach Abschluss der Vereinbarung durch Vorlage der Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

§ 2

Gestaltung

Die dem städtebaulichen Vertrag als Anlage 4 beigelegten Ansichten und Schnitte sind Bestandteil des Vertrags und sind für das Bauvorhaben umzusetzen. Städtebaulich relevante Modifikationen der Baukörper und Fassadengestaltungen sind nur in Abstimmung mit der Stadt möglich.

§ 3

Leitungsrecht

Die im Bereich der eingetragenen Kanaldienstbarkeit (s. Anlage 7) vorgesehene Fahrgasse für die Anlieferung kann im Bereich der Verrohrung mit einem tragfähigen Betonpflaster befestigt werden, wobei die bestehenden Schachtabdeckungen für Kontroll- und Wartungszwecke stets frei zugänglich bleiben müssen.

Das Leergutlager des Edeka-Marktes auf Flur-Nr. 734 und die Sozialräume des Getränkemarktes auf Flur-Nr. 733 haben auf einer Länge von ca. 40 m teilweise geringe lichte Abstände von 1,65 bis 2,00 m gemessen von Außenkante Verrohrung bis geplanter Gebäudewand.

Aufgrund des Kanalleitungsrechts ist es erforderlich, dass die Fundamente dieser Gebäudeteile in einer ausreichend statischen Tiefe (Gründungstiefe mind. bis zur Rohrbettung) gegründet werden.

Bei Neuanpflanzungen dürfen keine tief wurzelnden Bäume oder Sträucher verwendet werden.

§ 4

Verkehrliche Anbindung

Zur Anbindung Am Pointgraben sind für eine Aufweitung Markierungsarbeiten zu tätigen. Die Arbeiten werden durch die Stadt Schwabach durchgeführt bzw. beauftragt. Die Kosten werden dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt. Der Plan für die Aufweitung ist als Anlage 5 beigefügt.

Durch das Vorhaben ist es erforderlich an zwei Stellen im Bereich Straße/Bürgersteig das derzeit vorhandene Tiefbord in ein Hochbord zu ändern. Die Durchführung obliegt dem Vorhabenträger. Die Kosten werden anteilig zu 30 % von der Stadt übernommen. Die zu ändernden Bereiche sind der Anlage 6 zu entnehmen. Die Ausführungsbestimmungen werden als Anlage 8 beigefügt.

Die Wegeverbindung von der Bundesstraße zur Stellplatzanlage ist dauerhaft zu den Geschäftszeiten offen zu halten (s. Anlage 3).

§ 5

Vertragsstrafen

Bei Nichteinhaltung dieses Vertrags sind vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafen zu zahlen:

- im Falle einer Abweichung von den Gestalterischen Vorgaben (§ 2) bis zu 10.000 Euro, die Höhe wird nach Schwere des Verstoßes durch den Stadtrat verbindlich festgelegt.
- im Falle der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung (§ 1) 100.000 Euro

Die Summe wird fällig, wenn objektiv ein Verstoß gegen die Bestimmungen dieses Vertrags festgestellt wird.

§ 6

Bürgschaft

Für die in § 4 zu erbringenden Leistungen ist eine Bürgschaft in Höhe von 18.000 € zu hinterlegen. Muss je nach Beschluss des Stadtrates noch ergänzt werden.

§ 7

Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans

Hebt die Stadt den Bebauungsplan auf oder ändert sie ihn, wenn der Vorhabenträger seiner Bauverpflichtung gemäß § 1 nicht nachkommt, verzichtet der Eigentümer auf die Ausübung von Ansprüchen gemäß § 39 bis 44 BauGB.

§ 8

Befreiungen

Für den Fall, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere einzelne Flurstücke bestehen oder entstehen und für eines der Flurstücke durch die Stadt Schwabach eine Befreiung oder Abweichung von der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl oder der notwendigen Anzahl von Bäumen erteilt wird, muss dies auf den verbleibenden Flurstücken ausgeglichen werden. D.h. die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die notwendige Anzahl der Bäume muss über alle Flurstücke im Geltungsbereich den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach eingehalten werden. Gegebenenfalls sind hier privatrechtliche Regelungen zu treffen.

§ 9

Keine Vorwegbindung des Stadtrates und der Regierung von Mittelfranken

Die Unterzeichnenden sind sich dessen bewusst, dass diese Vereinbarung keine Bindung des Stadtrates und seiner Ausschüsse im Hinblick auf die Planungsziele und -inhalte bedeutet. Rat und Ausschüsse sind frei in ihren Entscheidungen hierüber.

§ 10

Eigentumsübertragung

Die Vorhabenträger werden die mit dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen bei einem Trägerwechsel oder Eigentumswechsel auf den Rechtsnachfolger übertragen. Die unterzeichnenden Vorhabenträger sind damit jedoch nicht aus den Verpflichtungen dieser Vereinbarung entlassen. Sofern die Stadt die Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus den Pflichten dieses Vertrages entlässt, haften die Vorhabenträger für die Erfüllung der Vereinbarung neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

§ 11

Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Vereinbarung ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.

Der Vertrag wird mit Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. S-16-67 rechtskräftig.

§ 12

Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieser Vereinbarung nicht. Vorhabenträger und Stadt verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Vertrages.
2. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Entwurf)
3. Lageplan des Vorhabens
4. Ansichten und Schnitte
5. Plan über die Markierungsarbeiten
6. Plan über die Änderung von Tief- zu Hochborden
7. Übersichtsplan zur Kanaldienstbarkeit
8. Ausführungsbestimmungen für den Gehweg
9. Bürgschaftsformulare