

Änderung des Städtebaulichen Vertrags vom 01.04.2008 / 05.05.2008

zwischen

der Stadt Heidelberg,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner,

im folgenden „**Stadt**“ genannt

und

Fa. Reinhard Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Bahnhofstraße 1, 69207 Sandhausen,
sowie der Fa. Reinhard Retail Center GmbH, Bahnhofstraße 1, 69207 Sandhausen.

Die beiden Firmen werden von Herrn Wolfgang Reinhard vertreten und

im folgenden „**Vorhabenträgerin (VT)**“ genannt.

Präambel

Die Fa. Reinhard Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH ist Eigentümerin des Grundstückes Flst. Nr. 21278 in der Brechtelstraße in Heidelberg-Rohrbach mit einer Größe von 7.531 m² (bestehender Rewe-Markt). Die Fa. Reinhard Retail Center GmbH hat mit Kaufvertrag vom 26.10.2007 die Grundstücke Flst. Nr. 21484/6 und 21484/80 in der Felix-Wankel-Straße in Heidelberg-Rohrbach mit insgesamt 20.566 m² erworben (bestehender Getränke-Groß- und Einzelhandelsmarkt, sowie Aldi Discount Markt). Beide Firmen treten gemeinsam als Vorhabenträgerinnen für das nachstehend beschriebene Vorhaben auf.

Mit städtebaulichem Vertrag vom 01.04.2008 / 05.05.2008 haben Stadt und VT unter anderem vereinbart, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Neuordnung und Neubebauung der o.g. Grundstücke mit einem Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung Fabrik-/Brechtelstraße“ mit zweigeteiltem Geltungsbereich zu schaffen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss war am 03.04.2008 durch den Gemeinderat gefasst worden.

Durch die Rückgabe des von der US-Armee zu Wohnzwecken genutzten und an die Brechtelstraße angrenzenden Areals um den Holbeinring ergibt sich zwischenzeitlich eine neue Ausgangslage. Am 02.07.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Rohrbach – Am Holbeinring“, mit einer Gesamtfläche von 73.833 m², gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Das Grundstück der VT, Flst. Nr. 21278 mit einer Fläche von 7.531 m² liegt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan „Rohrbach, Nahversorgungszentrum Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße und Wohnbebauung Fabrik-/Brechtelstraße“ wurde deshalb in drei Geltungsbereiche aufgeteilt und für den Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums als Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ zwischenzeitlich zur Rechtskraft gebracht. Bezüglich des Bereichs Fuß- und Radwegbrücke Rohrbach – Kirchheim sind noch offene Fragen zu klären. Das Verfahren wird unabhängig von den Grundstücken der VTs fortgeführt.

Die Grundlage der in § 2 des Planungsvertrags getroffenen Regelung zur Aufteilung der Kosten für den Bebauungsplan hat sich wesentlich verändert. Der Bereich der Fuß- und Radwegbrücke entfällt, das Grundstück des bisherigen REWE-Standorts wird dem Bebauungsplan Holbeinring zugeschlagen. Die aufgrund der Grundstücksanteile getroffene Kostenregelung muss den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen ist der Städtebauliche Vertrag vom 01.04.2008 / 05.05.2008 zu ergänzen, bzw. zu ändern.

Artikel 1 Vertragsziel/räumlicher Geltungsbereich

1. Die VT wird im Stadtteil Rohrbach auf den Grundstücken Flst. Nr. 21484/6 und 21484/80 ein Nahversorgungszentrum realisieren. Hierfür hat die Stadt den Bebauungsplan „Rohrbach Nahversorgungszentrum“ aufgestellt und mit der VT den Realisierungsvertrag vom 14.10.2010 / 25.10.2010 geschlossen.
2. Die VT beabsichtigt ferner, auf dem Grundstück Flst. Nr. 21278 Wohnbebauung zu entwickeln. Zu diesem Zweck wird der dort vorhandene REWE-Markt in das neu geplante Nahversorgungszentrum verlagert.
3. Die Stadt beabsichtigt, für den in Abs. 2 genannten Bereich sowie für die angrenzenden neu zu ordnenden Gebäude um den Holbeinring einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Rohrbach – Am Holbeinring“ (siehe Anlage 1.1). Der räumliche Geltungsbereich dieses Vertrags entspricht den in Absatz 1 und 2 genannten Bereichen.
4. Der Bereich Fuß- und Radwegbrücke Rohrbach – Kirchheim wird unabhängig fortgesetzt und berührt die Vorhaben der VT nicht mehr.

Artikel 2 Planungsvereinbarung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“ ist Voraussetzung für das in § 1 Abs. 2 genannte Vorhaben. Die Verpflichtung der VT, sich gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) anteilig an den Kosten für den Bebauungsplan sowie an den Kosten der erforderlichen Fachgutachten für die Vorbereitung und Durchführung des in § 1 Abs. 2 genannten Verfahrens zu übernehmen, ändert sich aufgrund der in der Präambel erläuterten Gebietsänderungen wie folgt:

1. Die Stadt erstellt den Bebauungsplan. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans sowie für die ggf. erforderlichen Fachgutachten, die die Bereiche beider Vertragsparteien betreffen werden geteilt. Als Verteilungsschlüssel für die in Satz 2 genannten Kosten dient der prozentuale Anteil der Fläche des Vertragsgebiets zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Anteil der VT beträgt demnach 10 %.
2. Fachgutachten, Freiflächenplanungen u. ä., die nur einen Vertragspartner betreffen, werden von diesem alleine getragen.

Artikel 3 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbach – Am Holbeinring“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der VT, die diese mit Rücksicht auf diesen Vertrag und im Hinblick auf die Aufstellung sowie auf die Inhalte des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Der Haftungsausschluss gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der in Abs.1 genannten Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

Artikel 4 Anlagen

Anlagen zu diesem Vertrag sind

- Bebauungsplanvorentwurf vom 06.07.2011 (Anlage 1.1)

Artikel 5 Schlussbestimmungen

1. Die mit Städtebaulichen Vertrag vom 01.04.2008 / 05.05.2008 getroffenen Regelungen werden durch vorliegenden Nachtrag ergänzt und gelten im Übrigen fort.
2. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält zwei Ausfertigungen.
3. Die Änderung zum Städtebaulichen Vertrag vom 01.04.2008 / 05.05.2008 wird mit Abschluss wirksam.
4. 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.

Heidelberg, den

Sandhausen, den

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Wolfgang Reinhard