



**Städtebaulicher Vertrag**  
**Gemäß §§ 11 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum Bebauungsplan „Posthof, 1. Änderung“**

zwischen

der Stadt Donaueschingen, Rathausplatz 1, 78166 Donaueschingen,  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Thorsten Frei

- nachstehend „Stadt“ -

und

der Firma WIG Schwarzwälder GmbH,  
vertreten durch Herrn Wolfgang Flaig, Hermann-Voland-Straße 2, 78121 Königfeld

- nachstehend „Vorhabenträgerin“ -

**A Vorbemerkungen:**

Die Vorhabenträgerin hat Teilflächen des ehemaligen Posthofareals (Flst. Nr. 645 und 645/11) erworben. Neben der Umnutzung des alten Postgebäudes zu einem Ärztehaus soll ein Fachmarktzentrum neu errichtet werden.

**§ 1**  
**Gegenstand des Vertrages**

Gegenstand des Vertrages sind:

- a) Die Planungsleistungen der Stadt und der von der Vorhabenträgerin beauftragten Planer zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Posthof, 1. Änderung“.
- b) Regelungen zur Erschließung und Anlieferung der Fachmärkte
- c) Sicherstellung einer guten Einzelhandelsnutzung.

**§ 2**  
**Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplanes „Posthof, 1. Änderung“ (Anlage 2),
- c) Ansicht/Abwicklung Bebauung Posthof-Areal, Bereich Bahnhofstraße (Anlage 3)



## **B Bauleitplanung und Erschließung**

### **I Bauleitplanung**

#### **§ 3 Planungsleistungen**

Die Stadt übernimmt gemeinsam mit den von der Vorhabenträgerin beauftragten Planern die Planungs- und Verfahrensleistungen für die Erstellung des Bebauungsplanes „Posthof, 1. Änderung“. Die Aufwendungen der Stadt für Planung und Verfahrensabwicklung, für Gutachterhonorare und des sonstigen sächlichen Aufwandes werden durch die Vorhabenträgerin der Stadt erstattet.

#### **§ 4 Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzgebote**

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzten baugestalterischen Maßnahmen sowie die grünordnerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB) sowie die Pflanzgebote einschließlich Rankgerüst entlang der Bahnhofsstraße und die Fassadenbegrünung der nördlichen Außenwand sind parallel mit dem Bau des Fachmarktcenters durch die Vorhabenträgerin auf deren Kosten im Plangebiet durchzuführen.
- (2) Alle Grünbestände müssen auf Dauer erhalten bleiben. Eine regelmäßige Pflege wird durch die Vorhabenträgerin garantiert.

#### **§ 5 Ergänzende Regelung zur Einzelhandelsnutzung**

Die Vorhabenträgerin sichert zu, dass die Einzelhandelsflächen nur für gute Einzelhandelsnutzungen vermietet werden. Anbieter von Billigsortimenten, zum Beispiel Geschäfte, die überwiegend Waren zum Preis von circa 1 Euro anbieten, werden durch die Vorhabenträgerin, beziehungsweise deren Rechtsnachfolger nicht zugelassen.

### **II Erschließung**

#### **§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Fachmarktcenters muss die Bahnhofsstraße um eine zusätzliche Linksabbiegespur ergänzt werden. Zwischen der Stadt Donaueschingen und dem Straßenbaulastträger, Landkreis Schwarzwald-Baar /Straßenbauamt, wird vor Baubeginn eine Bau- und Unterhaltungsvereinbarung zur Anlegung der Linksabbiegespur abgeschlossen. Die Vorhabenträgerin tritt in die der Stadt daraus ergebenden vertraglichen Verpflichtungen ein. Die Aufwendungen für Unterhaltungskosten, Entschädigung Mehrflächen, Änderung von Signalanlagen, Fahrbahnmarkierungen usw. werden von der Vorhabenträgerin getragen.
- (2) Die zur Bauausführung und Ermittlung der Kosten notwendige Planung wird durch die Vorhabenträgerin auf deren Kosten in Auftrag gegeben.
- (3) Die Binnenerschließung (Fahrwege, Ver- und Entsorgungsleitungen) wird von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten hergestellt.



## **§ 7 Anlieferung der Fachmärkte**

- (1) In Anlehnung an das Lärmschutzgutachten werden die Zeiten für den Anlieferungsverkehr werktags auf 6<sup>00</sup> Uhr – 22<sup>00</sup> Uhr begrenzt.
- (2) Nachtanlieferungen außerhalb der vorgenannten Zeit sind unzulässig. Fahrzeuge zur Warenanlieferung dürfen nicht auf der Straße Am Karlsgarten oder an anderen angrenzenden Straßen mit Wohnbebauung bis zum Beginn der zulässigen Zeiten für Warenanlieferung warten.
- (3) Die Anlieferungszonen für das Fachmarktzentrum werden wie folgt aufgeteilt:
  - a) Fachmarkt im nördlichen Grundstücksbereich (voraussichtlich Müller-Markt) über die Straße Am Karlsgarten
  - b) Fachmarkt im nordwestlichen Grundstücksbereich (voraussichtlich Netto) über die Bahnhofstraße.
- (4) Über die jeweiligen Mietverträge sind die Marktbetreiber durch die Vorhabenträgerin zur Einhaltung der Regelung über die Anlieferung zu verpflichten.

## **III Kostentragung**

### **§ 8 Kosten der Planung und Erschließung**

- (1) Die Aufwendungen der Stadt und deren Beauftragte für Planung, Verfahrensabwicklung, Gutachterhonorare und sonstigen sächlichen Aufwand zur Erstellung des Bebauungsplanes trägt die Vorhabenträgerin.
- (2) Die Aufwendungen für den Bau der neuen Abbiegespur sowie die daraus der Stadt aus der Vereinbarung mit dem Landkreis entstehenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

## **C Schlussbestimmungen**

### **§ 9 Beiderseitige Verpflichtungen**

- (1) Den Vertragsparteien obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wird rechtzeitig alle möglichen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.

### **§ 10 Vertragsstrafe**

Bei Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe bis zu einer Höhe von 20.000 Euro gegen die Vorhabenträgerin festzusetzen.



## **§ 11 Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihren Rechtsnachfolgern weiter, sofern die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich nicht genehmigt.

## **§ 12 Form, Ausfertigungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, sofern das Gesetz nicht notarielle Beurkundung verlangt, zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Beide Vertragspartner erhalten jeweils 2 Ausfertigungen

## **§ 13 Unwirksamkeit**

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmung nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 14 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und der Gemeinderat der Stadt diesem Vertrag zugestimmt hat.

Donaueschingen, den

Donaueschingen, den

---

Für die Vorhabenträgerin  
Wolfgang Flaig

---

Für die Stadt  
Thorsten Frei, Oberbürgermeister