

## DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier - West“

zwischen der

**Gemeinde Magstadt**, Marktplatz 1, 71106 Magstadt, vertreten durch Herrn Bürgermeister Florian Glock,

- im Folgenden: Gemeinde -

und

der **Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG**, Hegelstr. 16, 73230 Kirchheim Teck, vertreten durch Herrn Thomas Ertl

- im Folgenden: Vorhabenträger -

### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken Flst.-Nr. 5362 und 5362/2 einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Bäckereifiliale und einen Drogeriemarkt zu errichten. Dafür bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans („Nelkenquartier-West“). Das Nelkenquartier-West ist Bestandteil der von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Gesamtentwicklung des neuen Nelkenquartiers an der Neuen Stuttgarter Straße. Angrenzend an das Nelkenquartier-West ist im Nelkenquartier-Ost künftig eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil vorgesehen. Zur Realisierung des städtebaulichen Projekts hat die Gemeinde auf Antrag der HHS Immobilien GmbH (ursprüngliche Vorhabenträgerin) am 10.10.2023 die Aufstel-

lung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier“ beschlossen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19.03.2024 wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den westlichen Teil („Nelkenquartier-West“) reduziert, um für den östlichen Teil eine höhere Flexibilität zu erhalten. Für den östlichen Teil strebt die Gemeinde nun die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans „Nelkenquartier-Ost“ an. Dieser ist nicht Bestandteil des Durchführungsvertrags. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ schließen Gemeinde und Vorhabenträger folgenden Durchführungsvertrag:

### **§ 1 Gegenstand des Vertrags**

- (1) Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes, einer Bäckereifiliale und eines Drogeriemarktes“.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche.

### **§ 2 Bestandteile des Vertrags**

Bestandteile des Vertrags sind:

- Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus 3 Dokumenten VEP 01 bis VEP 03) in der Fassung vom 17.03.2025 (Anlage 2)
- Ausführungsplanung des Knotenpunktes Neue Stuttgarter Straße / verlängerte Nelkenstraße (Anlage 3)
- „Lageplan Entwässerung“ zum Entwässerungskonzept des Vorhabenträgers vom 02.06.2025 (Anlage 4)

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarkts und einer Bäckereifiliale sowie eines Drogeriemarkts auf den Grundstücken Flst.-Nr. 5362 und 5362/2. Das Vorhabengrundstück hat eine Fläche von ca. 1,1 ha. Die Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt liegen im Süden des Vorhabengrundstücks an der Steinbrechstraße. Die Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe sind im Wesentlichen nördlich und westlich des Marktgebäudes vorgesehen. Einzelne weitere Stellplätze werden östlich und südlich des Gebäudes hergestellt. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Nelkenstraße.

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2). Geringfügige Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan sind mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig. Das betrifft insbesondere die Grundrissgestaltung im Gebäudeinneren. Die im Textteil des Bebauungsplans unter Ziffer 5.1 genannten maximalen Verkaufsflächen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:
  - a) spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“ für das Vorhaben einen vollständigen, genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen;
  - b) spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Herstellung der baulichen Anlagen zu beginnen und
  - c) spätestens zwei Jahre nach Baubeginn das Vorhaben fertigzustellen.
- (3) Die Fristen nach Absatz 2 können mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde verlängert werden. Fristverlängerungen sind insgesamt nur insoweit möglich,

als sich die Frist zur Fertigstellung des Vorhabens um maximal zwei Jahre verlängert. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass er die Frist aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht einhalten kann.

## **§ 5 Erschließungsmaßnahmen und Entwässerung**

- (1) Die Verlängerung der Nelkenstraße nach Norden und die Anbindung an die Neue Stuttgarter Straße entsprechend der Ausführungsplanung des Knotenpunktes Neue Stuttgarter Straße / verlängerte Nelkenstraße (Anlage 3) erfolgt durch die Gemeinde.
- (2) Die baulichen Maßnahmen an und auf den öffentlichen Verkehrsflächen nach Absatz 1 werden von der Gemeinde so rechtzeitig durchgeführt, dass eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt zum Zeitpunkt der Eröffnung der Einzelhandelsbetriebe auf dem Vorhabengrundstück sichergestellt ist. Maßgeblich ist die Eröffnung des ersten Einzelhandelsbetriebs.
- (3) Die innere Erschließung des Vorhabens sowie der Anschluss des Vorhabens an die öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten.
- (4) Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt in den Mischwasserkanal in der Nelkenstraße. Für die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers sind Mulden entsprechend dem als Anlage 4 beigefügten Lageplan herzustellen.
- (5) Stellplätze sind mit sickerfähigem Pflaster herzustellen.

## **§ 6 Lärmschutzmaßnahmen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden Lärmschutzmaßnahmen:

- (1) Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe werden auf den Zeitraum von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr beschränkt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beschränkung der Öffnungszeiten durch vertragliche Vereinbarung mit den Betreibern der Bäckereifiliale und des Drogeriemarkts an diese weiterzugeben. Die eigene Verpflichtung bleibt davon unberührt.
- (2) Die Fahrgassen auf dem Parkplatz werden asphaltiert hergestellt.
- (3) Es erfolgt keine Nachtandienung mit Lkw zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Verbot der Nachtandienung durch vertragliche Vereinbarung mit den Betreibern der Bäckereifiliale und des Drogeriemarkts an diese weiterzugeben. Die eigene Verpflichtung bleibt davon unberührt.
- (4) Gebäudetechnische Anlagen sind nur mit Schalleistungspegeln bis zu  $L_{WAeq} \leq 85$  dB(A) im Tagzeitraum und  $L_{WAeq} \leq 79$  dB(A) im Nachtzeitraum zulässig. Die Anlagen dürfen keine tonhaltigen Geräuschanteile emittieren. Sollte der Schalleistungspegel der gebäudetechnischen Anlagen in der energetischen Summe höher sein, kann durch eine Anordnung der Anlagen zur abgewandten Seite der schutzbedürftigen Bebauung oder durch bauliche Maßnahmen die Einhaltung des immissionswirksamen Summenschalleistungspegels erreicht werden. Dies ist gegenüber der Gemeinde und dem Baurechtsamt nachzuweisen.

## **§ 7 Maßnahmen zum Natur-, Boden- und Artenschutz**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden Natur-, Boden- und Artenschutzmaßnahmen auf der Grundlage von Kapitel 4 Nr. 4.1 (Vermeidungsmaßnahmen) und Nr. 4.2 (Minimierungsmaßnahmen) des ihm vorliegenden Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Planstatt Senner GmbH vom 17.03.2025:

- (1) Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Für Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb

dieses Zeitraums bedarf es einer schriftlichen Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde.

- (2) Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben dürfen keine freistehenden transparenten Scheiben und keine hochgradig reflektierenden Glas- oder Metallelemente verwendet werden.
- (3) Fensterscheiben mit über 2 m<sup>2</sup> zusammenhängender Glasfläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden: Es sind reflexionsarmes Glas und hochwirksam geprüfte Markierungen gemäß der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – 3., überarbeitete Auflage“ der Vogelwarte Sempach (VOGELWARTE SEMPACH 2022) zu verwenden. Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.
- (4) Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Dafür ist zwischen Unterkante des Zauns und dem Boden ein Mindestabstand von 15 cm zu gewährleisten. Alternativ können Kleintierdurchlässe von min. 20 x 20 cm etwa alle 10-15 m integriert werden.
- (5) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind abzudecken (z. B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern (z. B. durch Absenkung hoher Randsteine im Bereich der Schachtdeckel) oder mit Ausstiegshilfen auszustatten (z. B. Amphibien-Syphon, Amphibienleiter oder Böschungsmatten aus Kunststoff).
- (6) Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzten Gehölze (Pflanzbindung) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß dem Textteil des Bebauungsplans zu ersetzen. Kronen, Stämme und Wurzelbereiche der Bäume und Gehölze sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen

und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 sind einzuhalten.

- (7) Werden während den Bodenarbeiten Altlasten gefunden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten dem Landratsamt Böblingen zu melden. Der weitere Handlungsbedarf ist mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.
- (8) Als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre darf kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden.
- (9) Beleuchtungsanlagen sind nach den Maßgaben (9 Punkte) unter M1 (Nr. 4.2 des Umweltberichts, S. 34,) herzustellen.

## **§ 8 Kostentragung**

- (1) Die Gemeinde trägt die Kosten für die Auswirkungsanalyse der GMA vom 14.11.2024.
- (2) Von den Kosten für die erste Verkehrsuntersuchung „Nelkenquartier“ der BS Ingenieure trägt die Gemeinde 60 % und der Vorhabenträger 40 %. Von den Kosten für die zweite Verkehrsuntersuchung „Nelkenquartier-West“ (Interimszustand) trägt die Gemeinde 1/3 und der Vorhabenträger 2/3.
- (3) Von den Kosten für die Straßenbaumaßnahmen (Planungs- und Baukosten) nach § 5 Abs. 1 tragen die Gemeinde und der Vorhabenträger jeweils 50 %.
- (4) Die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten der Gemeinde trägt diese selbst.
- (5) Im Übrigen trägt der Vorhabenträger die Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“ entstanden sind und künftig noch entstehen werden. Dies gilt nicht, soweit die Kosten bereits von einem Dritten übernommen wurden.

- (6) Die Pflicht zur Kostentragung nach Absatz 5 Satz 1 umfasst auch die Kosten für die rechtliche Beratung der Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nelkenquartier-West“. Die Gemeinde wirkt auf eine gesonderte Ausweisung der einzelnen Rechnungsposten hin, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nelkenquartier-West“ betreffen.
- (7) Die in den Absätzen 1 bis 6 geregelte Kostentragungspflicht gilt fort, sollte sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als unwirksam erweisen und in einem ergänzenden Verfahren geheilt werden. Die Kostentragungspflicht erstreckt sich in diesem Fall auf die für die Heilung des Bebauungsplans anfallenden Kosten.

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (3) Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Entlassung aus der Haftung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

## **§ 10 Planungshoheit und Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Aufstellung eines Bebauungsplans kein Anspruch besteht. Weiter ist ihm bekannt, dass nach § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB bei einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplans gegen die Gemeinde keine Ansprüche geltend gemacht werden können.

- (2) Soweit der Bebauungsplan aufgrund von behebbaren Fehlern unwirksam sein sollte, strebt die Gemeinde ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung an. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Durchführung des ergänzenden Verfahrens besteht nicht. Auch insoweit bleibt es bei der gemeindlichen Planungshoheit der Gemeinde.

### **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Der Vorhabenträger unterwirft sich bezüglich der in diesem Vertrag genannten Pflichten der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 61 Abs. 1 LVwVfG.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) 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.
- (4) Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

.....  
Ort, Datum, Gemeinde Magstadt

.....  
Ort, Datum, Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG