

# Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch in der derzeit geltenden Fassung

zwischen der

**TBP Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG**, Dinxperloerstraße 18-20, 46399 Bocholt

- nachfolgend „Investor“ – genannt -

und

der **Stadt Emden**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Frickensteinplatz 2, 26721 Emden

- nachfolgend „Stadt“ – genannt -

über die Aufstellung des Bebauungsplanes D 143 (Nahversorgungszentrum) zur Schaffung eines Nahversorgungsstandortes in Barenburg

## Präambel

Der Investor beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne in Barenburg - die Abgrenzung des Gebietes ist in Anlage 1 dieses Vertrags dargestellt – einen Bebauungsplan für einen Nahversorgungsbetrieb zu entwickeln.

Das Gelände ist im geltenden Flächennutzungsplan als Sondergebietsfläche für den Einzelhandel dargestellt; ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt bislang nicht vor. Zur Verwirklichung der Planung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

*Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 05.07.04 die Aufstellung des Bebauungsplans D 143 (Nahversorgungszentrum) und am 29.09.08 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens D 143 (Nahversorgungszentrum) mit verkleinertem Geltungsbereich sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Nach den gegenwärtigen Planvorstellungen - niedergelegt im Entwurf vom 12.09.08 (Thalen Consult) - soll im Vertragsgebiet eine Sondergebietsfläche für die Nahversorgung festgesetzt werden.*

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 143 und der sich daraus ergebenden Auswirkungen für die Erschließung nachfolgenden städtebaulichen Vertrag:

## **I. Vertragsgegenstand**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

Gegenstand dieses Vertrags ist

- die Durchführung aller städtebaulichen Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans D 143 (Nahversorgungszentrum)

sowie

- die Durchführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen gemäß § 3 dieses Vertrages.

Die Grenzen des Vertragsgebiets sind in der Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellt.

## **II. Planungen**

### **§ 2 Städtebauliche Planung**

- (1) Der Investor hat auf seine Kosten für das Vertragsgebiet den Entwurf eines Bebauungsplans aufzustellen; er ist berechtigt, auf eigene Kosten ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Erstellung der Planentwürfe zu beauftragen.

Grundlage der weiteren Planung bilden die im Planentwurf vom 12.09.08 niedergelegten Planvorstellungen (Stadium I, frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung). Die Ausarbeitung der Entwürfe und Fortführung der Planung hat in ständiger Absprache und enger Abstimmung mit der Stadt (Fachdienst Stadtplanung) zu erfolgen.

- (2) Die Planentwürfe sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines Sondergebiets für die Nahversorgung schaffen. Die Stadt beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen herzustellen. Die Planungshoheit der Stadt oder die Entscheidungsfreiheit ihrer zuständigen Ratsgremien werden durch diesen Vertrag jedoch nicht berührt; insbesondere wird kein Anspruch des Investors auf Planänderung, auf Durchführung des Verfahrens oder der beabsichtigten Planung, auf ein bestimmtes

Abwägungsergebnis oder einen bestimmten Verfahrensausgang begründet. Alle Regelungen dieses Vertrages, in denen sich die Stadt zu einem Tun oder Unterlassen verpflichtet, stehen unter diesem Vorbehalt.

Auch privatrechtliche Ansprüche auf Überlassung der Flächen zum vom Investor beabsichtigten Nutzungszweck sind ausgeschlossen.

- (3) Die Stadt ist mir der Durchführung der Planung durch den Investor grundsätzlich einverstanden. Die Stadt ist bereit, Arbeitsschritte des Bauleitverfahrens, die ihrer Natur nach nur von ihr durchgeführt werden können und dürfen, wie entsprechende Vorträge und Beschlussvorlagen in den Ratsgremien der Stadt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die öffentlichen Auslegungen der Pläne ohne Geltendmachung von Kosten durchzuführen.
- (4) Der Investor hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe sowie Begleit- und Folgeplanungsleistungen und –maßnahmen (vgl. § 3 Abs. 6 bis 8) zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der Bebauungsplansatzung D 143 (Nahversorgungszentrum) erforderlich oder geboten sind; dies umfasst auch die genehmigungsfähige Ausarbeitung/Änderung des Flächennutzungsplanes, falls dies erforderlich ist. Die entsprechenden Fristen werden dem Investor von der Stadt mit angemessener Vorlaufzeit mitgeteilt. Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die notwendigen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen und Erläuterungsberichten zu versehen, die dem jeweiligen Planungsstand entsprechen. Die Unterlagen müssen so aufbereitet sein, dass sie den Anforderungen zur Information des Rates der Stadt und der Öffentlichkeit genügen. Der Investor hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Rat der Stadt vorzustellen und zu erläutern. Soweit sich der Investor zukünftig Gutachter oder Planer bedient, hat deren Auswahl in vorheriger Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen; Gutachter und Planer müssen für die jeweils zu erbringenden Planungen und Gutachten fachlich anerkannt sein.
- (5) Die Leistungen des Investors umfassen weiterhin die Erstellung und den Versand der Unterlagen zur Beteiligung der Behörden nach Abstimmung mit der Stadt sowie die Auswertung der Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden mit Abwägungsvorschlägen im Sinne des Baugesetzbuches. Die sich nach Durchführung der Beteiligung und der Abwägung ergebenden Änderungen der Pläne und der Planbegründungen bzw. des Erläuterungsberichtes sind ebenfalls vom Investor durchzuführen.

### § 3 Fachplanungen

- (1) Der Investor hat in seinem Namen und auf seine Rechnung alle zur Planungsvorbereitung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten zu veranlassen, die für den Erlass der Bebauungsplansatzung D 143 (Nahversorgungszentrum) notwendig oder geboten sind und von der Stadt angefordert werden. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 7 entsprechend.
- (2) Den Vertragsbeteiligten ist bekannt, dass im Vertragsgebiet Teile des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ohne deren fachgerechte Beseitigung die Bebauung und Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet nicht möglich ist. (Baugrundvoruntersuchung Krauss & Partner, Oldenburg, 30.10.08; Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung Thalen Consult, Januar 2005 und ergänzender Untersuchungsbericht vom 14.05.08). Der Investor verpflichtet sich, im Vorfeld von Eingriffen in den Boden die betroffenen Bereiche entsprechend den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzrechts in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden auf eigene Kosten zu untersuchen und erforderlichenfalls zu sanieren. Die Eignung des Grundstücks ist gemäß § 19 NBauO im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- (3) Zur Ermittlung der vorhandenen Lärmsituation und deren Auswirkungen auf das Plangebiet sowie zur Ermittlung der für die Verwirklichung der Planung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist auf Kosten des Investors ein Lärmgutachten zu erstellen. Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung aller erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den gutachterlichen Vorgaben sowie den damit verbundenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- (4) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Maßnahmen zum Ausgleich des aufgrund der Planung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten im Laufe des Verfahrens wider Erwarten dennoch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, so sind diese in Art und Umfang sowie in Abstimmung mit der Stadt Emden und in Entsprechung mit der naturschutzrechtlichen Gesetzgebung zu bestimmen und auf Kosten des Investors umzusetzen.
- (5) Der Investor lässt durch ein anerkanntes Ingenieurbüro einen ingenieurmäßig ausgearbeiteten Entwässerungsplan über die vorgesehenen Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich mit Schächten, Querschnitten, Längs- und Querprofilen etc. erarbeiten; dieser Entwässerungsplan ist mit der Stadt abzustimmen.
- (6) Die durch die Zuwegung zum Verbrauchermarkt bedingten Veränderungen im Bereich der öffentlichen Straße sind auf Kosten des Investors herzustellen. Hierunter fällt nicht eine weitergehende Erneuerung oder bauliche Veränderung der Fahrbahndecke der Geibelstraße. Die Erhebung von Beiträgen, insbesondere die Erhebung von Erschließungs- und Abwasserbeiträgen für die Geibelstraße, bestimmt sich nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.

- (7) Der Investor verpflichtet sich vorbehaltlich der tatsächlichen Herstellung des geplanten Gebäudes, die für die Erweiterung des geplanten Gebäudes vorgesehene Nord- und Westfassade nach Maßgabe einer entsprechenden Textlichen Festsetzung im Bebauungsplan auf eigene Kosten vorübergehend, bis zum Zeitpunkt einer Erweiterung des Gebäudes oder der Errichtung einer angrenzenden Bebauung zu begrünen (Rankgitter, Berankung mit Kletterpflanzen).
- (8) Der Investor verpflichtet sich, auf eigene Kosten für Fußgänger und Fahrradfahrer eigene Zufahrten/Zugänge auf das Gelände zu schaffen (an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen). Eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen ist vorzusehen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist in den Lageplan einzutragen (Zuwegungen Fußgänger und Fahrradfahrer, Abstellbereiche für Fahrräder, Baumstandorte). Für die Gestaltung der Außenanlagen ist der Lageplan G4, Projektnummer TPN008 vom 06.01.09 maßgeblich (Anlage 2).

#### **§ 4 Haftungseinschränkungen für die Stadt aufgrund der kommunalen Planungshoheit**

Mit Ausnahme der Kosten und Aufwendungen, die von der Stadt getragen werden (§ 2 Abs. 3 Satz 2), hat der Investor - unabhängig vom Ausgang des Änderungsverfahrens - alle sonstigen Kosten oder Aufwendungen einschließlich der Kosten für die Veröffentlichungen zu übernehmen, die im Zuge der Planänderungsverfahren entstehen oder bereits entstanden sind (namentlich die durch den Investor beauftragten städtebaulichen Planungen, Schallschutzgutachten, Bodengutachten und Vermessungsarbeiten) und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Die vom Investor zu tragenden Kosten und Aufwendungen umfassen insbesondere auch Kosten und Aufwendungen für den Vollzug dieses Vertrages, für eine etwaige Bereitstellung von Grundstücken, für etwa anfallende Vermessungskosten und Grunderwerbssteuern sowie für nicht unter Satz 1 fallende Verwaltungskosten.

#### **§ 5 Ausschluss von Ersatzansprüchen, Haftungseinschränkungen**

- (1) Sollte die Stadt von einer weiteren Durchführung des eingeleiteten Verfahrens oder der vom Investor beabsichtigten Planung Abstand nehmen oder sollte ein Feststellungsbeschluss nicht oder nicht innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluß rechtswirksam zustande kommen, hat der Investor die ihm bis dahin im Vertrauen auf den Eintritt des angestrebten Verfahrensausgangs entstandenen Kosten und Aufwendungen endgültig zu tragen. Ein Anspruch auf Kosten- oder Aufwendungsersatz steht ihm gegen die Stadt nicht zu.
- (2) Der Investor verzichtet auf Haftpflicht- oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt, sofern nicht ihre gesetzlichen Vertreter oder ihre Erfüllungsgehilfen den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

## **§ 6 Bindungswirkung des geänderten Bauleitplans**

Weicht der veröffentlichte Satzungsbeschluss nur unwesentlich von den Planungen ab, ohne dessen Identität zu berühren, richten sich die vom Investor zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach dessen Darstellungen.

## **§ 7 Vertragsanpassung, Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens**

- (1) Ergeben sich im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens aufgrund bisher noch nicht erarbeiteter Planungsinhalte Regulationsnotwendigkeiten, verpflichten sich die Parteien zum Abschluss eines entsprechenden Vertrages oder zur Ergänzung oder Anpassung dieses Vertrages.
- (2) Für die mit einer Vertragsanpassung oder -ergänzung verbundenen Kosten oder Aufwendungen gelten die in § 4 getroffenen Regelungen.

## **§ 8 Gegenseitige Unterstützungspflicht**

Die Vertragspartner verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrags gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen. Die Stadt wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und/oder sachdienlich sind.

## **§ 9 Kündigung**

- (1) Der Investor kann diesen Vertrag kündigen, wenn die Stadt ihre Absicht, den Bauleitplan zu beschließen, endgültig aufgibt.
- (2) Im übrigen kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere der Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Investors.
- (3) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Investor für die von ihm bis dahin übernommenen Kosten und Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Stadt zu.

## **§ 10 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Investor kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Investor haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrags, soweit die Stadt den Investor nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Der Investor hat im Fall einer Veräußerung sicherzustellen, dass der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag eintritt und seinem Rechtsnachfolger auferlegt, seinerseits bei Weiterveräußerung den Erwerber zu verpflichten, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen - es sei denn, die in diesem Vertrag vorgesehenen Maßnahmen sind abgeschlossen und von der Stadt mängelfrei abgenommen.

## **III. Schlussbestimmungen**

### **§ 11 Wirksamkeit des Vertrags**

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam.
- (2) Sollte der Feststellungsbeschluss und/oder die Bebauungsplansatzung in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben werden, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall anzupassen, soweit dies zumutbar ist. Dem Investor entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn Feststellungsbeschluss oder Bebauungsplansatzung von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt oder im gerichtlichen Verfahren für rechtswidrig oder nichtig erklärt oder aufgehoben werden sollten.

### **§ 12 Salvatorische Klausel**

Soweit in diesem Vertrag keine speziellen Regelungen getroffen sind, wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht dadurch berührt, dass einzelne vertragliche Bestimmungen unwirksam oder undurchführbar sind oder werden. In einem derartigen Fall verpflichten sich die Parteien, sich auf eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu verständigen, die dem Vertragszweck oder dem wirtschaftlichen Interesse der zu ersetzenden Bestimmung unter Berücksichtigung der Belange der Parteien soweit wie möglich entspricht. Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für etwaige Lücken im Vertrag.

**§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Soweit im Einzelfall nichts Abweichendes geregelt ist, sind die in diesem Vertrag bezeichneten Anlagen beizuschließen und sein Bestandteil. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags oder Erklärungen der Parteien im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (2) Die beigeschlossenen Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Erfüllungsort und Gerichtstand ist Emden.
- (4) Dieser Vertrag ist vierfach gefertigt; jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.

Emden, den \_\_\_\_\_

Emden, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Alwin Brinkmann  
Oberbürgermeister