

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der

MARA GmbH & Co. KG, Courbièrestraße 6, 26725 Emden,

- nachfolgend „Investor“ genannt -

und

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes D 146 Abschnitt II, Eisenbahndock, zur Schaffung von Sonderbauflächen.

Präambel

Der Investor ist Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Emden, Flur 15, Flurstück 31/350. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans D 146 Abschnitt II 1. Änderung; der Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest. Der Investor beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans D 146 Abschnitt II 1. Änderung die Errichtung eines Gebäudes mit einer Einzelhandelsnutzung (Discounter mit einer zulässigen max. Verkaufsfläche 1.265 m²).

Belange der Erschließung werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass ein gesonderter Erschließungsvertrag nicht erforderlich wird.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien zur 3. Änderung des Bebauungsplans D 146 Abschnitt II nachstehenden städtebaulichen Vertrag:

I. Vertragsgegenstand

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur
- Aufstellung des Bebauungsplanes D 146 Abschnitt II 3. Änderung und
 - die Durchführung weiterer Planungen und Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen Ziele.

Diese Planungen und Maßnahmen umfassen insbesondere als Begleit- und Folgemaßnahmen auch

- die erforderlichen Fachgutachten zur Umsetzung des Bebauungsplans (Lärm; Natur- und Artenschutz; Verkehr)
 - die Freiraumplanung inklusive Stellplätze PKW/ Fahrräder.
- (2) Die Grenzen des Vertragsgebiets sind in Anlage 1 dieses Vertrages dargestellt. Zur Entwicklung dieser Vertragsflächen sind die Erschließung und die künftige Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu sichern.

II. Planungen

§ 2 Städtebauliche Planung

- (1) Der Investor hat für das Vertragsgebiet die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans D 146 Abschnitt II 3. Änderung zu übernehmen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Änderung des Flächennutzungsplans (71. Änderung) erforderlich. Auch hierfür übernimmt der Investor alle im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten.

- (2) Grundlage der weiteren Planung bilden die im Planvorentwurf vom Oktober 2017 niedergelegten Planvorstellungen (Planungsstand der Beteiligung der Öffentlichkeit). Die Ausarbeitung der Entwürfe und Fortführung der Planung hat in ständiger Absprache und enger Abstimmung mit der Stadt Emden (Fachdienst Stadtplanung) zu erfolgen.
- (3) Der Planvorentwurf soll die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit einer Einzelhandelsfläche in einem festzusetzenden Sonstigen Sondergebiet 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 (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB), 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 von Flächen zum vom Investor beabsichtigten Nutzungszweck sind ausgeschlossen.
- (4) Die geplante Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück des Investors am Eisenbahndock (Gemarkung Emden, Flur 15, Flurstück 31/350) kann und darf nur verwirklicht werden, wenn die derzeit auf dem Grundstück im Stadtteil Borssum, Petkumer Straße 207, Gemarkung Borssum, Flur 1, Flurstücke 2/19, 2/28, 2/30, 2/32, 2/34 und 2/35 vorhandene Einzelhandelsnutzung dauerhaft aufgegeben wurde. Um hierfür Planungssicherheit erlangen zu können, hat der Investor durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf dem Grundstück Gemarkung Emden, Flur 15, Flurstück 31/350, Sorge dafür zu tragen, dass die Einzelhandelsnutzung solange unterbleibt, wie die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück im Stadtteil Borssum noch nicht aufgegeben wurde. Diese Grundbucheintragung kann nur mit Zustimmung der Stadt Emden gelöscht werden.
- (5) Die Stadt ist mit der Durchführung der Planung grundsätzlich einverstanden und bereit, Arbeitsschritte des Bauleitplanverfahrens, die ihrer Natur nach nur von ihr durchgeführt werden können und dürfen, wie entsprechende Vorträge und Beschlussvorlagen in den Ratsgremien der Stadt sowie die öffentlichen Auslegungen der Pläne, ohne Geltendmachung von Kosten durchzuführen.
- (6) Der Investor hat die Kosten der fristgerechten Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendiger städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe sowie Begleit- und Folgemaßnahmen zu übernehmen, soweit diese zur Aufstellung des Bebauungsplans D 146 Abschnitt II 3. Änderung bzw. zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig oder geboten sind. Die Entwürfe haben neben den Planzeichnungen die erforderlichen textlichen Festsetzungen zu enthalten. Sie sind mit Begründungen 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 genü-

gen. Das beauftragte Planungsbüro hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Rat der Stadt vorzustellen und zu erläutern. Soweit sich der Investor Gutachter oder Planer bedient, hat deren Auswahl mit Zustimmung der Stadt zu erfolgen; Gutachter und Planer müssen für die jeweils zu erbringenden Planungen und Gutachten fachlich anerkannt sein.

Die Leistungen des beauftragten Planungsbüros 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 sind ebenfalls vom beauftragten Planungsbüro 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 die Bauleitplanverfahren notwendig oder geboten sind und von der Stadt angefordert werden.
- (2) Der Investor hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens insbesondere
 - in einem Lärmgutachten die vorhandene Lärmsituation und deren Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln
sowie
 - in einem Standortverträglichkeitsgutachten die Auswirkungen der Planung auf Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse im Sinne des § 11 BauNVO mit einer Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu ermitteln.

§ 4 Kosten und Abgaben dieses Vertrags

- (1) Mit Ausnahme der Kosten und Aufwendungen, die von der Stadt getragen werden (§ 2 Abs. 4), hat der Investor - unabhängig vom Ausgang des Bebauungsplanänderungsverfahrens - alle sonstigen Kosten oder Aufwendungen einschließlich der Kosten für die Veröffentlichungen zu übernehmen, die im Zuge des Planverfahrens entstehen oder bereits entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Die vom Investor zu tragenden Kosten und Aufwendungen umfassen auch Kosten und

Aufwendungen für den Vollzug dieses Vertrages, für etwa anfallende Vermessungskosten 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 oder besteht zwischen Investor und Stadt Einigkeit über die Abweichungen, 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

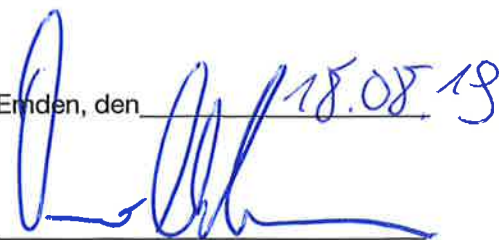
Vertrag ist in diesem Fall anzupassen, soweit dies zumutbar ist. Dem Investor entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn Feststellungsbeschluss oder Bebauungsplansatzung von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt oder im gerichtlichen Verfahren für rechtswidrig oder nichtig 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) Erfüllungsort und Gerichtstand ist Emden.
- (3) Dieser Vertrag ist vierfach gefertigt; jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.

Emden, den 18.08.19


Emden, den _____

Bernd Bornemann
(Oberbürgermeister)

