

# Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“

Zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der **SCORE Tankstellen und Mineralölhandels GmbH**, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Ehrlich, Petkumer Straße 86, 26725 Emden

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt-

## Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer ehemaligen Hofstelle in der Hauptstraße 1b im Emdener Stadtteil Larrelt – die Abgrenzung des Gebietes ist in Anlage 1 dieses Vertrags dargestellt – einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

Das Gebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Vorhabengebiet besteht nicht. Da das geplante Vorhaben nicht die Kriterien für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB erfüllt, ist für die Umsetzung ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens beantragt.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien nachstehenden Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB:

## **I. Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand dieses Vertrags ist das Vorhaben „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“.
- (2) Der Vertrag umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ und betrifft folgendes Flurstück:

Gemarkung: Larrelt

Flur: 7

Flurstück: 88/38

Die Grenzen des Vertragsgebiets sind zudem in Anlage 1 gekennzeichnet (Lageplan, gestrichelte Linie).

### **§ 2 Rechtstellung des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet**

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Larrelt, Flur 7, Flurstück 88/38. Zum Nachweis der Berechtigungen werden die Notarbescheinigungen nebst Grundbuchauszug dienen. Soweit der Vorhabenträger nicht Eigentümer, Erbbauberechtigter oder sonst dinglich Berechtigter der in Frage kommenden Grundstücke ist, hat der Vorhabenträger durch entsprechende schriftliche Nachweise zu belegen, dass er die Verfügungsbefugnis über die Grundstücke vor dem Beschluss über die Satzung erlangen wird.

### **§ 3 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:
  - der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
  - der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ vom 19.02.2021 (Anlage 2),
  - der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ vom 19.02.2021 (Anlage 2),
  - Bauausführungszeichnung Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 & 4 Wohneinheiten vom 14.10.2020 (Anlage 3)

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages und ihre Inhalte sind von den Vertragsparteien zu beachten. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert.

## **II. Vorhaben**

### **§ 4 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit drei bzw. vier Wohneinheiten (Anlagen 3 und 4) auf dem Grundstück gemäß § 1. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Hauptstraße und über die Straße Lerchenweg. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück hergestellt.

Die Errichtung der Gebäude erfolgt in abweichender Bauweise mit einer Längenbeschränkung auf 30 Meter.

### **§ 5 Planungs- und Erschließungskosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB dazu, sämtliche für das Vorhaben erforderliche Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Da sich das Vorhabengebiet unmittelbar an einer örtlichen Haupteerschließungsstraße mit ausreichend Ver- und Entsorgungsnetzen befindet, sind die notwendigen Leitungen und Anschlussmöglichkeiten vorhanden. Sollte sich im weiteren Verfahren die Notwendigkeit ergeben, dass weiterführende Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sind, ist vor dem Beschluss über die Satzung zwischen den Parteien eine ergänzende Vereinbarung über Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen zu schließen.

### **§ 6 Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit**

- (1) Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, den nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Nachweis, dass er zur vertragsgemäßen Durchführung des von ihm durchzuführenden Vorhabens und der Erschließung in der Lage ist, dadurch zu erbringen, dass er der Stadt unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages eine Aufstellung der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten und von deren Finanzierung vorlegt. Der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit kann z.B. durch Kreditzusagen geeigneter Banken, Fördermittelzusagen, Bürgschaftserklärungen, einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis etc., aus denen die finanzielle Leistungsfähigkeit für den Bau des Vorhabens und der Erschließung hervorgeht, erfolgen.

- (2) Wird der Finanzierungsnachweis nicht binnen drei Monaten nach Vertragsunterzeichnung vorgelegt, so ist die Stadt zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu.

## **§ 7 Durchführungspflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen Planungen, das Bauvorhaben gemäß § 4 und alle sonstigen Maßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ eine Baugenehmigung zu erwirken, die Genehmigungserteilung muss das gesamte Bauvorhaben einschließlich Erschließungsmaßnahmen beinhalten, eine Teilbaugenehmigung reicht nicht aus. Er wird unmittelbar, spätestens jedoch 6 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigstellen.
- (3) Baubeginn und Fertigstellung der Arbeiten sind dem Fachdienst 361 Stadtplanung der Stadt unverzüglich anzuzeigen.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB die Satzung aufheben soll und aufheben wird, wenn er nicht innerhalb der vorstehend genannten Frist das Vorhaben abschließt oder wenn bei einem Wechsel des Vorhabenträgers die Annahme gerechtfertigt ist, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gefährdet ist. Ansprüche aus der Aufhebung der Satzung können gegen die Stadt nach § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht werden.

## **§ 8 Vertragsstrafe**

Hält der Vorhabenträger die in § 7 vereinbarten Fristen nicht ein, ist die Stadt berechtigt, den Vertrag zu kündigen und eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,- Euro zu erheben.

## **§ 9 Unterrichtsrecht**

Die Stadt hat das Recht, sich jederzeit über den Fortgang der Arbeiten zu informieren. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, auf Anfrage die erforderlichen Auskünfte zu geben und Akteneinsicht zu gewähren.

## **§ 10 Haftung und Verjährung**

- (1) Der Vorhabenträger haftet für Schäden, die auf Rechtsverletzungen oder auf einer Verletzung seiner Vertragspflichten beruhen, es sei denn, dass ihm weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit zur Last fallen. Der Vorhabenträger hat sämtliche vorsätzlich oder fahrlässig verursachten Schäden in voller Höhe zu ersetzen.
- (2) Der Vorhabenträger ist auch für das schuldhafte Handeln oder Unterlassen durch von ihm beauftragte Dritte verantwortlich. Die Stadt ist durch den Vorhabenträger von allen gegen sie in Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erhobenen Ansprüchen freizustellen oder schadlos zu halten.
- (3) Im Übrigen richten sich die Schadenersatzansprüche der Stadt nach den gesetzlichen Vorschriften.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Realisierung des Vorhabens einem Dritten übertragen möchte. Wechselt der Vorhabenträger, bedarf es gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (3) Die Regelungen in diesem Vertrag binden auch die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien.

## **§ 12 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **III. Schlussbestimmungen**

#### **§ 13 Wirksamkeit des Vertrags**

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
  
- (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 Vorhabenträger 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.

#### **§ 14 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.

#### **§ 15 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) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(3) Erfüllungsort und Gerichtstand ist Emden.

(4) Dieser Vertrag ist vierfach gefertigt; jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.

Emden, den 26.02.21

  
\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Tim Kruithoff  
Oberbürgermeister

#### Anlagen

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“ / Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“
3. Bauausführungszeichnung Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 & 4 Wohneinheiten vom 14.10.2020 (Anlage 3)

Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag vorhabenbezogener  
Bebauungsplan D 165 Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt



Geltungsbereich  
vorhabenbezogener  
Bebauungsplan D 165

Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan D 165

FD 361

M. 1:1.000

27.04.2020





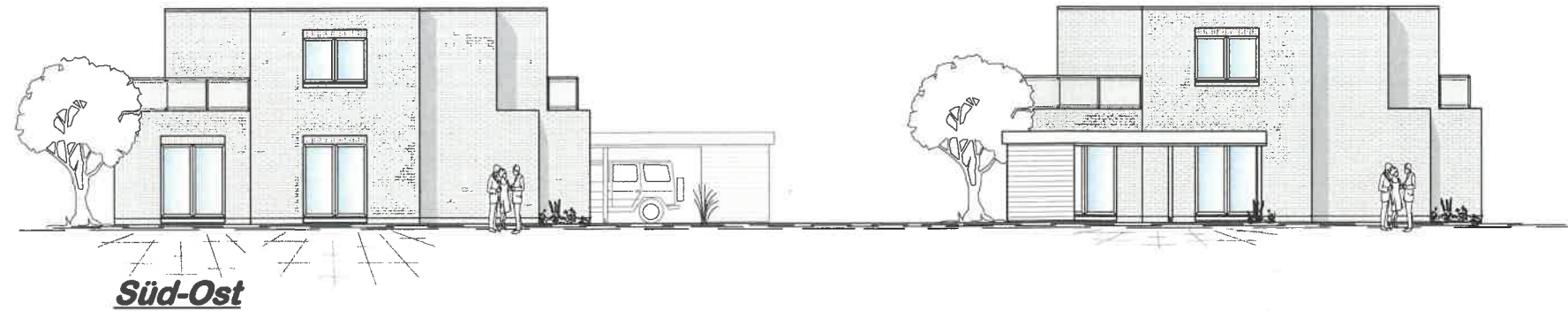




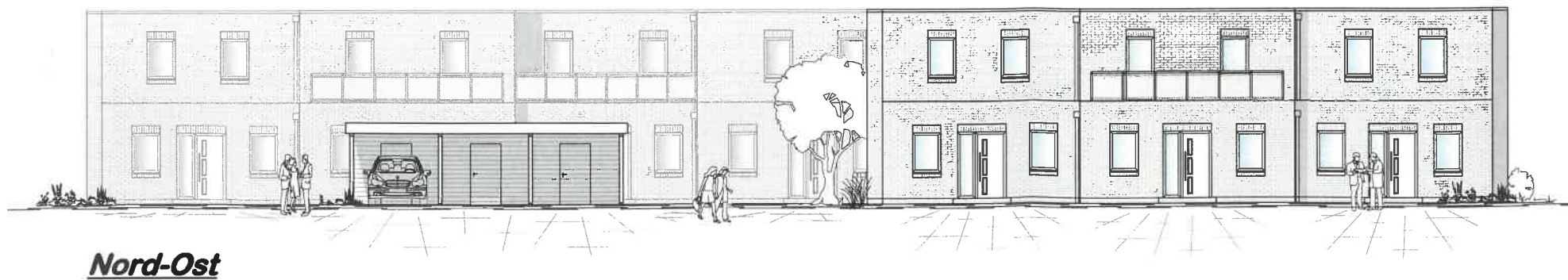
**Nord-West**



**Süd-West**



**Süd-Ost**



**Nord-Ost**

VERMERK: GEMEINDE / LANDKREIS / STADT

**LEGENDE**  
 ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN! AUSFÜHRUNG LT. GEPRÜFTER STATIK UND GENEHMIGTEN PLANUNTERLAGEN! ALLE MASSE SIND ROHBAUMASSE

	NEU		VORHANDEN
	NEU (Mauerwerk)		ABBRUCH
	NEU (Leichtwand)		NEU (Beton / Stahlbeton)
OKFB	Oberkante Fertigfußboden	DD	Deckendurchbruch
OKRB	Oberkante Rohfußboden	WD	Wanddurchbruch
UKD	Unterkante Decke	WA	Wandaussparung
BRH	Brüstungshöhe	WS	Wandschlitz

**Gruben Bauunternehmung GmbH**  
 • Potshauser Straße 56 • 26842 Potshauser •  
 Telefon: 04952 - 82 66 4 - 0 Telefax: 04952 - 8 16 66  
 info@gruben-bau.de

PROJEKT **Neubau zweier Reihenhäuser mit je 3 & 4 WE**  
**Neubau zweier Carportanlagen**  
 Elisabethstr.-1 Hauptstr.-1B Eiserstr.  
 26723 Emden

BAUHERR **Score-Tankstellen und Mineralölhandels-GmbH**  
 Petkumer Straße 86  
 26725 Emden

BLATT:	MASSTAB:	GEZEICHNET:	PROJEKT:	DATUM:	STAND:
BA_01	1:100	tl	19_SCORE	06.03.2019	14.10.2020
gein.:		gein.:		gein.:	
gein.:		gein.:		gein.:	

ZEICHNUNG **Komplettansichten Bauausführung**  
 Ansichten NO NW SW SO

Erbeurverleiher  
 Dipl.-Ing. Dirk Gruben  
 Potshauser Straße 56  
 26842 Potshauser  
 EL 13695