

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“

Zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der **Alberding & Hamann GmbH & Co. KG**, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Tim Alberding, Raiffeisenstraße 20, 26736 Krummhörn

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt-

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Fläche zwischen der Abdenastraße und der Straße Mühlenwarf in der Emden Innenstadt – die Abgrenzung des Gebietes ist in Anlage 1 dieses Vertrags dargestellt – einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Das Gelände ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan A 018, 1. Änderung setzt an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet fest, in dessen Rahmen die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes grundsätzlich zulässig wäre. Jedoch wird durch die getroffene Festsetzung der Geschossflächenzahl eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Baufläche stark eingeschränkt. Daher ist für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Aufhebung der Festsetzungen des bestehenden 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 „Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit“.
- (2) Der Vertrag umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ und betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung: Emden

Flur: 22

Flurstücke: 32/6 und 32/7

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 Emden, Flur 22, Flurstücke 32/6. 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 A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ vom 14.01.2021 (Anlage 2),
 - der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ vom 14.02.2021 (Anlage 2),

- Erteilung einer Abweichung nach § 66 NBauO Nr. 20210063, ausgestellt von der Stadt Emden vom 18.02.2021 (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

- (1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden her über die Straße Mühlenwarf. Die erforderlichen Stellplätze werden südlich auf dem Baugrundstück hergestellt.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt zwingend in geschlossener Bauweise. Daher ist u.a. die Schließung sämtlicher Öffnungen der Grenzwand zum Gebäude Abdenastraße 1 vor Antragstellung erforderlich, ebenso werden die derzeit dort vorhandenen Balkone zurückgebaut. Diese Maßnahmen werden unter den Anforderungen der jeweils aktuellen Rechtsvorschriften, hier insbesondere die NBauO sowie DVO-NBauO (Sozialabstände, Rettungswege, Belichtung/Belüftung etc.), geprüft und unabhängig vom Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ im Vorfeld umgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche privatrechtlichen Hindernisse vor Bauantragsstellung auszuräumen, um einen reibungslosen Verfahrensablauf zu gewährleisten.

- (2) Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde durch die Stadt mit Bescheid vom 18.02.2021 (Anlage 3) der Erteilung einer Abweichung von § 5 NBauO, Unterschreitung der Grenzabstände zur baulichen Anlage Abdenastraße Nr. 1, Gemarkung Emden, Flur 22, Flurstück 22, unter Berücksichtigung des geplanten neuen Grenzverlaufes sowie unter Berücksichtigung von Nebenbestimmungen insbesondere zum Brandschutz stattgegeben. Der Bescheid über die Erteilung der Abweichung nach § 66 NBauO ist Anlage dieses Durchführungsvertrages und die dort genannten Nebenbestimmungen sind bei der Vorhabenausführung zwingend zu berücksichtigen und umzusetzen.

§ 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 Haupterschließungsstraße 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 Durchführungsverpflichtung

- (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 A035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ 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 Beweissicherungsverfahren

Der Vorhabenträger ist verpflichtet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ und die angrenzende Bebauung vor dem Beginn der Baumaßnahmen ein umfassendes Beweissicherungsverfahren für alle potentiell Betroffenen durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen.

§ 10 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.

§ 11 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.

§ 12 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.

§ 13 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. A035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“. 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. A035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

III. Schlussbestimmungen

§ 14 Wirksamkeit des Vertrags

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. A035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ 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.

§ 15 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.

§ 16 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.

Krummhörn, den 23.02.2021

 
Alberding & Hamann

Tim Alberding
GmbH & Co KG
Gewerbestraße 3a
26736 Krummhörn - Greetsiel
Tel. 04926 - 909639

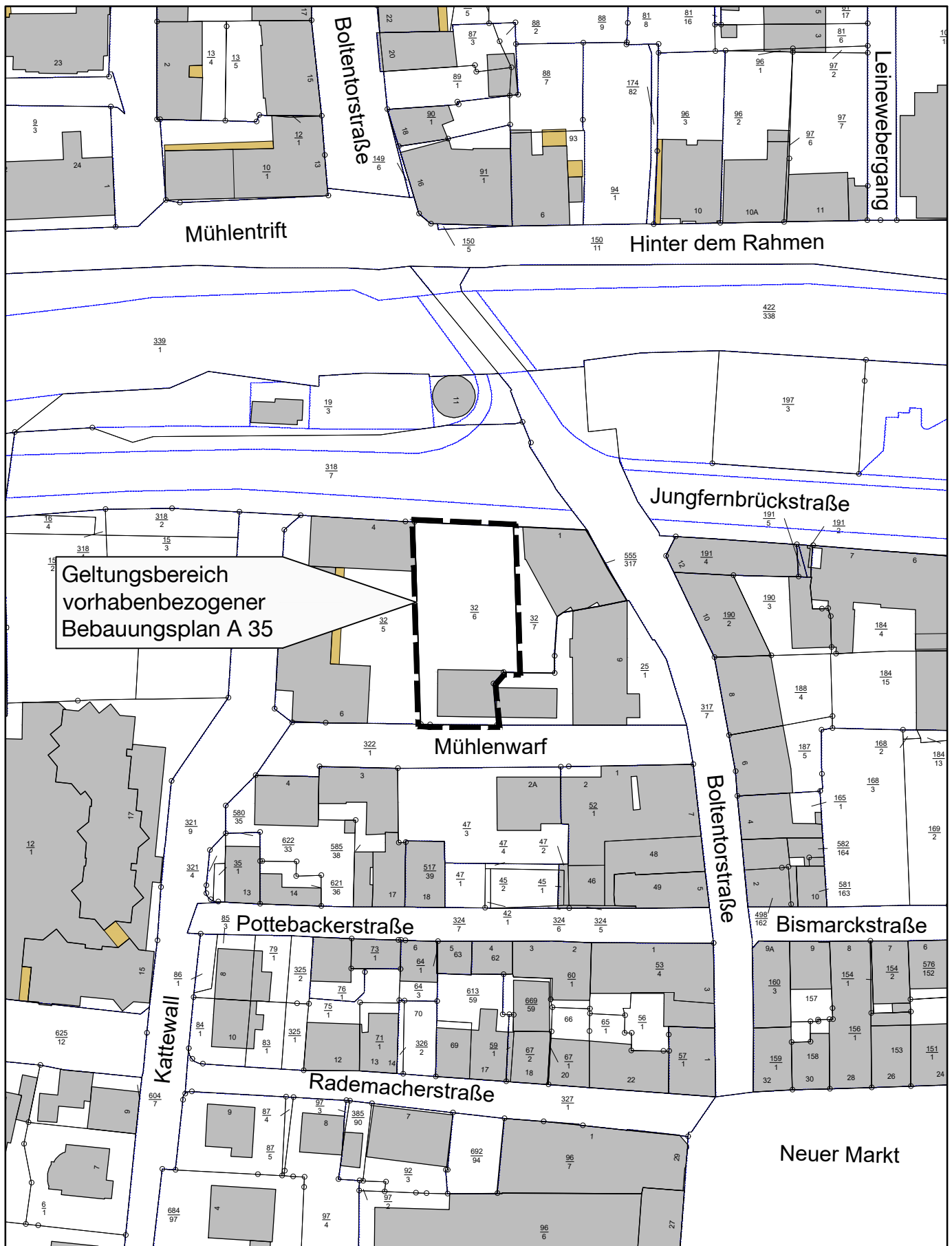
Emden, den _____

Tim Kruithoff
Oberbürgermeister

Anlagen

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ vom 14.01.2021 / Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ vom 14.02.2021
3. Erteilung einer Abweichung nach § 66 NBauO Nr. 20210063, ausgestellt von der Stadt Emden vom 18.02.2021

vorhabenbezogener Bebauungsplan A 35 - Anlage 1 zum Durchführungsvertrag



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 35

FD 361

M. 1:1.000

27.04.2020