

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Ender Bau & Boden GmbH**, vertreten durch Herrn Jochen Eichhorn,
Große Straße 10 – 12, 26721 Emden

- nachfolgend „Investor“ genannt -

und

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

über die 50. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes D 146 – Eisenbahndock, Teil I - zur Schaffung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Präambel

Der Investor beabsichtigt, das Gelände um das Eisenbahndock im eigenen Namen und auf eigene Kosten zu erschließen und zum Zwecke der Bebauung zu vermarkten.

Das Gelände ist im geltenden Flächennutzungsplan bislang überwiegend als Fläche für Bahnanlagen sowie in kleinen Bereichen als gewerbliche Baufläche dargestellt; ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Erschließung und Vermarktung des Vertragsgebiets erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28. Februar 2005 die Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet unter der Bezeichnung D 146, Teil I beschlossen. Nach den gegenwärtigen Planvorstellungen - niedergelegt im Entwurf vom 02.06.2006 (Planungsstand der öffentlichen Auslegung) - sollen im Vertragsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Das Vertragsgebiet weist in Teilbereichen Bodenbelastungen auf; die Sedimente im Hafenbecken sind ebenfalls belastet. Die Flächenrisiko-Detailuntersuchung zur Erfassung des Risikopotenzials der GEONOVA GmbH aus Springe vom 15.10.2004 sowie die orientierende Untersuchung durch das Ing.-Büro Dr.-Ing. Jann M. de Vries vom Juni 2004 sind dem Investor bekannt; außerdem weiß er um Lärmbelastungen einerseits durch die südlich des Vertragsgebietes verlaufenden Bahnlinie einschließlich ihrer Rangierstrecken und durch angrenzende Straßen sowie andererseits durch Umgebungslärm aus dem nahegelegenen Hafenbereich und einem benachbarten Gewerbegebiet.

In Kenntnis dessen, auf eigene Kosten sowohl die vorhandenen Bodenbelastungen beseitigen, soweit sie nicht gutachterlich belegt an Ort und Stelle verbleiben können, als auch die Lärmproblematik lösen zu müssen, hält der Investor an seiner Erschließungs- und Vermarktungsabsicht fest. Dies vorausgeschickt schließen die Parteien zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 146 Teil I nachstehenden städtebaulichen Vertrag:

I. Vertragsgegenstand

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand dieses Vertrags ist die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur

- 50. Änderung des Flächennutzungsplanes
- sowie
- Aufstellung des Bebauungsplanes D 146 Teil I.

Diese städtebauliche Planung umfasst insbesondere als Begleit- und Folgemaßnahmen auch

- die Maßnahmenplanung für Ausgleichs- und Grünflächen,
 - die öffentlich-rechtliche Sicherung der Kompensationsflächen,
 - die Einrichtung von Stauwassermessstellen und die Überwachung der erforderlichen Maßnahmen
- sowie
- die Erschließung des Plangebietes.

- (2) Die Grenzen des Vertragsgebiets sind in dem eine Anlage zu diesem Vertrag bildenden Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist (Anlage 1), durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

II. Planungen

§ 2 Städtebauliche Planung

- (1) Der Investor hat auf seine Kosten für das Vertragsgebiet den Entwurf eines Flächennutzungsplans und 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 02.06.06 (Planungsstand der öffentlichen Auslegung) niedergelegten Planvorstellungen. 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 Allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets 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. 2 S. 3 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 des Satzes 3.

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

- (3) Die Stadt ist mit der Durchführung der Planung durch den Investor grundsätzlich einverstanden. Die Stadt ist bereit, Arbeitsschritte der Bauleitplanverfahren, 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 die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe sowie Begleit- und Folgemaßnahmen zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der 50. Flächennutzungs-

planänderung und des Bebauungsplans D 146, Teil I 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 genügen. Der Investor hat auf Verlangen der Stadt die Planungen der Öffentlichkeit und dem Rat der Stadt vorzustellen und zu erläutern. Bis zum Stadium II – Öffentliche Auslegung – muss ein Entwicklungskonzept für die Erschließung des Plangebiets vorliegen. 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.

- (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 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 die Bauleitplanverfahren notwendig oder geboten sind und von der Stadt angefordert werden. Für Drittbeauftragungen gilt die Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 7 entsprechend.
- (2) Der Investor hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
- bezüglich der Bodenbelastungen Sanierungspläne für Bauflächen und Hafenbecken unter Berücksichtigung der Flächenrisiko-Detailuntersuchung zur Erfassung des Risikopotenzials der GEONOVA GmbH aus Springe vom 15.10.2004 und der orientierenden Untersuchung des Ing.-Büro Dr.-Ing. Jann M. de Vries vom Juni 2004 zu erarbeiten,
 - in einem Lärmgutachten die vorhandene Lärmsituation und deren Auswirkungen auf das Plangebiet sowie die zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln,
 - zur Durchführung der Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet jeweils ingenieurmäßig ausgearbeitete Pläne
 - für die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen - entsprechend den Technischen Forderungen „Straßenbau“ (Ausbauplan)

und

- für die Oberflächenentwässerung sowie die öffentlichen Entsorgungsleitungen für Abwasser einen ingenieurmäßig ausgearbeiteten Entwässerungsplan mit Schächten, Querschnitten, Längs- und Querprofilen etc.,

zu erstellen oder erstellen zu lassen,

sowie

- eine Kompensation für den aufgrund der Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach Art und der Umfang naturschutzrechtlicher Vorgaben auf folgenden Flächen herzustellen:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Wolthusen	1	1 / 2	38.569 m ²
2	Wolthusen	1	69	20.252 m ²
3	Harsweg	3	9 / 3	9.250 m ²

- (3) Die Herstellung aller zur Planerfüllung erforderlichen oder geforderten Maßnahmen, insbesondere die Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Einrichtung von Stauwassermessstellen, bleiben einem gesondert nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu schließenden notariellen Erschließungsvertrag vorbehalten. Der Vertragsschluss kann auch zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen.

§ 4 Kosten und Abgaben dieses Vertrags

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 zu übernehmen, die im Zuge der Planänderungsverfahren entstehen oder bereits entstanden sind 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 der eingeleiteten Verfahrens, der vom Investor beabsichtigten Planung Abstand nehmen oder sollte ein Feststellungsbeschluss nicht oder nicht innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluß rechtswirksam zustande gekommen, 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 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 _____

Emden, den _____

Alwin Brinkmann
Oberbürgermeister