

Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch in der derzeit geltenden Fassung

zwischen

Frau

Karin Bockstiegel, Saarked-Moyarts-Straße 15, 26725 Emden

- nachfolgend „Investor“ -

und

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

- nachfolgend „Stadt“ -

zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP -
D 38 „Reederei am Steinweg“.

Präambel

Der Investor ist Eigentümer des mit einem Bürogebäude bebauten Grundstücks Steinweg 3 A (Kulturviertel); er beabsichtigt, das bestehende Bürogebäude um einen Anbau zu erweitern.

Das Gelände ist im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule; Berufsschulzentrum) dargestellt; ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Zur Verwirklichung der Bauabsicht sind Bauleitplanänderungen erforderlich. Die Erschließung ist über bereits vorhandene Erschließungsanlagen gesichert; der vom geplante Vorhaben ausgelöste Bedarf an Einstellplätzen soll mittels einer Ablösevereinbarung ausgeglichen werden.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2006 die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet unter der Bezeichnung Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“ D beschlossen. Der Investor hat die Planentwürfe mittlerweile bereits weitestgehend entscheidungsreif vorbereitet.

Dies vorausgeschickt schließen die Parteien zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“, Teil A „Satzung“ und Teil B „Vorhabenkonzept“, sowie zur Durchführung weiterer sich daraus ergebender städtebaulicher Maßnahmen gemäß § 15 nachfolgenden städtebaulichen Vertrag:

I. Vertragsgegenstand

§ 1 Vertragsgegenstand

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

- zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes
- zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes D 38 „Reederei am Steinweg“,
sowie
- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens
und
- die Durchführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen gemäß § 15 BauGB

(2) Die Grenzen des Vertragsgebiets sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

§ 2 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“, Teil A „Satzung“ (Anlage 1), ab dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens,

- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“ 3
- der Vorhabenplan des Investors in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“, Teil B „Vorhabenkonzept“, vom 19.05.2006 (Anlage 2)
- sowie
- die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“

II. Planungen

§ 3 Städtebauliche Planung; Berücksichtigung kommunaler Planungshoheit

- (1) Der Investor hat auf seine Kosten für das Vertragsgebiet den Entwurf eines Flächen-nutzungsplans und eines Bebauungsplans als Satzungsentwurf aufzustellen; er ist berechtigt, auf eigene Kosten ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Erstellung der Planentwürfe zu beauftragen.
- (2) Grundlage der weiteren Planung bilden die im Vorhabenkonzept vom 19.05.2006 niedergelegten Planvorstellungen (Anlagen 2). Die Ausarbeitung der Entwürfe und Fortführung der Planung hat in ständiger Absprache und enger Abstimmung mit der Stadt (Fachdienst 361) zu erfolgen.
- (3) Der Planentwürfe sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit des vom Investor geplanten Vorhabens schaffen. Die Stadt beabsichtigt, die planungs-rechtlichen Grundlagen für das Vorhaben nach diesem Vertrag im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen herzustellen. Die Planungshoheit der Stadt oder die Entschlei-dungsfreiheit 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 Unterlas-sen verpflichtet, stehen unter dem diesem Vorbehalt des Satzes 3 dieses Absatzes.

Auch privatrechtliche Ansprüche auf Überlassung der Flächen zum vom Investor beab-sichtigten Nutzungszweck sind ausgeschlossen.

- (4) Die Stadt ist mit der Durchführung der Planung durch den Investor grundsätzlich ein-verstanden. 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 Öff-fentlichkeit sowie die öffentlichen Auslegungen der Pläne, ohne Geltendmachung von Kosten durchzuführen.
- (5) Der Investor hat auf seine Kosten die fristgerechte Erarbeitung sämtlicher für das Gebiet notwendigen städtebaulichen Planungen und Satzungsentwürfe sowie Begleit- und Fol-gemaßnahmen zu veranlassen, soweit diese zur Aufstellung der 55. Flächennutzungs-planänderung und des Bebauungsplans 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. Soweit sich der Investor Gutachter oder Planer bedient, hat deren Auswahl mit vorheriger Zustimmung der Stadt zu erfolgen; Gutachter und Planer müssen für die jeweils zu erbringenden Planungen und Gutachten fachlich anerkannt sein.

- (6) 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.

§ 4 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 § 3 Abs. 5 Satz 6 entsprechend.
- (2) Der Investor hat vor Errichtung des Vorhabens gemäß Anlage 2 auf seinem Grundstück zu veranlassen, dass am Vertragsgebiet ein zusätzlicher Unterflurhydrant zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eingerichtet wird. Der Hydrant soll an der vom Fachdienst 437 Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz mit Schreiben vom 26.07.2006 vorgeschlagenen Stelle¹ auf Kosten des Vorhabenträgers gesetzt werden. Hinsichtlich der ausführenden Stelle wird auf Absatz 1 verwiesen.

§ 5 Kostenregelungen für Bauleitplanung und deren Vertragsdurchführung

- (1) Mit Ausnahme der Kosten und Aufwendungen, die von der Stadt getragen werden (§ 3 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

¹ In einem beiliegenden Lageplan ist ein Standort auf dem Steinweg zwischen den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 10/12 und 10/07 vorgeschlagen worden.

Grundstücken, für etwa anfallende Vermessungskosten und Grunderwerbssteuern sowie für nicht unter Satz 1 fallende Verwaltungskosten.

(2) Ein Anspruch auf Kosten- oder Aufwendungsersatz gegen die Stadt ist ausgeschlossen; insbesondere hat der Investor auch in dem Fall, dass

- die Stadt von einer weiteren Durchführung der eingeleiteten Verfahrens oder der vom Investor beabsichtigten Planung Abstand nehmen sollte,
 - der angestrebte Feststellungs- oder Satzungsbeschluss nicht zustande kommen oder nicht innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluß rechtswirksam zustande gekommen sein sollte,
 - der Feststellungsbeschluss oder die Bebauungsplansatzung von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt werden sollte,
- oder
- der Feststellungsbeschluss oder die Bebauungsplansatzung im gerichtlichen Verfahren für rechtswidrig oder nichtig erklärt oder aufgehoben werden sollte,

die ihm bis dahin im Vertrauen auf den Eintritt des angestrebten Verfahrensausgangs entstandenen Kosten und Aufwendungen endgültig zu tragen.

(3) Der Investor verzichtet darüber hinaus 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 Bebauungsplans

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 Festsetzungen.

§ 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) 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.

- (3) Für die mit einer Vertragsanpassung oder -ergänzung gelten die in § 5 getroffenen Kostenregelungen.

§ 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 gelten die in § 5 getroffenen Kostenregelungen.

III. Durchführung des Bauvorhabens

§ 10 Bauvorhaben

- (1) Der Investor errichtet nach Maßgabe des Vorhabenkonzepts (Anlage 2) einen Anbau an das vorhandene Bürogebäude.
- (2) Die zulässigen Nutzungen im Vorhabenbereich richten sich nach den Vorschriften des § 7 i.V.m. § 1 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO i.V.m. den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“, Teil A „Satzung“ (Anlage 1).

§ 11 Baudurchführung

- (1) Der Investor hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung vollständige und genehmigungsfähige Bauvorlagen für sein Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung einzureichen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, mit der Baudurchführung der vorgenannten Bauvorhaben spätestens 6 Monate nach Erteilung einer vollziehbaren Baugenehmigung bzw. Baufrei-gabe zu beginnen und sein Vorhaben innerhalb weiterer 36 Monaten bezugsfertig her-zustellen und der vorgesehenen Nutzung zuzuführen. Die Stadt hat auf Antrag des In-vestors dann eine angemessene Nachfrist einzuräumen, wenn sich Bautermine unvor-hergesehen verzögern. Sobald für den Investor absehbar ist, daß die vereinbarten Fer-tigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.
- (3) Der Investor hat sicherzustellen, daß während der gesamten Bauarbeiten die vorhan-denen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben. Soweit Unterbrechnungen der Versorgung aufgrund von Schäden eintreten, die der Investor zu vertreten hat, hat er diese unverzüglich zu beseitigen. Für Schäden, die auf Grund der Bauarbeiten oder vorzunehmender Maßnahmen an den vorhandenen Erschließungs-anlagen eintreten, haftet der Investor. Solche Schäden hat er sofort zu beheben.

IV. Sonstige städtebauliche Maßnahmen

§ 12 Ablösung von Stellplätzen

Der Investor hat für das geplante Bauvorhaben Einstellplätze herzustellen und bereitzuhalten. Anstelle der Herstellung und Bereithaltung von Einstellplätzen bleibt ihm nachgelassen, diese Verpflichtung nach Maßgabe der städt. Satzung über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösungssatzung vom 16.10.1978) (Amtsblatt Reg.-Bez. Weser Ems vom 01.12.1978, S. 88, i.d.F. vom 21.06.1994, zuletzt geändert am 18.10.2001, Amtsblatt 2001, S. 1228, in Kraft seit 01.01.2002) durch Zahlung eines Betrages von 1.790 Euro je Stellplatz abzulösen.

§ 13 Herstellung eines Unterflurhydranten

Der Investor ist verpflichtet, die Kosten für den zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlichen zusätzlichen Unterflurhydranten, der nach Maßgabe des Schreiben vom 26.07.2006 (Anlage 3) am Rande des Vertragsgebietes zu errichten ist, zu tragen.

III. Schlussbestimmungen

§ 14 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.

§ 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 Vertragsbestandteile; Wirksamkeit des Vertrags; Vertragsänderungen; Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Anlagen 1 bis 3 sind Vertragsbestandteil und diesem Vertrag beizuschliessen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags oder Erklärungen der Parteien im Zusammenhang mit der Vertragsdurchführung bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.
- (3) Erfüllungsort und Gerichtstand ist Emden.
- (4) Dieser Vertrag ist vierfach gefertigt; jede Partei erhält zwei Ausfertigungen.

Emden, den _____

Emden, den _____

Alwin Brinkmann
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“ Teil A „Satzung“ (Vertragsgebiet)*
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. D 38 „Reederei am Steinweg“ Teil Teil B „Vorhabenkonzept“*
- Anlage 3 Schreiben des Fachdienstes 437 Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, vorbeugender Brandschutz vom 26.07.2006*