

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Groweg“

für die Flächenflurstücke 92, 85 und 96 sowie Teile der Straßenflurstücke 95, 84 und 91 (Groweg), alle Flur 90 der Gemarkung Diepholz

Zwischen

der Stadt Diepholz, Rathausmarkt 1, 49356 Diepholz,

- nachstehend Stadt genannt –

und

der Famila-Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG, Alte Weide 7-13, 24116 Kiel,

- nachstehend Vorhabenträger genannt –

wird gem. § 12 BauGB folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet (Anlage 1) einen familia-Verbrauchermarkt zu errichten und zu betreiben. Dazu hat er einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet (Anlage 2). Die Erschließung führt der Vorhabenträger zur Baureifmachung des Plangebiets durch mit Ausnahme der Herstellung von Schmutzwasserentsorgungsleitungen im Groweg. Dieses obliegt gemäß § 4 Abs. 4 des zwischen der Mercura KG und der Stadt Diepholz bestehenden Grundstückskaufvertrages vom 23.06.2015 der Stadt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat am 09.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 94 als Angebotsbebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Informationsveranstaltung am 15.09.2015 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.11.2016 bis 05.12.2016 statt.

Unter dem 30.03.2017 untersagte das Niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz der Stadt Diepholz weitere Verfahrensschritte zum Inkraftsetzen des (Angebots-) Bebauungsplanes gem. § 14 ROG. Grundlage für die Untersagung war die Rechtsauffassung des Ministeriums, dass der Entwurf des (Angebots-) Bebauungsplanes raumordnungsrechtliche Ziele des LROP 2017 verletzte.

Die Stadt Diepholz nahm den Erlass vom 30.03.2017 zum Anlass, nach Abstimmung mit dem Ministerium inhaltliche Änderungen des ursprünglich ausgelegten Planentwurfs vorzunehmen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat mit Beschluss vom 27.08.2018 den Aufstellungsbeschluss vom 09.03.2015 dahingehend geändert, dass nunmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Dessen Entwurf wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher und privater Belange wurden erneut eingeholt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher und privater Belange fand in der Zeit vom 25.09.2018 bis 05.11.2018 statt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Stadt den mit ihr abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zugrunde legen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag, die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsmaßnahmen und Vorhaben durchzuführen.

Durch die Regelungen dieses Vertrages bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu einem bestimmten Bauleitplan wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Bauleitplanung der Stadt im Hinblick auf das vorstehend näher bezeichnete Plangebiet wird somit nicht zum Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen gemacht.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 VE „Groweg“ und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 92, 85 und 96 sowie Teile der Straßenflurstücke 95, 84 und 91, Flur 90, Gemarkung Diepholz, zur Gesamtgröße von ca. 22.670 m². Der Vorhabenträger wird Erbbauberechtigter der Baugrundstücke. Die Stadt bleibt Eigentümerin der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Grundstücksflächen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes;
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben ist ein familia-Verbrauchermarkt gem. der Anlage 2.
- (2) Neben den Plänen wird das Vorhaben durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert und bestimmt. Sie sichern die Einhaltung der raumordnungsrechtlichen Ziele des LROP 2017, insbesondere des Kongruenz- und des Integrationsgebotes.

§ 4

Durchführung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich seiner textlichen Festsetzungen und nach den Regelungen dieses Vertrages. Den Parteien ist die Wirkungsanalyse der GfK GeoMarketing GmbH bekannt, deren Inhalt für die Auslegung des Bebauungsplans und dieses Vertrages herangezogen wird.
- (2) Im Einzelnen verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der folgenden Einheiten des Vorhaben- und Erschließungsplans:

Schank- und Speisewirtschaft:		Bäcker
Laden 1, 2 und 3:	Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe:	Friseur
	Ergänzende Ladeneinheiten:	Blumenladen, Zeitungsladen
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens vier Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt einzureichen. Der Vorhabenträger wird unverzüglich nach Erteilung und Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten beginnen. Das Gesamtvorhaben ist spätestens innerhalb von 15 Monaten, gerechnet ab Baubeginn, fertigzustellen.
- (4) Der Vorhabenträger wird den Verbrauchermarkt nach seiner Fertigstellung betreiben. Dabei wird er die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten, durch die die Wahrung der raumordnungsrechtlichen Ziele des LROP sichergestellt wird.

§ 5

Erschließung

- (1) Das Vorhaben wird von der Gemeindestraße Groweg über noch herzustellende private Verkehrsflächen erschlossen. Außerdem werden im Plangebiet die notwendigen Leitungen für die Versorgung und Entsorgung des Vorhabens verlegt, die an die öffentlichen Erschließungsanlagen im Einvernehmen mit der Stadt und den anderen öffentlichen Erschließungsträgern angeschlossen werden.
- (2) Die Ausbauplanung für die privaten Verkehrsflächen und deren Anschluss an die Gemeindestraße Groweg sowie für die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt und der anderen Erschließungsträger. Die Ausbauplanungen sind der Stadt mit Einreichung des Bauantrages zur Zustimmung vorzulegen. Das Einvernehmen der anderen Erschließungsträger ist der Stadt nachzuweisen. Ohne Zustimmung der Stadt darf mit der Herstellung der privaten Verkehrsflächen und dürfen die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen im Groweg nicht begonnen werden.
- (3) Dem Vorhabenträger ist das Gutachten der IDN Ingenieur-Dienst-Nord bekannt, das die mit dem Landkreis Diepholz abgestimmten Vorgaben für die Herstellung der Oberflächenentwässerung dokumentiert. Der Vorhabenträger wird die sich aus dem Gutachten ergebenden Vorgaben für die Oberflächenentwässerung einhalten.
- (4) Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen ist mit dem Baubeginn nach Bekanntgabe der Baugenehmigung für das Gesamtvorhaben zu beginnen. Der Stadt und den anderen öffentlichen Erschließungsträgern ist Gelegenheit zu geben, die Durchführung der Erschließungsarbeiten und die Einhaltung der Vorschriften hierfür parallel zur Bauaufsicht des Vorhabenträgers zu kontrollieren.

§ 6

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Kosten für ggf. notwendig werdende Gutachten und Untersuchungen sowie daraus resultierende Folgekosten.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt ferner die Kosten der Stadt, die ausschließlich im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Vorhabens entstanden sind und künftig entstehen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Kosten auf Nachweis innerhalb eines Monats nach Rechnungstellung durch die Stadt an diese zu erstatten.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt weiterhin sämtliche Erschließungskosten, auch ggfs. für auf öffentlichem Grund erforderlich werdende Ausbaumaßnahmen im Rahmen des Anschlusses an die Gemeindestraße und an die Erschließungsanlagen im Groweg, mit Ausnahme der Kosten für die Herstellung von Schmutzwasserkanalleitungen im Groweg.

§ 7

Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben, soweit sie nicht im Plangebiet umgesetzt werden können, auf Kompensationsflächen der Flächenagentur des Städtequartetts Diepholz, Damme, Lohne, Vechta gegen Kostenerstattung umzusetzen.

Der Kompensationsbedarf beträgt mindestens 12.346 Wertpunkte. Die Flächenagentur wird den Ausgleich im Gebiet „Grünenmoor“ in Vechta vornehmen. Der sich dafür ergebende Ausgleichsbetrag wird der Stadt von der Flächenagentur in Rechnung gestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diesen der Stadt in voller Höhe zu erstatten.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, die innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche aufgrund der neuen Erschließung entfallenden Straßenbäume zu versetzen und an anderer Stelle innerhalb der Grünfläche anzupflanzen. Ist das Versetzen nicht möglich, ist entsprechender Ausgleich zu schaffen.

§ 8

Nachweispflicht

Der Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet, der Stadt nachvollziehbar darzulegen, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Neben dem Nachweis, dass der Vorhabenträger Erbbauberechtigter der Grundstücke im Vertragsgebiet wird, hat der Vorhabenträger seine Leistungsfähigkeit in geeigneter Form nachzuweisen.

§ 9

Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gem. § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Diese wird die Zustimmung nur dann verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gefährdet ist und / oder die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nicht nachgewiesen werden kann. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verpflichtungen und Bindungen aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, die Verpflichtungen und Bindungen evtl. weiteren Rechtsnachfolgern entsprechend weiterzugeben. Das gilt auch für die vom Vorhabenträger übernommenen Verpflichtungen zur Einhaltung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Betrieb des Verbrauchermarktes.

- (2) Der Vorhabenträger ist nicht befugt, das Vertragsgrundstück ohne vorherige Zustimmung der Stadt an einen Dritten zu veräußern. Zur Prüfung, ob die Zustimmung nach Satz 1 erteilt werden kann, ist der Stadt der entsprechende Vertrag in vollem Wortlaut und mit allen Anlagen vorzulegen. Die Stadt ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung des Vertrages durch den Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum nicht gesichert ist.

Eine Weiterveräußerung des Baugrundstücks vor Baubeginn ist ausgeschlossen. Die Stadt ist in dem Falle zum Wiederkauf des Vertragsgrundstücks berechtigt.

- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gem. § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben soll, wenn der Vorhabenträger gegen wesentliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag verstößt. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche aufgrund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen.

§ 10

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, wird durch den Vertrag nicht begründet.

§ 11

Schlussbestimmung

- (1) Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Parteien bestätigen sich gegenseitig, dass die vereinbarten Leistungen des Vertrages nach den gesamten Umständen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang stehen. Soweit einzelne Vorschriften des Vertrages entgegen der Annahme der Parteien gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot des sachlichen Zusammenhangs verstoßen, verpflichten sich die Parteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien und der Angemessenheit des sachlichen Zusammenhangs entsprechen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, wird die Angemessenheit und der sachliche Zusammenhang nach billigem Ermessen durch Urteil in entsprechender Anwendung des § 315 Abs. 3 BGB bestimmt.

Kiel, den _____

Famila-Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG

Christian Lahrtz

-Geschäftsführer-

Fritz Philip Langness

-Geschäftsführer-

Diepholz, den _____

Stadt Diepholz

Der Bürgermeister

Marré