

Entwurf 09.03.2015

Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §§ 124 und 11 BauGB
zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Poststr. 14 / 16“
(vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 „Poststr. 14 / 16.“
der Stadt Kappeln)

zwischen

der Stadt Kappeln, vertreten durch Herrn Bürgermeister Heiko Traulsen
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

der Ostsee-Invest II Grundstücks GmbH & CoKG vertreten, durch Rolof Bahn
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

Vorbemerkungen

Der Durchführungsvertrag

ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB Voraussetzung für den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 „Poststr. 14 / 16“ der Stadt Kappeln und dient insoweit auch zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB).

§ 1 Vertragsgrundlage und Vertragsgegenstand

- 1.1 Vertragsgrundlage ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Poststr. 14 / 16“ der Stadt Kappeln, Stand: 09.03.2015 (Anlage 2).
- 1.2 Vertragsgegenstand ist die Errichtung von zwei Geschäfts- und Wohnhäusern im Vertragsgebiet.
- 1.3 Das Vertragsgebiet umfasst die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Poststr. 14 / 16.“ und zwar Flurstück 52/2, Flur 3 Gemarkung Kappeln in einer Größe von ca. 680 m² (Anlage 1).
- 1.4 Dieser Vertrag dient der Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht. Auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. (§ 2 Abs. 3 BauGB)

Entwurf 09.03.2015

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes,

Anlage 2: Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet (VEP)

Anlage 3: Entwurf des B-Planes einschließlich Begründung

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von Geschäfts- und Wohnhäusern.

Die Erdgeschossflächen sind der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Es sollen Flächen für Einzelhandel in einer Größe von ca. 540 m² zzgl. Nebenflächen für Lager, Personal geschaffen werden.

Zudem sind im Obergeschoss und Dachgeschoss neben Personalräumen, insgesamt 4 Wohnungen vorgesehen (s. VEP Anlage 2).

§ 4 Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfrist

4.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 4 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Poststr. 14 / 16“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben, wenn nötig einzureichen. Er wird nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und dieses innerhalb von 12 Monaten fertig stellen.

4.3 Die Stadt ist verpflichtet, die genannten Fristen angemessen zu verlängern, wenn sich die Maßnahmen auf Grund von Tatsachen verzögern, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat.

4.4 Für den Fall, dass das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen, die von dem Vorhabenträger nicht zu vertreten sind, nicht oder in geringerem Umfang durchgeführt werden kann, sind der Stadt die in diesem Zusammenhang entstehenden und erforderlichen Kosten für eine erneute Überplanung des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 zu erstatten.

§ 5 Kostentragung

5.1 Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

5.2 Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Poststr. 14 / 16“ der Stadt Kappeln entstehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung evtl. notwendiger Gutachten.

5.3 Soweit die Stadt Kappeln mit diesen Aufwendungen in Vorlage tritt, erstattet der Vorhabenträger der Stadt diese Auslagen auf schriftliche Aufforderung innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung.

Entwurf 09.03.2015

§ 6 Rechtsnachfolge

- 6.1 Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt Kappeln (§ 12 Abs. 5 BauGB). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- 6.2 Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 7 Haftungsausschluss

- 7.1 Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt Kappeln keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- 7.2 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 Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Die Stadt Kappeln behält sich vor, etwaige Verfahrens- und Formfehler insbesondere durch ein ergänzendes Verfahren zu beheben. Satz 1 gilt entsprechend, wenn eine Baugenehmigung, insbesondere durch gerichtliche Entscheidung, ganz oder teilweise aufgehoben wird.

§ 8 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird oder von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 3) nicht nur unwesentlich abweicht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurück zu treten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Fall des Rücktritts bleibt es bei der in § 5 getroffenen Kostenregelung.

§ 9 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- 9.1 Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- 9.2 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Entwurf 09.03.2015

§ 10 Wirksamwerden, Geltungsdauer

- 10.1 Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 „Poststr. 14 / 16“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- 10.2 § 5 wird abweichend von § 10.1. sofort wirksam.

Stadt Kappeln,

.....
(....., Bürgermeister)

.....
(....., Vorhabenträger)