

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2018-963
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 14.05.2018 Verfasser: G. Matschke
Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Klützer Straße" der Stadt Grevesmühlen hier: Durchführungsvertrag		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
07.06.2018	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen	
12.06.2018	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen	
25.06.2018	Stadtvertretung Grevesmühlen	

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 11 BauGB i.V. mit § 12 BauGB (Baugesetzbuch) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen den Durchführungsvertrag zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Klützer Straße" der Stadt Grevesmühlen laut Anlage.
2. Der Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger,

ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße & Co. KG
Riehler Straße 36
50668 Köln

den Durchführungsvertrag lt. Anlage abzuschließen.

Sachverhalt:

Die Stadt kann nach § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung sämtlicher anfallender Kosten vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet alle anfallenden Kosten zu übernehmen. Somit entstehen für die Stadt keine Kosten.

Anlage/n:

- Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Durchführungsvertrag Zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Klützer Straße“

Die Stadt **Grevesmühlen** (nachfolgend **Stadt** genannt),
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

vertreten durch den **Bürgermeister Herr Lars Prahler**

und **ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen** (nachfolgend **Vorhabenträger** genannt),
Klützer Straße & Co. KG
Riehler Straße 36
50668 Köln

vertreten durch den **geschäftsführenden Kommanditisten**
Herrn Dipl.-Kfm. Hans-Georg Grass

schließen folgenden Vertrag:

TEIL I ALLGEMEINES

§ A 1 Grundlage und Gegenstand des Vertrages

(1) Grundlage ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für das Gebiet in Grevesmühlen am nördlichen Ortsrand an der Klützer Landstraße aus dem Jahr 1991 mit dem Ziel des Abriss des vorhandenen NORMA-Marktes und der Errichtung eines neuen NORMA-Marktes und einem Backshop mit Café-Angebot und ca. 60 Stellplätzen am gleichen Standort in Grevesmühlen, Klützer Straße 58. Die Stadtvertretung hat dem Antrag mit Beschluss vom 12.12.2016 zugestimmt. Infolge dessen wurde der Aufstellungsbeschluss am 06.02.2017 und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Klützer Straße“ am 11.12.2017 gefasst. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(2) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Neubau eines Lebensmitteldiscounters auf dem derzeitigen Gelände des NORMA-Marktes in der Klützer Straße 58 in Grevesmühlen. Dort sollen folgende Nutzungen etabliert werden:

- Ein Lebensmitteldiscounter (NORMA-Markt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1000 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Grevesmühlener Sortimentsliste“ und der Beschränkung von zentrenrelevanten Rand- und Aktions Sortimenten auf max. 10% (100m²) Verkaufsfläche und max. 100m² je Sortiment und ein Backshop mit Café mit 110 m² Nutzfläche entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“ im Text-Teil B.
- Errichtung eines Kundenparkplatzes für ca. 60 Kundenstellplätze
- Herstellung einer barrierefreien Gehwegverbindung zum südlich angrenzenden Wohngebiet
- Umsetzung einer der 2 nachfolgend genannten Varianten für die erforderliche Absicherung der Löschwasserversorgung für den neu entstehenden Norma-Markt:

Variante 1:

Für die Löschwasserversorgung sind insgesamt 96m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Der vorhandene Hydrant (Nummer 1140 in der Klützer Straße) hat eine Kapazität von 48m³ je Stunde. Für die weiteren 48 m³ wird auf dem Grundstück des Norma-Marktes ein Speicherbecken mit 96 m³ Rückhaltevolumen (für 2 Stunden a 48 m³) unter den Parkflächen errichtet. Das Speicherbecken ist kombiniert mit einem Versickerungsbecken, in dem das anfallende Regenwasser (nach Überschreitung des Rückhaltevolumens von 96 m³) auf dem Grundstück

versickert. Für die Entnahme des Löschwassers durch die FFW ist der Anschluss/Herstellung eines Saugrohres und einer A-Storzkupplung gemäß DIN vorzusehen.

Variante 2:

Alternativ dazu kann laut Mitteilung des Zweckverbandes Grevesmühlen in der Klützer Straße ein neuer Hydrant (Kapazität mindestens 48 m³) errichtet werden. Dies erfordert den Neubau von ca 200 m Wasserleitung (parallel der L03 mit Durchörterung) sowie die Herstellung eines neuen TW-Hausanschlusses für den Norma-Markt. Die Variante 2 ist auch im Außenanlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 22.05.2018 dargestellt.

- (3) Die Stadt oder übergeordnete Aufsichtsbehörden sind berechtigt jederzeit auch ohne Ankündigung eine Überprüfung des Sortiments und der festgesetzten Verkaufsflächen vorzunehmen. Bei Nichteinhaltung ist bei entsprechender Mitteilung durch die Stadt eine Abhilfe innerhalb von 2 Wochen durch den Eigentümer/Mieter nachzuweisen. Das Datum des Fristablaufs ergibt sich aus den Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Die Stadt ist berechtigt für jeden Tag ab Fristablauf eine Vertragsstrafe von 500,00 Euro pro Tag zu erheben. Unbeachtet dessen gelten die öffentlich rechtlichen Bestimmungen der Baugenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg hinsichtlich möglicher Verfügungen (Stilllegung, Ordnungsverfügung).

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Klützer Straße“ der Stadt Grevesmühlen mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses gemäß Anlage.

TEIL II VORHABEN

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters NORMA und einem Backshop mit Cafe einschließlich dazugehöriger Kundenstellplätze und Vehrsanbindung sowie der Herstellung einer barrierefreien Gehwegverbindung zum südlich angrenzenden Wohngebiet und die Errichtung einer der unter § A1 Abs. 2 genannten 2 Varianten für die erforderliche Absicherung der Löschwasserversorgung mit einer ständig zur Verfügung stehenden Menge an Löschwasser von mindestens 48m³ für einen Zeitraum von 2 Stunden auf der Grundlage der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen „Klützer Straße“.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung des Investors

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Klützer Straße“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger wird das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig stellen.
- (4) Bezüglich der zusätzlich vereinbarten Löschwasserversorgung gemäß § A1 Abs. 2 dieses Vertrages sind entsprechende Abstimmungen mit dem Wehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen zu treffen. Es ist vom Vorhabenträger ein Abnahmeterrin festzulegen sowie eine Einweisung der FFW zu veranlassen.
- (5) Bei Anwendung der im § A1 Abs.2 aufgeführten Variante 2 verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen vorzunehmen und diese

der Stadt vorzulegen.

§ V 3

Durchführungsverpflichtung der Stadt

Die Stadt verpflichtet sich nach Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erklären.

§ V 4

weitere Anforderungen an das Vorhaben

Vor Beginn der Realisierung des Vorhabens sind durch den Vorhabenträger weitere Anforderungen zu erfüllen, diese sind:

- der Abbruch des alten Marktes im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Planes Nr. 1 „Klützer Straße“ entsprechend den Anforderungen/Auflagen aus der Abrissgenehmigung.

Teil III

Erschließung

§ E 1

Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § E 2 ergebenden Vorgaben.

§ E 2

Fertigstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigegeführten Plänen dargestellte Erschließungs- und Freiflächenanlagen innerhalb der sich aus § V 2 Abs. 3 ergebenden Frist fertigzustellen
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf, sofern Anschlüsse an öffentliche Flächen oder Einrichtungen betroffen sind, erst nach der Anzeige durch den Vorhabenträger an die Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten fertig gestellt sein.
- (3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, ohne weitere Rücksprache mit dem Vorhabenträger die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - (a) die Herstellung einer barrierefreien Gehwegverbindung zum südlich angrenzenden Wohngebiet
 - (b) die Herstellung einer der unter § A1 Abs. 2 genannten Varianten für die erforderliche Löschwasserversorgung des neu zu errichtenden Norma-Marktes
- (2) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der Erschließungsanlagen nach (1) teilweise über die Grenzen des Vertragsgebietes hinaus, soweit und sofern dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.
- (3) Der Vorhabenträger hat alle notwendigen bau-, wasserrechtlichen oder sonstige

Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen.

§ E 4 Baudurchführung

Der Baubeginn ist der Stadt zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel von dem Vorhabenträger zu verlangen.

§ E 5 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Anlagen, sofern es sich um öffentliche Anlagen handelt, für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Versicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Bis zur Abnahme durch die Stadt gemäß § E 6 ist die Müllentsorgung und die Straßenreinigung für das Vertragsgebiet durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Ebenfalls hat der Vorhabenträger dafür zu sorgen, dass eine Verunreinigung der anliegenden Straßen durch die Bautätigkeit auf ein Minimum beschränkt bleibt und deren regelmäßige Reinigung erfolgt.

§ E 6 Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme der öffentlichen Anlagen gemäß § E 3 Abs. 1 durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, dem Stand der Technik und den anerkannten Regeln der Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Mängelanspruchsfrist beträgt jedoch fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien öffentlichen Erschließungsanlage gemäß § E 3 Abs. 1 durch die Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Anlagen gemäß § E 3 schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 1 Monat, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ E 7 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen (südliche barrierefreie Gehweganbindung) gemäß § E 3 übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist, oder bei öffentlichen Anlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind und der Vorhabenträger vorher
 - einen Bestandsplan im Maßstab 1:500 in digitaler Form (Formate pdf sowie dwg oder dxf) übergeben hat.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

TEIL IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ S 1 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger führt die ihm nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Ausarbeitung der für die Erstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Klützer Straße“ erforderlichen Planunterlagen einschließlich eventueller weiterer erforderlicher Planungen, Gutachten oder Untersuchungen. Die Stadt verpflichtet sich, den Vorhabenträger kurzfristig zu unterrichten, sofern und sobald es Erkenntnisse darüber geben sollte, dass weitere Gutachten oder Planungen erforderlich sind, durch die zusätzliche Kosten ausgelöst werden.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung, insbesondere auch die Kosten der Durchführung des Vorhabens. Eine ausreichende öffentliche Erschließung des Vorhabengeländes ist bereits vorhanden.

§ S 2 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Klützer Straße“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Klützer Straße“ tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Klützer Straße“ (§ 12 Abs. 4 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Klützer Straße“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 3 Wechsel der Vorhabenträgerin/ Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Fristen gemäß § V 2 dieses Vertrags gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 BauGB). Ein Wechsel des Vorhabenträgers auf ein Unternehmen der NORMA-Gruppe ist geplant. Die Stadt erteilt hiermit bereits ihre Zustimmung unter Einhaltung der Verpflichtung gemäß Absatz 2. Der Wechsel des Vorhabenträgers ist bei der Stadt schriftlich anzuzeigen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Rechtsnachfolge, ihrem Rechtsnachfolger bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin sämtliche Beschränkungen in derselben Weise aufzuerlegen, denen sie sich selbst mit Abschluss dieses Vertrags unterwirft.

§ S 4
Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Die 3. Ausfertigung ist für die Verfahrensakte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Klützer Straße“ gedacht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen auf Dritte zu übertragen.

§ S 5
Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Schwerin.

§ S 6
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Klützer Straße“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

(Ort, Datum)

für die Stadt:

.....
Lars Prahler
Bürgermeister

.....
Kristine Lenschow
1. Stadträtin

Der Vertrag umfasst 6 Seiten und 1 Anlage.

Anlagen:

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Klützer Straße“ der Stadt Grevesmühlen mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses