

**Vertrag über die Durchführung
eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB**

zwischen

der Stadt Esens, vertreten durch die Bürgermeisterin Karin Emken und den Stadtdirektor Harald Hinrichs, diese wiederum vertreten durch den Bauamtmann Joachim Oltmanns, geschäftsansässig: Am Markt 2 - 4, 26427 Esens,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Frau Dr. Ruth Twehues, wohnhaft Wolderweg 29, 26427 Esens,

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf der Grundlage des von ihr mit der Stadt abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 „Tierarztpraxis Junker-Balthasar-Straße“ in Esens auf den Flurstücken 32/3 und 33/1, jeweils Flur 10, Gemarkung Esens, eine Tierarztpraxis zu betreiben.

Die Vorhabenträgerin hat gemäß § 12 BauGB beantragt, für das geplante Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Sie hat dazu in Abstimmung mit der Stadt einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Die Vorhabenträgerin ist bereit und auch in der Lage, das geplante Vorhaben und eventuell erforderliche Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1 Vertragsgebiet

Gegenstand des Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Tierarztpraxis Junker-Balthasar-Straße“ (s. Anlage 1).

Das Vertragsgebiet besteht aus den Grundstücken im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsplans.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Tierarztpraxis an der Junker-Balthasar-Straße“.
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 (Entwurf, Stand: Januar 2017).
- Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 (Entwurf, Stand: Januar 2017).
- Anlage 4: Immissionsprognose von Lux Planung, Oldenburg, Dezember 2016.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das aktuell als Fitnessstudio genutzte Objekt in der Junker-Balthasar-Straße 1 soll zukünftig als Tierarztpraxis betrieben werden. Die Tierarztpraxis dient ausschließlich der Behandlung von Kleintieren.

Als Maß der baulichen Nutzung wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß gesetzt. Die Grundflächenzahl ist 0,4.

Maßgebend für die Realisierung ist der von der Vorhabenträgerin erstellte und mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Abweichungen hiervon setzen eine Änderung des Durchführungsvertrages voraus.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Anlage 1 dem Vertrag beigelegt. Aus diesem gehen die Zulässigkeit der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie die konkrete Lage, die Schnitte, Ansichten und Berechnungen hervor.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Erteilung der Baugenehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 87, den genehmigten Baukörper binnen einer Umsetzungsfrist von drei Jahren zu errichten und zu nutzen.

§ 5 Erschließung

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 87 die Erschließung des gesamten Vertragsgebietes hinreichend gesichert ist.

§ 6 Verkehrssicherung / Beweissicherung

Während der Bauphase obliegt der Vorhabenträgerin im Bereich der öffentlichen Gehwegfläche die Verkehrssicherungspflicht.

Vor Beginn der Bauarbeiten hat die Vorhabenträgerin mit dem zuständigen Bauamt eine gemeinsame Bestandsaufnahme der Erschließungsanlagen durchzuführen. Deren Zustand ist zu dokumentieren. Vorhandene Schäden sind im Einzelnen aufzuführen.

Für den Fall, dass durch die von Vorhabenträgerin vorgerufenen Baustellenverkehr Schäden eintreten, sind diese durch die Vorhabenträgerin nach Weisung der Stadt auf ihre Kosten zu beseitigen.

Soweit ein öffentlicher Gehweg entlang des Grundstücks vorhanden ist, ist dieser spätestens mit Fertigstellung des Vorhabens wieder herzustellen und in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Sofern Schäden zu beseitigt sind, ist über deren Feststellung nach gemeinsamer Begehung ein Protokoll zu fertigen, das Angaben zu Art und Umfang der Schäden machen soll.

§ 7 Kosten

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Stadt entstehen insoweit keine Kosten. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten selbst.

Für die der Stadt entstehenden Kosten für die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu erstatten.

Für die sonstigen damit in Verbindung stehenden Kosten zahlt die Vorhabenträgerin einen einmaligen Pauschalbetrag von 1.500,00 €. Dieser Betrag ist fällig im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

§ 8 Finanzierungszusage

Auf einseitige Anforderung der Stadt übersendet die Vorhabenträgerin eine Finanzierungszusage eines europäischen Kreditinstituts für das gesamte Bauvorhaben.

§ 9 Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt die Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 dieses Vertrages genannten Frist gefährdet ist.

Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin aus ihrer Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 genannten Frist nicht gefährdet ist.

§ 10 Haftungsausschluss

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

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB).

§ 11 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich der Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt erhält eine Ausfertigung. Die Vorhabenträgerin erhält ebenfalls eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen 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.

§ 12 Geltungsdauer

Der Vertrag tritt außer Kraft, wenn bis zum 31.12.2017 weder der Bebauungsplan Nr. 87 „Tierarztpraxis Junker-Balthasar-Straße“ in Kraft getreten noch eine Baugenehmigung zu Gunsten der Vorhabenträgerin für die hier streitigen Grundstücke erteilt worden ist.

Esens, den.....

.....
(Stadt Esens)

Esens, den

.....
(Vorhabenträgerin)