

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen

der 5. BEMA- Grundstücksverwaltung GmbH, New- York- Ring 6, 22297 Hamburg
vertreten durch Geschäftsführer xxxx
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

und

der Stadt Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens,
vertreten durch Herrn Stadtdirektor Harald Hinrichs und Bürgermeisterin Karin Emken
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

der Samtgemeinde Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens,
vertreten durch Herrn Samtgemeindebürgermeister Harald Hinrichs
(nachfolgend „Samtgemeinde“ genannt)

wird folgender Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem 4.805 qm großen Grundstück Herdetor 38 in der Stadt Esens den bestehenden Verbrauchermarkt (Netto- Marken- Discount) baulich zu vergrößern.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben ist mit den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „Herdetor“ (Plus-Markt) nicht umsetzbar.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Nettomarkt Herdetor“ gefasst. Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 beschlossen, die 148. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens durchzuführen.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 57/5 (256qm), 59/3 (874 qm), 59/5 (891 qm), 70/3 (993 qm), 71/1 (692 qm), 72/2 (20 qm), 75/12 (4 qm), 75/32 (256 qm), 75/33 (581m), 84/4 (131 qm) und 86/4 (107 qm) der Flur 1, der Gemarkung Esens. Diese Flurstücke bilden das Vertragsgebiet und sind in dem beigefügten Lageplan rot umrandet (Anlage 1).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den bestehenden Lebensmittelmarkt (Netto- Marken- Discount) Richtung Norden (Parkplatz) und Westen (Nordring) von derzeit ca. 709 qm auf ca. 894 qm Verkaufsfläche zu vergrößern. Der Sortimentsschwerpunkt verbleibt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel. Der Anteil aperiodischer Randsortimente verbleibt bei unter 10 % der Verkaufsfläche.

§ 2 Bauleitplanverfahren

- (1) Der Vorhabenträger hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Nettomarkt Herdetor“ der Stadt Esens vorgelegt, der aus den Bestandteilen Planzeichnung, Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan besteht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage dieses Vertrages (Anlage 2).
- (2) Die Samtgemeinde und die Stadt sind bereit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des genannten Vorhabens zu schaffen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Anspruch besteht.
- (3) Die Samtgemeinde wird das Bauleitplanverfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung und die Stadt das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan begleiten.
- (4) Für den Fall, dass die Bauleitplanung nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht wird, können Ansprüche gegen die Samtgemeinde und die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB).
- (5) Eine Haftung der Samtgemeinde und der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens tätigt, wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (s. Anlage 2) zu verwirklichen. Planänderungen bedürfen der Zustimmung der Samtgemeinde und der Stadt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, binnen zwei Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim Landkreis Wittmund einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben zu stellen und dieses binnen zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren. Die Realisierung gilt mit der Schlussabnahme gem. § 77 Abs. 1 Nr. 3 NBauO als erfolgt. Die Durchführung lediglich einer Teilmaßnahme führt nicht zu einer Realisierung des Vorhabens.
- (4) Sollten Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan und/oder die Baugenehmigung eingelegt werden, verlängern sich die o.g. Fristen um die Dauer der Rechtsmittelverfahren.
- (5) Wird das (gesamte) Vorhaben nicht fristgerecht umgesetzt, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungsfrei aufheben.

§ 3 Erschließung

- (1) Die Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt im Osten über die Straße „Herdetor“. Die Straße Herdetor ist nicht Gegenstand des Vertragsgebietes.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass auf der Grundlage des Bebauungsplanes

Nr. 108 die Erschließung des gesamten Vertragsgebietes hinreichend gesichert ist. Die Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt nicht über den nördlich des Vertragsgebietes gelegenen Großparkplatz.

- (3) Während der Bauphase obliegt dem Vorhabenträger die Absicherung der Baustelle zum Geh-/Radweg am Nordring und zum Geh-/Radweg an der Straße Herdetor.

§ 4

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass mit der vertragsgegenständlichen Bauleitplanung keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (s.a. Begründung zum Bebauungsplan). Eines Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB bedarf es insoweit nicht.

§ 5

Gestalterische und energetische Festlegungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Westfassade des An-/Neubaus auf mindestens 50 % der Gesamtfläche zu begrünen. Die finale Ausführung der Fassadengestaltung / begrünung ist mit der Stadt Esens abzustimmen.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass Werbeanlagen -mit Ausnahme eines Werbeschildes auf der Attika am Eingang- ausschließlich unterhalb der Traufe vorzusehen sind und Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Elementen nicht zulässig sind. Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnenmasten und Flaggen sind zulässig.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Werbeanlagen hinsichtlich ihres Standortes, ihrer Art und ihres Umfangs vor Genehmigung mit der Stadt Esens abzustimmen. Dieses bezieht sich ebenso auf Pylone, Fahnenmaste und Banner.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den verbleibenden Grundstücksteil zwischen der Straße Nordring und der Westfassade des Verbrauchermarktes, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche und als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, regelmäßig und dauerhaft zu unterhalten.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den geplanten Anbau an das bestehende Gebäude als Flachdach mit extensiver Begrünung auszubilden. Auf den Dachflächen des Alt- oder Neubaus ist eine PV-Anlage zu montieren. Die Größe der PV-Anlage richtet sich nach den Vorgaben des §32a NBauO. Zur Ermittlung der erforderlichen PV-Fläche ist die Größe der Dachfläche des Anbaus anzunehmen. Der Vorhabenträger kann frei wählen, ob er die PV-Anlage auf dem Bestandsgebäude oder auf dem Anbau montiert.

§ 6

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hierzu zählen insbesondere die Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) einschließlich aller erforderlichen Gutachten, notwendige Vermessungskosten und sonstige Leistungen des Katasteramtes, erforderliche Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen, mögliche Grundbuchkosten, entstehende Kosten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bekanntmachungskosten

etc.

- (2) Der Vorhabenträger beauftragt Planer und Gutachter und trägt die Kosten.
- (3) Für die im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgten Leistungen der Samtgemeindeverwaltung wird die Samtgemeinde die Personalkosten, Vervielfältigungs- und Portokosten und evtl. weitere entstehende Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung stellen. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der zum Abschluss des Vertrages gültigen Verwaltungskostensatzung der Samtgemeinde Esens. Diese Kosten entstehen auch, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. die Flächennutzungsplan- Änderung nicht rechtskräftig zustande kommen.
- (4) Im Falle einer gerichtlichen Überprüfung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstattet der Vorhabenträger der Samtgemeinde alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten. Sofern hierbei Dritte zu beauftragen sind (z.B. im Zuge eines Normenkontrollverfahrens), stimmen sich Vorhabenträger, Samtgemeinde und Stadt vor der Beauftragung ab.

§ 7

Veräußerung der Grundstücke/ Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Flurstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Samtgemeinde und der Stadt, die diese nur verweigern dürfen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 8

Vertragsänderungen und Inkrafttreten

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Samtgemeinde, die Stadt und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen berührt die 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 Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist. Das gilt nicht für die Kostenregelung des § 6 und die Veräußerung und Rechtsnachfolge nach § 7. Diese Regelungen gelten bereits ab Unterzeichnung als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB.
- (4) Er wird unwirksam, wenn der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Esens oder dem Normenkontrollgericht aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird. Das gilt nicht für die Kostenregelung des § 6 und die Veräußerung und Rechtsnachfolge nach § 7. Diese Regelungen gelten auch im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB weiter.

Hamburg, den xx.xx.2024

Vorhabenträger

Esens, den xx.xx.2024

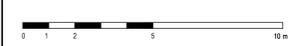
Stadtdirektor
Stadt Esens

Bürgermeisterin
Stadt Esens

Samtgemeindebürgermeister
Samtgemeinde Esens

Anlage 1: Lageplan mit Vertragsgebiet

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



West-Ansicht



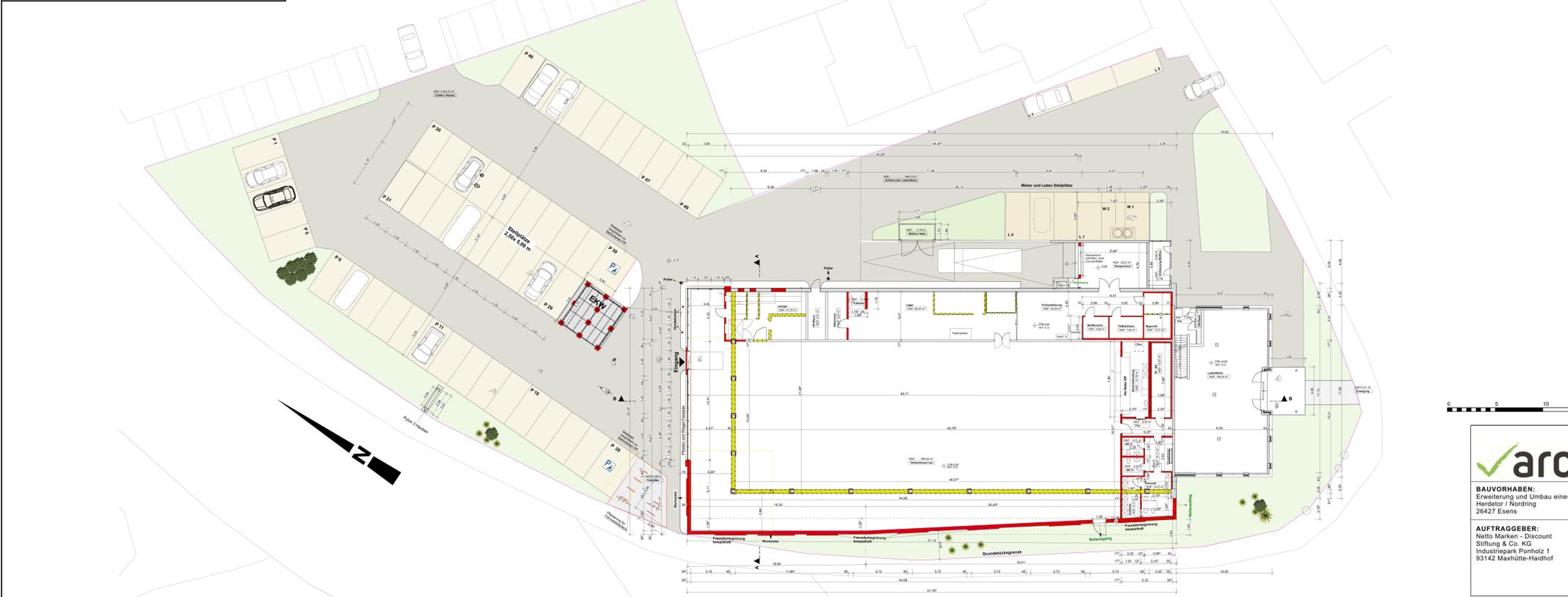
Süd-Ansicht



Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



architeco

BAUVORHABEN:
Erweiterung und Umbau eines Nettomarktes
Herdtor / Nördring
26427 Esens

AUFTRAGGEBER:
Netto Marken - Discount
Stiftung & Co. KG
Industriepark Pönholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

ARCHITEKT:
Dipl.-Ing. (FH) Marc Gravemann
Gravemann Holzbau GmbH
-architeco-
Viktoriasstraße 30
26382, Wilhelmshaven
Tel: 04421/ 77 80 230
E-Mail: info@architeco.de
Web: www.architeco.de

Projektbeschreibung

für die Erweiterung des Netto-Markendiscout in Esens am Herdtor

In der Stadt Esens (Landkreis Wittmund) ist am Standort Herdtor 38 die Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters von aktuell rd. 709 qm auf sodann rd. 894 qm VKF geplant.

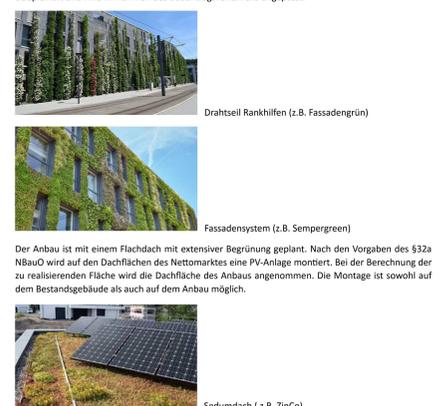
Es ist beabsichtigt, das Vorhaben, welches sich in einem derzeit als Mischgebiet festgesetzten Bereich befindet, über die Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung als Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel zu realisieren. Der Sortimentschwerpunkt des Vorhabens liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Baubeschreibung

Die Erweiterung des Marktes soll in Richtung Norden (Parkplatz) und Westen (Nördring) stattfinden. Der Anbau wird in Massivbauweise errichtet und ist ca. 1 Meter flacher als das Bestandsgebäude. Die genaue Höhe kann erst nach Absprache mit der Statik festgelegt werden.

Die Nord- und Ostfassade wird teilweise mit einer Pfosten-Riegelfassade versehen um einen natürliche Belichtung im Kassenbereich zu gewährleisten. Die Pfosten-Riegelfassade erhält wie für Nettomärkte üblich einen gelben Rahmen.

Die Westfassade zum Nördring hin, wird in Teilen begrünt. Die Begrünung kann z.B. mit Rankhilfen aus Drahtseilen hergestellt oder als vorgehängtes hinterlüftetes Fassadensystem mit integriertem Bewässerungssystem montiert werden. Die in den Plänen dargestellte Fassadenbegrünung ist nur beispielhaft und wird im Rahmen des Bauverfahrens angepasst.

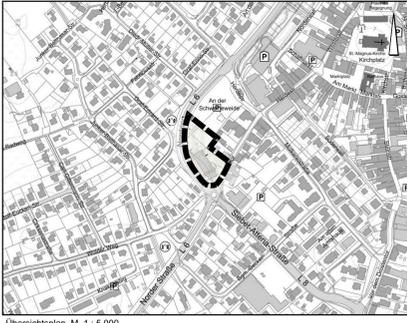


Die Parkplätze auf dem Grundstück verbleiben wie bisher. Der Nettomarkt verfügt über 49 Stellplätze, von denen zwei als Behinderten-Parkplätze in entsprechender Größe ausgewiesen sind. Der Stellplatzbedarf nach § 47 NBauO ist somit gedeckt. Auf der Parkplatzfläche befindet sich zukünftig auch die Box für die Einkaufswagen. Für die Mieter und Besucher der Ladeflächen im südlichen Anbau sind weitere 9 Parkflächen vorhanden. Laut § 48 NBauO müssen 8 Stellplätze für Fahrräder nachgewiesen werden. Diese sind neben den Parkplätzen in der Nähe des Eingangs angeordnet.

**Stadt Esens
Landkreis Wittmund**

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108
"Nettomarkt Herdtor"**

Vorhabenträger: Netto Marken - Discount Stiftung & Co.KG
Industriepark Pönholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Januar 2024 Entwurf