

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch

zwischen der

Gemeinde Bad Essen
Lindenstraße 41/43
49152 Bad Essen

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Timo Natemeyer,

zusammen mit dem

Wasserverband Wittlage
Im Westerbruch 67
49152 Bad Essen

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Uwe Bühning,

für die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

-im Folgenden „Gemeinde“ genannt-

und der

Homann Feinkost GmbH
Bahnhofstr. 4
49201 Dissen

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Michal Mildner und den Prokuristen, Herrn Lars George

-im Folgenden „Fa. Homann“ genannt-

Präambel

Ziel des Vertrages ist

- die Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 77 „Homann“ (Anlage 1) vorgesehenen Erschließungsanlagen einschließlich wasserwirtschaftlicher Erschließung (§ 124 ff. BauGB)
- die dauerhafte Herrichtung, Unterhaltung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung des Bebauungsplanes (§ 135a BauGB)
- der Ausbau und die Herstellung der Erschließungsstraße.

§ 1 Grundlage des Vertrages

- 1.) Die Fa. Homann beabsichtigt die Erschließung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Homann“ der Gemeinde auf Basis des vorbenannten Bebauungsplanes (Anlage 1), des Umweltberichtes (Anlage 2) und der wasserwirtschaftlichen Vorplanung (Anlage 3).

Die Fa. Homann ist Eigentümerin bzw. alleinige Verfügungsberechtigte für das ausgewiesene Gewerbegebiet. Die geplante Erschließungsstraße ist Eigentum der Gemeinde Bad Essen. Vertragsgebiet ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 „Homann“.

- 2.) Nach den Vorschriften der §§ 29 ff. BauGB ist eine Bebauung der Grundstücke im Vertragsgebiet nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.
- 3.) Die Gemeinde überträgt die Erschließung des Gewerbegebietes gemäß § 124 BauGB sowie die in diesem Vertrag zusätzlich vereinbarten Aufgaben auf die Fa. Homann.

Die Fa. Homann verpflichtet sich, die Erschließung des Gewerbebestandes sowie die zusätzlich vereinbarten Aufgaben entsprechend den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Rechnung sowie gemäß den Bestimmungen etwaiger notwendiger öffentlich-rechtlicher Genehmigungen durchzuführen.

Von den im Bebauungsplan Nr. 77 „Homann“ festgesetzten Erschließungsanlagen sind die Gasversorgungsleitung und die Hauptabwasserleitung bereits errichtet. Die erforderliche Erschließung bezieht sich daher nur noch auf die von der Fa. Homann zu errichtende unterirdische Hauptversorgungsleitung und das Regenrückhaltebecken und die von der Gemeinde zu errichtende Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße).

§ 2 Aufgaben

- 1.) Die Fa. Homann übernimmt folgende Aufgaben:
 - a) Umsetzung oder Ablösung der internen und externen Kompensation auf der Grundlage des ökologischen Fachbeitrages (Ziffer 5 des Umweltberichtes, Anlage 2) für den B-Plan Nr. 77 „Homann“
 - b) Oberflächenentwässerung inkl. Schmutzwasserentsorgung und Regenrückhaltung des Plangebietes
 - c) Fa. Homann trägt die Kosten, die für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach diesem Vertrag anfallen.
 - d) Ausschreibung und Auftragsvergabe müssen nicht nach VOB/A erfolgen, da die Fa. Homann von der Gemeinde keine Zuschüsse oder Ähnliches für die vertraglich vereinbarten Aufgaben und Leistungen erhält.

2. Die Gemeinde übernimmt folgende Aufgaben:

- a) Planung und Bau der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraße zwischen der B 65 und dem Gewerbestandort
- b) Die anfallenden Bau- und Planungskosten trägt die Gemeinde.

§ 3 Pflichten

- 1.) Die Leistungen nach § 2 Abs. 1 werden von der Fa. Homann im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ggf. unter Einschaltung Dritter erbracht.
- 2.) Die Außengestaltung des Hochregallagers wird in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt und ist entsprechend der Anlage 4 auszuführen.

§ 4 Beginn und Beendigung der Arbeiten

- 1.) Fa. Homann beginnt mit der Herstellung der Erschließungsanlagen und sonstigen Leistungen im Vertragsgebiet gem. § 2 Abs. 1 spätestens 24 Monate nach Abschluss dieses Vertrages und Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 77 „Homann“.
- 2.) Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen und der sonstigen in § 2 Abs. 1 genannten Leistungen sind innerhalb von fünf Jahren nach Unterzeichnung dieses Vertrages zu beenden. Die Frist zur Herstellung kann mit Genehmigung der Gemeinde verlängert werden. Die Pflichten zur fünfjährigen Entwicklungspflege der Vegetationsflächen bleiben hiervon unberührt.

§ 5 Herstellung der Versorgungsanlagen

- 1.) Es ist Aufgabe der Fa. Homann, für die notwendigen Versorgungsanlagen ihrer Grundstücke in Abstimmung mit den Versorgungsträgern selbst zu sorgen.

§ 6 Herstellung der Erschließungsanlagen

- 1.) Fa. Homann wird dafür sorgen, dass die im Bebauungsplan Nr. 77 „Homann“ auf den Grundstücken der Fa. Homann festgesetzten Erschließungsanlagen (Regenrückhaltebecken, unterirdische Hauptversorgungsleitung, nicht aber die durch die Gemeinde zu bauende Erschließungsstraße) spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen die im Bereich des Vertragsgebietes errichtet werden sollen benutzbar sind (§ 123 Abs. 2 BauGB).

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen (Regenrückhaltebecken und die unterirdische Hauptversorgungsleitung) herzustellen. Fa. Homann stellt die Gemeinde hinsichtlich ihrer vorstehenden übernommenen Verpflichtungen von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere Schadensersatzansprüchen, frei.

§ 7 Ausschluss von Beitragspflichten

- 1.) Die Gemeinde erhebt für die Grundstücke im Vertragsgebiet keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. Abwasserbeiträge und für vertraglich hergestellte Anschlüsse keine Kostenerstattungen für Grundstücksanschlüsse nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz nebst Satzung.
- 2.) Auf die gesonderten zukünftigen Beitragspflichten für die Refinanzierung zukünftig zu erstellender Erschließungsanlagen (Abwasserbeiträge, Erschließungs- und Straßenbaubeiträge, Kostenerstattungen für Grundstücksanschlüsse, Kostenerstattungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) für Grundstücke außerhalb des Vertragsgebiets, die noch an Erschließungsanlagen angrenzen, wird ausdrücklich hingewiesen.
- 3.) Die externe Kompensation aus dem Bebauungsplan Nr. 77 „Homann“ (gemäß Ziffer 5 des Umweltberichts, Anlage 2) wird über die Gemeinde mit 5,50 €/Werteinheit beim Unterhaltungsverband abgelöst und nach Zahlungsaufforderung der Firma Homann in Rechnung gestellt. Der Betrag ist innerhalb von 14 Tagen der Gemeinde zu erstatten.

§ 8 Beendigung des Vertragsverhältnisses

- 1.) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen. Bis dahin kann nur aus wichtigen, von den Vertragsparteien zu vertretenden, Gründen gekündigt werden.
- 2.) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Fa. Homann die übernommenen Aufgaben nicht rechtzeitig oder nicht ordnungsgemäß erfüllt.
- 3.) Fa. Homann ist verpflichtet, die Verpflichtung aus diesem Vertrag im Falle der Veräußerung der betroffenen Flächen, Betriebsänderungen durch Verkauf, Umwandlung etc. auf ihren Rechtsnachfolger zu übertragen. Geschieht dies nicht, haftet sie weiterhin selbst- und gesamtschuldnerisch.

§ 9 Vertragsänderungen und -ergänzungen, Haftung

- 1.) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 2.) Durch die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen wird die Rechtsgültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Vertragsbestimmungen durch rechtsgültige, der Vertragsabsicht entsprechende Vereinbarungen zu ersetzen und durch formbedürftige Willenserklärungen in der gesetzlich vorgeschriebenen Form nachzuholen.
- 3.) Die Vertragsparteien können sich auf die Gesamtnichtigkeit des städtebaulichen Vertrages nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung der Aufgaben und Pflichten nach § 2 begonnen ist.
- 4.) Die Regelungen in diesem Vertrag und seinen Anhängen binden auch die Rechtsnachfolger aller Vertragsparteien.

- 5.) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Verpflichtungen dieses Vertrages einem möglichen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

§ 10 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Bad Essen.

§ 11 Ratsvorbehalt

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch zustimmenden Beschluss des Rates der Gemeinde. Der Beschluss ist der Fa. Homann bekanntzugeben.

Bad Essen, den _____

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 77 „Homann“

Anlage 2: Umweltbericht

Anlage 3: Entwässerungsantrag nach § 10 WHG

Anlage 4: Außengestaltung Hochregallager

Timo Natemeyer

Bürgermeister

Gemeinde Bad Essen

Uwe Bühning

Geschäftsführer

Wasserverband Wittlage

Michal Mildner

Geschäftsführer

Homann Feinkost GmbH

Lars George

Prokurist

Homann Feinkost GmbH