

Städtebaulicher Vertrag zur Regelung der raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Bad Essen

Zwischen

der Frickenhelm Immobilien GmbH & Co KG, diese vertreten durch die Frickenhelm GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Oliver Frickenhelm, Am Schimbach 3, 49152 Bad Essen

- nachstehend „Vorhabenträgerin“ genannt -

und

der Gemeinde Bad Essen, Lindenstraße 41/43, 49152 Bad Essen, diese vertreten durch den Bürgermeister Timo Natemeyer, ebenda

- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

- alle gemeinsam nachstehend „Vertragspartner“ genannt -

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin von Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ der Gemeinde. Auf ihren Flächen wird u.a. ein „ALDI“ Markt betrieben. Am derzeitigen Standort hat dieser keine baulichen Veränderungsmöglichkeiten.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Verlagerung und Veränderung des Betriebes durch einen Neubau auf angrenzenden Flächen. Der Bestandmarkt soll nicht weitergeführt werden, die Fläche, die dieser bisher belegt hat, vgl. die Fläche in gelber Markierung auf dem anliegenden Lageplan (Anlage 1), allerdings umgenutzt werden. Der neue Standort soll eine Verkaufsfläche von rund 1050 m² aufweisen.

Um die neuen Flächen für die gewerbliche Nutzung im vorgesehenen Umfang zu ermöglichen, ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Ostfeld“ erforderlich. Ein Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gefasst, die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 wurden durchgeführt. Aufgrund des nachzureichenden Schallgutachtens wurde eine weitere Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 durchgeführt.

Zudem ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde „69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Essen“ wurde am 20.06.2024 gefasst, die Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung hat der Landkreis Osnabrück, Regional- und Bauleitplanung auf das Erfordernis hingewiesen, „dass die Nachnutzung des bisherigen Marktes für den Verkauf im ähnlichen, periodischen Sortiment an Endverbraucher ausgeschlossen wird“. Er verweist hierzu auf die Raumordnerische Beurteilung vom 21.06.2024.

Zur Regelung dieser Thematik und zur Sicherung der Verlagerung schließen die Vertragspartner folgende Vereinbarung:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung der städtebaulichen Planung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ und die korrespondierende 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde insbesondere in Bezug auf die Ausweisung eines Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

2. Ziel ist insoweit auch die Regelung der Nachnutzung des bisherigen Marktes bezogen auf einen Ausschluss von solchen periodischen Sortimenten, die denen der Neuansiedelung ähneln, um aus dem Zusammenwirken der Standorte (alt / neu) kein raumbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt zu entwickeln, sondern die Verlagerung als weiterhin der „wohnortbezogenen Nahversorgung dienend“ ansehen zu können.

§ 2 Ausschluss am Altstandort

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich am bisherigen Standort des Lebensmittelmarktes „ALDI“, auf dem Grundstück Lerchenstraße, Flurstücke 149/4, 150/10 und 150/9 der Flur 3, Gemarkung Bad Essen, Grundbuch von Bad Essen, Blatt 1663 lfd. Nr. 1, 2, 4, auf den bisher vom „ALDI“ Markt belegten Flächen, vgl. den Übersichtsplan, Anlage 1, aber begrenzt auf 1050 m² Verkaufsflächen, keine erneute Einzelhandelsnutzung durch den Betriebstyp „Lebensmitteleinzelhandel (Supermarkt, Discounter)“ zu betreiben oder zuzulassen. Fachliche Grundlage für den Betriebsformenausschluss ist das als Anlage beigefügte Gutachten der CIMA vom 24.09.2025, das Gegenstand dieser vertraglichen Vereinbarung ist (Anlage 2).

2. Die Vorhabenträgerin erkennt das ihr durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ und die korrespondierende 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde eingeräumte Planungsrecht am neuen Standort „Schulallee 4 – 6“, insbesondere die Festsetzungen eine Gesamtverkaufsflächen von 1050 m² und der Zusammensetzung (90 % müssen periodische Sortimente sein, also Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften und Schnittblumen) an.

3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Absicherung der unter § 2 Absatz 1 genannten Verpflichtung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle in das jeweilige Grundbuch (Flur 3, Flurstücke 149/4, 150/10 und 150/9 Grundbuch von Bad Essen Blatt 1663 lfd. Nr. 1, 2, 4) eintragen zu lassen und eine korrespondierende Erklärung zur Aufnahme in das Baulastenverzeichnis abzugeben. Sie trägt hierfür erforderliche Kosten. Die Eintragung hat spätestens mit der Eröffnung des neuen ALDI-Marktes am neuen Standort zu erfolgen.

4. Für den Fall, dass - aus welchem Grund auch immer – der in Bezug genommene Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich wird, aufgehoben wird oder werden muss, verpflichtet sich die Gemeinde zu jeder erforderlichen und notwendigen Mitwirkung zur Löschung der vorstehenden Belastungen der Grundstücke. Gleiches gilt, soweit eine Mitwirkung der Gemeinde erforderlich ist, auch für die Baulast. Die Vorhabenträgerin ist in Bezug auf den Bestandmarkt so zu stellen, wie sie stünde, wäre die Verlagerung planungsrechtlich nicht mit der Aufgabe des Altstandortes verbunden worden.

5. Die vorstehenden Verpflichtungen bleiben bestehen, wenn vorgeschriebene Beteiligungsverfahren wiederholt werden müssen.

§ 3 Umsetzung der Vereinbarung

1. Die Vorhabenträgerin plant, innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Rechtsverbindlichkeit des o.a. Bebauungsplanes die baurechtliche Zulassung des Vorhabens zu beantragen, 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Errichtung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn bezugsfertig herzustellen. Eine Verlängerung der vorstehenden Fristen ist im Einvernehmen der Vertragspartner zulässig.

2. Sie wird nach Herstellung der Bezugsfertigstellung die notwendigen Schritte zur Verlagerung des Bestandsbetriebes einleiten bzw. den Betreiber des neuen Marktes hierzu in geeigneter Form verpflichten. Mit Betriebsaufnahme am Neustandort wird Sie den Altstandort schließen bzw. den Betreiber des alten Marktes hierzu in geeigneter Form verpflichten.

§ 4 Vertragsverletzung

Die Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle eines Verstoßes gegen

a. die Pflicht zur Nichtzulassung oder den Nichtbetrieb einer erneuten Einzelhandelsnutzung nach Maßgabe des § 2 Abs. 1 zu einer Vertragsstrafe von bis zu 50.000 €

b. die Pflicht zur Absicherung der Verpflichtungen nach § 2 Abs. 1 durch eine Dienstbarkeit oder eine Baulast jeweils zu einer Vertragsstrafe von bis zu 50.000 €

c. die Pflicht zur tatsächlichen Verlagerung, § 3 Abs. 2, zu einer Vertragsstrafe von bis zu 10.000€.

Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Gemeinde nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Gemeinde unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Vorhabenträgerin festgesetzt.

Die Summe aller von der Vorhabenträgerin zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von 110.000 Euro nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe ist jeweils einen Monat nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Gemeinde gegenüber der Vorhabenträgerin fällig und im Falle des Verzugs nach den gesetzlichen Regelungen zu verzinsen.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung der entsprechenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

§ 5 Hinweis Beteiligung Landkreis Osnabrück

Aufgrund der Einwendungen im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanes vom 15.05.2025 ist diese Vereinbarung dem Landkreis Osnabrück zuzuleiten. Die Vertragspartner vereinbaren, dass die Gemeinde den Landkreis über diesen Vertrag bzw. die Inhalte in geeigneter Form informiert.

§ 6 Haftungsausschluss und Kündigung

1. Bei Verzögerung oder Einstellung des / der Planverfahren, aus welchem Grunde auch immer, verbleiben die entstandenen Kosten der Planung bei der Vorhabenträgerin. Eine Erstattung der Planungs-, Gutachter- und sonstigen Kosten oder anderer Aufwendungen durch die Gemeinde findet nicht statt. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan in Folge einer Normenkontrollklage oder aus anderen Gründen ganz oder teilweise für unwirksam erklärt werden. Die Vorhabenträgerin verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem

Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche, die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

2. Die Vorhabenträgerin kann diesen Vertrag mit Wirkung für die Zukunft kündigen, wenn sich im Laufe des Planverfahrens, z.B. aufgrund von Planänderungen, für sie ergeben sollte, dass sich das Vorhaben voraussichtlich nicht wirtschaftlich realisieren lassen wird. Das gleiche gilt, wenn die Planung nicht umgesetzt werden kann. Die Gemeinde ist ihrerseits berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn die Vorhabenträgerin ihren Pflichten nicht nachkommt oder finanziell nicht oder nicht mehr in der Lage ist, das Vorhaben abzuschließen. Die entstandenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin, ungeachtet des Zeitpunktes der Rechnungsstellung.

3. Die Gemeinde kann im Falle einer Kündigung in zwischen der Vorhabenträgerin und Dritten bestehenden Verträge zur Vorbereitung der Bauleitpläne eintreten. Sie trägt mit Eintritt alle weiter entstehenden Kosten.

§ 7 Schlussbestimmungen und Rechtsnachfolge

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem möglichen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

4. Sollten sich die rechtlichen Grundlagen der Steuerung großflächigen Einzelhandels bzw. die Spruchpraxis der Gerichte ändern, so dass ein Betrieb auch des Bestandsmarktes mit ähnlichen, periodischen, Sortiment an Endverbraucher im Sinne des § 2 zulässig wäre, verpflichten sich die Vertragsparteien auf einseitige Anforderung der Vorhabenträgerin oder deren Rechtsnachfolgerin, zu einer Neuverhandlung über den Vertragsgegenstand.

5. Die Gemeinde erklärt, die Unterzeichnung dieses Vertrages erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates. Eine Beschlussfassung ist voraussichtlich Gegenstand der Sitzung am 12.03.2026.

Bad Essen, den

Bad Essen, den

Vorhabenträger

Gemeinde

Erklärung:

Der Gemeinderat hat dem Abschluss des Vertrages in seiner Sitzung am 12.03.2026 zugestimmt.

Bad Essen, den

Gemeinde