

Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB

zwischen

der **Stadt Wilster**, Kohlmarkt 25, 25554 Wilster, vertreten durch den Bürgermeister Walter Schulz,

künftig: Stadt

und

der **GROGA Immobilien GmbH & Co. Fonds XIV KG**(AG Pinneberg HRA 6994 PI), Am Markt 6, 25554 Wilster, diese vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigte Komplementärin **NORDA Immobilien GmbH** (AG Pinneberg HRB 890 IZ), diese vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Hans-Wilhelm Groth,

künftig: Vorhabenträger.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des im Grundbuch von Wilster Blatt [REDACTED] verzeichneten Grundstücks Steindamm 8, 9, 9b und 11, 25554 Wilster, bestehend aus den Flurstücken 826, 827 und 828, 830, 834 und 835 der Flur 13 der Gemarkung Wilster in einer Gesamtgröße von 18.107 m². Der Vorhabenträger verfügt aufgrund der vertraglicher Vereinbarung mit der „BGB Grundstücksgesellschaft [REDACTED] [REDACTED], über das im Grundbuch von Wilster Blatt [REDACTED] verzeichnete Grundstück Steindamm 9b, 25554 Wilster, bestehend aus dem Flurstück 824 der Flur 13 der Gemarkung Wilster in einer Gesamtgröße von 4.749 m². Der Vorhabenträger hat auf den Grundstücken ein Nahversorgungszentrum errichtet, bestehend aus einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Bäcker und Lot-to-Tabak-Shop, zwei Textilmärkten, einem Schuhmarkt, Drogeriemarkt sowie einer Apotheke und weiteren Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen richtet sich nach der dem Bebauungsplan Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt, der zuletzt durch die 5. vorhabenbezogene Änderung geändert wurde.

- (2) Der Vorhabenträger plant, das Plangebiet aktuellen Entwicklungen und Erfordernissen wie folgt anzupassen:
- (a) Erweiterung der Verkaufsfläche der Baufläche SO1d Einzelhandel (Discounter) um 150 m² im Bereich des jetzigen Lagers;
 - (b) Einbeziehung der Zufahrtsstraße (Privatstraße) für die Anlieferung;
 - (c) Erweiterung des Baufeldes SO1c Einzelhandel um das Grundstück Steindamm 8 sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche um 50 m²;
 - (d) Erweiterung der Verkaufsfläche der Baufläche SO1a um 55 m²;
 - (e) Anpassen des Grundstreifens zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und dem Gewerbegebiet;
 - (f) Erweiterung der Stellplatzfläche.
- (3) Die Einzelheiten ergeben sich aus der als

Anlagenkonvolut 1

beigefügten gemeindlichen Satzung, bestehend aus:

- (a) Planzeichnung
- (b) Textliche Festsetzungen
- (c) Gemeinsamer Begründung zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nebst den dort beigefügten Anlagen:
 - (aa) Schalltechnische Untersuchung der LAIRM Consult GmbH
 - (bb) Immissionschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Zufahrtssituation der LAIRM CONSULT GMBH;
 - (cc) Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH;
 - (dd) Anlage Maßnahmenkatalog zum Umbau WEZ, erstellt durch sörensen architekt,
 - (ee) Anlage Verkaufsflächen im WEZ, Gegenüberstellung der Verkaufsflächen, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH
 - (ff) Landschaftspflegerische Stellungnahme, FRANKE's Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten.

sowie dem als

Anlagenkonvolut 2

beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, bestehend aus:

- (a) Maßnahmenblätter M 1:350
 - 1. Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes
 - 2. Einbeziehung der Zufahrtstraße für die Anlieferung
 - 3. Erweiterung des Baufeldes SO1c-um Steindamm 8
 - 4. Erweiterung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes
 - 5. Anpassen des Grundstreifens zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und dem Gewerbegebiet an den Bestand
 - 6. Erweiterung der Stellplätze
 - (b) Gemeinsamer Begründung zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nebst den dort beigefügten Anlagen:
 - (aa) Schalltechnische Untersuchung der LAIRM Consult GmbH
 - (bb) Immissionschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Zufahrtssituation der LAIRM CONSULT GMBH;
 - (cc) Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH;
 - (dd) Anlage Maßnahmenkatalog zum Umbau WEZ, erstellt durch sörensen architekt,
 - (ee) Anlage Verkaufsflächen im WEZ, Gegenüberstellung der Verkaufsflächen, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH
 - (ff) Landschaftspflegerische Stellungnahme, FRANKE's Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten.
- (2) Da dieses Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht, hat sich am 08.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung, „Am Steindamm“ für den Bereich des WEZ, südlich der Bahnlinie Brunsbüttel – Wilster, nördlich der Straße „Steindamm“, westlich der freien Landschaft und östlich der Bebauung und der rückwärtigen Flächen „Steindamm“ – Hausnummer 7 gefasst. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der als Anlagenkonvolut 2 beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Satzungsbeschluss - einziger - Bestandteil der gemeindlichen Bebauungsplansatzung. Der Satzungsbeschluss soll voraussichtlich am

im ersten Quartal 2024 gefasst werden. Der Vorhabenträger stimmt der Planung ausdrücklich zu.

- (3) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung, der Stadt gemäß § 12 BauGB, die Durchführung, Erschließung und Kostentragung dieses Vorhabens sowie weitere damit im Zusammenhang stehende rechtliche Fragestellungen.
- (4) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 Abs. 1 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und nach Maßgabe der Festsetzungen der in § 1 Abs. 2 beschriebenen Satzung der Stadt.
- (2) Das Vorhaben ist vertragsgerecht innerhalb folgender Fristen herzustellen:
 - (a) Die Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 2 (a) und (c) innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung;
 - (b) Die Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 2 (b), (d), (e) und (f) innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung.
- (3) Die Fertigstellungsfrist gemäß Abs. 2 verlängert sich um den Zeitraum, in dem aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens Dritter gegen Baugenehmigung und/oder Bebauungsplan die Verwirklichung des Vorhabens unterbrochen wurde; der Verlängerungszeitraum endet spätestens mit rechtskräftigem Abschluss des Rechtsmittelverfahrens. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann die Durchführungsfrist darüber hinaus durch die Gemeinde um bis zu drei Jahre verlängert werden.
- (4) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagenkonvolut 2) dargestellten Maßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuführen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten. Sollten im Zuge der Erarbeitung

der Baugenehmigungsunterlagen oder im Baugenehmigungsverfahren, insbesondere aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen, Änderungen am derzeitigen Bauentwurf notwendig werden, die keine Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlagenkonvolut 2) bedingen **und** durch die das Vorhaben gemäß § 1 Abs.1 nicht wesentlich verändert wird, ist der Vorhabenträger hierzu ohne Änderung dieses Vertrages berechtigt. Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlagenkonvolut 2) bedürfen – soweit sie nicht ohnehin eine Änderung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung, bedingen – der vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger. Die Parteien sind sich im Grundsatz darüber einig, Anpassungen des Vertrages an geänderte Bauentwurfsplanungen, die aus organisatorisch-betrieblichen, bauordnungsrechtlichen oder vergleichbaren Gründen erfolgen, vorzunehmen, soweit dadurch die Grundzüge der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung, zugrunde liegenden Planung nicht berührt werden.

§ 3

Verkehrerschließung

- (1) Das Vertragsgebiet ist verkehrlich vollständig über den Steindamm (L 135) sowie die Straße „Am Bahndamm“ erschlossen. Eine Änderung der äußeren (öffentlichen) Erschließung wird durch das Vorhaben nicht veranlasst.
- (2) Der Vorhabenträger hat durch eine Beschilderung sicherzustellen, dass die private Erschließungsstraße im Bereich nördlich des ALDI-Marktes ausschließlich als Einbahnstraße für den Anliegerverkehr genutzt wird.

§ 4

Entwässerungsanlagen

- (1) Das Baugrundstück ist an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen, die von der Stadt Wilster betrieben wird.
- (2) Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 4. Änderung geregelt worden. Die dortigen Vereinbarungen bleiben unberührt.

- (3) Der Vorhabenträger hat eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.

§ 5

Strom, Trinkwasser- und Gasversorgung

Eine Änderung von Versorgungsanlagen wird durch das Vorhaben nicht veranlasst.

§ 6

Immissionsschutz

- (1) Anlieferungen sind auch künftig täglich zulässig, jedoch nur zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr.
- (2) Die Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß Bebauungsplan Nr. 13, 4. Änderung bleiben durch das Vorhaben unberührt.
- (3) Durch diese vertragliche Regelung unberührt bleibt die Möglichkeit der Baugenehmigungsbehörden und anderer zuständiger Behörden, im Rahmen der Baugenehmigung oder sonstiger immissionsschutzrechtlicher Anordnungen festzusetzen.
- (4) Zum Schutz der Büronutzung ist der Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 Teil 1 und 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

§ 7

Naturschutzfachliche Maßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung und Umsetzung der in Ziffer 7 enthaltenen textlichen Festsetzungen zur Grünordnung:

- 7.1. Erhalt von Bäumen (Stellplatzanlage)
- 7.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.3. Anpflanzung von Bäumen
- 7.4. Anpflanzen von Hecken

7.5 Externer Ausgleich

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauzeitenregelungen für Brutvögel wie folgt zu beachten: Es ist zu gewährleisten, dass sämtliche vorbereitenden Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.9. eines Jahres) durchgeführt werden.

§ 8

Baubeginn, Baufortschritt und Baubeendigung

- (1) Die Stadt ist berechtigt, jederzeit die vertragsgemäße Durchführung des Bauvorhabens zu kontrollieren.
- (2) Die Bauarbeiten sind so zu planen und durchzuführen, dass Straßenverschmutzungen im Gebiet der Stadt und Staubentwicklungen mit nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete im üblichen Rahmen bleiben. Dennoch entstehende Verschmutzungen von Straßen im Gebiet der Stadt sind innerhalb angemessener Frist, mindestens täglich zu beseitigen.

§ 9

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit Aufstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung, der Stadt anfallenden Kosten; er hat sie – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Stadt binnen eines Monats nach entsprechender Rechnungslegung zu erstatten. Hierzu gehören insbesondere: sämtliche Planungskosten, Rechtsberatungskosten und Gutachterkosten, die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung, angefallen sind oder noch anfallen, sowie die Kosten dieses Vertrages.

§ 10

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem Rechtsnachfolger (neuer

Vorhabenträger) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

- (2) Die Stadt stimmt einem Wechsel des Vorhabenträgers bereits jetzt für den Fall zu, dass der neue Vorhabenträger eine Tochtergesellschaft des Vorhabenträgers, an der dieser sämtliche Gesellschaftsanteile hält, oder eine Schwestergesellschaft des Vorhabenträgers in gleicher gesellschaftsrechtlicher Zusammensetzung ist. Abs. 1 S. 2 bleibt unberührt. Der Wechsel ist der Gemeinde unter Nachweis der Beteiligungsverhältnisse am neuen Vorhabenträger schriftlich darzulegen.
- (3) Die gesetzlichen Regelungen des § 12 Abs. 5 BauGB bleiben unberührt.

§ 11

Haftung/Verkehrssicherung

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung.
- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13, 6. Änderung der Stadt im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.
- (3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt gegenüber für alle Personen-, Sach- und Folgeschäden, welche unmittelbar oder mittelbar durch die Ausführung des Vorhabens verursacht werden oder durch Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eintreten. Dies schließt namentlich Schäden im Zusammenhang mit dem Baustellenverkehr an Straßen oder an anderen Erschließungsanlagen ein sowie Schäden an benachbarten Grundstücken. Der Vorhabenträger stellt die Stadt und deren Bedienstete von diesbezüglich gegen sie gerichteten Schadensersatzansprüchen frei, soweit die Organe oder Bedienstete der Stadt den Schaden nicht vorsätzlich verursacht haben.

§ 12

Rücktritt/Anpassung

- (1) Verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13, 6. Änderung der Stadt nach Eintritt der Wirksamkeit dieses Vertrages (§ 13 Abs. 2) – aus welchem Rechtsgrund auch immer – seine Wirksamkeit und kann deshalb das in § 1 Abs. 1 genannte Vorhaben nicht innerhalb der in § 2 Abs. 2 genannten Fristen verwirklicht werden, so sind alle Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag innerhalb von drei Monaten, nachdem diese Umstände feststehen, zurückzutreten. Der Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz oder aus sonstigem Rechtsgrund. Die Kostentragungspflicht nach § 9 bleibt bei einem Rücktritt unberührt. Noch nicht erfüllte Ansprüche der Stadt gemäß § 9 sind auch nach Rücktritt vom Vorhabenträger zu erfüllen; Erstattungen erfolgen insoweit nicht.
- (2) Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht innerhalb eines Jahres nach Einreichung eines vollständigen Bauantrages für das in § 1 beschriebene Vorhaben eine entsprechende Baugenehmigung erteilt worden ist. § 9 und § 11 dieses Vertrages bleiben von dem Rücktritt unberührt.
- (3) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere gemäß § 127 LVwG bleiben für alle Parteien unberührt.

§ 13

Wirksamkeit, Vertragsänderung, Salvatorische Klausel

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stadtvertretung der Stadt Wilster.
- (2) Der Vertrag wird mit Ausnahme der sofort wirksamen Bestimmungen der §§ 9 (Kostentragung) und 11 (Haftung) mit dem Inkrafttreten der 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt wirksam (aufschiebende Bedingung). Die §§ 9 und 11 werden sofort wirksam

(3) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, wenn nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.

(4) Sollte eine oder mehrere der obigen Regelungen ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, so soll hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen sollen so ausgelegt oder durch eine andere zulässige Bestimmung ergänzt werden, dass der mit der unzulässigen oder nichtigen Regelung verfolgte wirtschaftliche oder rechtliche Zweck soweit wie möglich erreicht wird. Gleiches gilt für evtl. Lücken dieses Vertrages.

Wilster, den

Wilster, den

Stadt Wilster

GROGA Immobilien GmbH & Co. Fonds XIV KG