

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ratzeburg
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Sonderpostenmarkt“

Zwischen

der Stadt Ratzeburg, vertreten durch den Bürgermeister,
Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg,
– im folgenden „Stadt“ genannt –

und

der Firma J.A. Woll Handels GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ingo Stern,
Am Hornberg 6, 29614 Soltau,
– im folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt –

wird aufgrund der §§ 11 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) folgender
Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) geschlossen.

P r ä a m b e l

Die Vorhabenträgerin betreibt seit 1995 den auf der Vorhabenfläche befindlichen „Jawoll Sonderpostenmarkt“. Aufgrund zwischenzeitlicher Änderungen des Verhaltens von Kunden und Wettbewerbern im Bereich des Einzelhandels sieht sich die Vorhabenträgerin gezwungen, die vorhandene Außen- und Innenverkaufsfläche in zeitgemäßer Weise innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen zu erweitern. Gerade Discounter bieten zwischenzeitlich in erheblichem Umfang und teilweise jede Woche Sortimente an, die mit dem des Sonderpostenmarktes der Vorhabenträgerin vergleichbar sind. Auch der Internet-Handel ist zu einer großen Konkurrenz geworden. Mit den bestehenden Einschränkungen durch den Bebauungsplan Nr. 14, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt, in dem Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig

bzw. nur unter äußerst restriktiven Bedingungen möglich sind, kann der bestehende Sonderpostenmarkt in seinen im Jahre 1999 genehmigten Grenzen dieser stark gewachsenen Konkurrenz nicht mehr wirksam entgegentreten. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Betriebsgrundstückes soll gewährleistet werden, dass der Betrieb als Sonderpostenmarkt mit bestimmten Sortimenten an dieser Stelle weitergeführt werden kann. Gleichzeitig soll aber ausgeschlossen werden, dass hier ein anderer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ggf. völlig anderen (zentrenschädlichen) Sortimenten geführt werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 werden für das Grundstück des Sonderpostenmarktes dann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Ziel der Planung ist es daher, der Vorhabenträgerin planungsrechtlich zu ermöglichen, den bestehenden Markt an seinem derzeitigen Standort auch weiterhin zu sichern.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18-20 in Ratzeburg auf Grundlage der Konzeptbeschreibung der Vorhabenträgerin, welche diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt ist, sowie des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) Nr. 11 „Sonderpostenmarkt – Heinrich-Hertz-Straße 18-20“ der Stadt Ratzeburg einschließlich dessen Begründung.
- (2) Das Vorhabengebiet umfasst die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 (Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellte Fläche (Vorhabenfläche). Die Planzeichnung ist Bestandteil des Vertrags. Es handelt sich um die folgende Fläche: Gemarkung: Neu-Vorwerk, Flur: 1, Flurstücke: 27/97, 27/98; Flächengröße: 6.985 m².
- (3) Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung der Verkaufsfläche des auf der Vorhabenfläche bereits genehmigten und entsprechend betriebenen Sonderpostenmarktes im Bestandsgebäude um 600 m² von gegenwärtig 1.380 m² auf 1.980 m² sowie die Errichtung der dort bisher nicht zugelassenen Außenverkaufsfläche (für die Zeit von März bis November jedes Jahres) auf 400 m² Fläche.
- (4) Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um eine solche, die einer Bauleitplanung bedarf. Der konkrete Umfang des Vorhabens wird, soweit dieses nicht in diesem Vertrag konkretisiert wird, im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- (5) Die Festsetzungen der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch diesen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ergänzt, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet.

§ 2 Bestandteile dieses Vertrags

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- (a) die Betriebsbeschreibung der Vorhabenträgerin einschließlich Lageplan und Grundriss (Anlage 1),
- (b) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets gemäß § 1 Abs. 2 (Anlage 2),
- (c) die Kostenübersicht (Anlage 3).

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

§ 3 Eigentumsverhältnisse/ Nutzungsberechtigung

(1) Die in § 1 Abs. 2 dieses Vertrags bezeichnete Vorhabenfläche steht im Eigentum der RS Immobilien GmbH & Co.KG, Am Friedeholz 25, 28857 Syke. Der Stadt liegen entsprechende beglaubigte Grundbuchauszüge vor.

(2) Die Vorhabenträgerin hat bereits zum 01.01.2007 mit der in § 3 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Eigentümerin einen Mietvertrag über die Vorhabenfläche mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2017 geschlossen. Sie verfügt über eine Option zu fünfmaliger Verlängerung dieses Zeitraums um jeweils drei Jahre, mithin bis zum Ende des 31.12.2032. Über diesen Zeitpunkt hinaus kann der Mietvertrag stillschweigend zwischen den Parteien verlängert werden. Eine absolute zeitliche Obergrenze des Mietverhältnisses besteht nicht. Dieser Vertrag berechtigt ausdrücklich – und ausschließlich – zum Betrieb eines Sonderpostenmarktes (§ 2 Abs. 1 des Mietvertrags). Er beinhaltet auch die Berechtigung, bauliche Veränderungen im/am Mietobjekt vorzunehmen (§ 12 Abs. 1 des Mietvertrags). Eine entsprechend den Bestimmungen des Mietvertrags schriftlich erklärte Einwilligung der Vermieterin zur Verwirklichung des Vorhabens wird die Vorhabenträgerin der Stadt zusätzlich bis zum 10.09.2012 vorlegen. Hierdurch wird der Vorhabenträgerin die uneingeschränkte rechtliche Befugnis zur Realisierung des Vorhabens auf der Vorhabenfläche eingeräumt.

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

(1) Die Vorhabenträgerin verwirklicht das Vorhaben gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ nach Maßgabe der folgenden Regelungen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in vollem Umfang einzuhalten und das

Grundstück nicht anders als im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeiten zu nutzen. Die Vorhabenträgerin wird im Vorhabengebiet

(a) vorhandene bauliche Anlagen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des dort vorhandenen Sonderpostenmarktes umnutzen und dabei die derzeitige Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes um ca. 600 m² von gegenwärtig 1.380 m² auf maximal 2.000 m² erweitern,

(b) in den Monaten März bis November jedes Jahres die Verkaufsfläche des auf der Vorhabenfläche vorhandenen Sonderpostenmarktes um ca. 400 m² Außenverkaufsfläche erweitern sowie

(c) auf der Vorhabenfläche entsprechend den Festsetzungen der zu erteilenden Baugenehmigung die geforderte Anzahl Stellplätze für den Betrieb des erweiterten Sonderpostenmarktes herrichten. Die Vorhabenträgerin wird hierzu beim Kreis Herzogtum Lauenburg die erforderlichen Genehmigungen beantragen.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die in § 4 Abs. 2 genannten Maßnahmen sowie Anträge für eventuelle im Zusammenhang damit erforderliche weitere behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse zu stellen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der in Absatz 1 genannten Baugenehmigung mit der Durchführung der in § 4 Abs. 2 dieses Vertrags genannten Maßnahmen zu beginnen und diese bis spätestens innerhalb von zwei Jahren abzuschließen. Sollte es zur Einlegung von Drittrechtsbehelfen gegen die Baugenehmigung kommen, so beginnt die erstgenannte Frist mit Eintritt einer vorläufigen Vollziehbarkeit zu laufen.

(3) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Absatz 1 und 2 bestimmten Fristen durchgeführt, soll die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ aufheben (§ 12 Abs. 6 BauGB). In diesem Fall kann die Vorhabenträgerin keine Ansprüche gegen die Stadt geltend machen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ 6 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zum 10.09.2012

(a) eine ingenieurtechnische Ermittlung der Kosten für die in § 4 Abs. 2 dieses Vertrags genannten Maßnahmen, und

(b) einen dieses Kostenvolumen erfassenden Finanzierungsnachweis durch Finanzierungszusage der Kreissparkasse Syke der Stadt vorzulegen. Die Finanzierungszusage darf unter dem Vorbehalt eines Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ sowie der Erteilung der in § 5 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Genehmigungen und Erlaubnisse stehen.

§ 7

Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans

(1) Die Stadt verpflichtet sich, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“, welches mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.05.2012 eingeleitet worden ist, zügig zu betreiben und alle Verzögerungen zu vermeiden, die nicht auf einem sachlichen Grund beruhen.

(2) Die Vertragsparteien sind sich jedoch darüber einig,

(a) dass durch diesen Vertrag keinerlei Anspruch auf Aufstellung des erwogenen Bebauungsplans begründet wird (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) und

(b) dass die Vorhabenträgerin für den Fall, dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht mit einem Satzungsbeschluss endet, sondern vielmehr aufgegeben werden sollte, keinerlei Schadenersatz oder Aufwendungsersatz oder sonstige Ansprüche gegenüber der Stadt zustehen.

§ 8

Rückbauverpflichtung

Im Hinblick darauf, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens – abgesehen von den zu schaffenden Stellplätzen – keine Neuerrichtung und keine Erweiterung bestehender baulicher Anlagen verbunden ist, sondern lediglich eine Umnutzung bereits vorhandener Baulichkeiten erfolgen soll, wird von der Vereinbarung einer Pflicht zur Erbringung einer gesonderten Sicherheitsleistung gegenüber der Stadt zur Sicherung einer Rückbauverpflichtung abgesehen.

§ 9

Kostenübernahme

(1) Die Vorhabenträgerin führt die ihr nach diesem Vertrag obliegenden Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch.

(2) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Ausarbeitung der für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ erforderlichen Planunterlagen einschließlich eventueller weiterer erforderlicher Planungen, Gutachten oder Untersuchungen. Die Stadt verpflichtet sich, die Vorhabenträgerin kurzfristig zu unterrichten, sofern und sobald es Erkenntnisse darüber geben sollte, dass weitere Gutachten oder Planungen erforderlich sind, durch welche zusätzliche Kosten ausgelöst werden.

(3) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung, insbesondere auch die Kosten der Durchführung des Vorhabens. Die Kosten einer hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans oder des Abschlusses dieses Vertrags eventuell von der Stadt in Anspruch genommenen Beratung trägt die Stadt selbst.

(4) Der Stadt entstehen keine weiteren eigenen Kosten, insbesondere keine Folgekosten durch das Bauleitplanungsverfahren. Eine ausreichende öffentliche Erschließung des Vorhabengeländes ist vorhanden.

§ 10 Haftungsausschluss

(1) Für den Fall, dass – gleich aus welchem Grunde – der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ nicht wirksam wird, sind Ansprüche der Vorhabenträgerin auf Schadenersatz gegen die Stadt ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens bzw. eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ 11 Verkaufsflächen und Sortimente

(1) Um den Belangen der Stadt hinsichtlich ihrer Einzelhandelsstruktur entgegenzukommen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu,

(a) im entsprechend den Bestimmungen nach § 4 Abs. 2 Buchst. a dieses Vertrags erweiterten Markt auf der Innenverkaufsfläche Waren der Warengruppen

- Uhren/Schmuck/Optik,
- Oberbekleidung und
- Schuhe/Lederwaren

lediglich auf einer Verkaufsfläche von höchstens 400 m² anzubieten, was der Fläche entspricht, auf welcher im vorhandenen Markt diese Sortimente angeboten werden, und

(b) auf der Außenverkaufsfläche gemäß § 4 Abs. 2 Buchst. b dieses Vertrags keine Waren der Warengruppen

- Uhren/Schmuck/Optik,
- Oberbekleidung und
- Schuhe/Lederwaren

anzubieten.

(2) Weitere Sortimentsbeschränkungen ergeben sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“.

§ 12

Wechsel der Vorhabenträgerin/ Rechtsnachfolge

(1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Fristen gemäß § 5 dieses Vertrags gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 BauGB).

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Falle der Rechtsnachfolge, ihrem Rechtsnachfolger bzw. ihrer Rechtsnachfolgerin sämtliche Beschränkungen in derselben Weise aufzuerlegen, denen sie sich selbst mit Abschluss dieses Vertrags unterwirft.

§ 13

Vertragsänderungen/ Salvatorische Klausel

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei, der Vorhabenträger eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Sollte sich eine Bestimmung oder sollten sich einzelne Bestimmungen als unwirksam herausstellen, so verpflichten sich die Parteien wechselseitig dazu, diese Bestimmung oder diese Bestimmungen durch eine solche oder durch solche zu ersetzen, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich am ehesten entspricht bzw. entsprechen.

(3) Sollten bei der Durchführung dieses Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in einer Weise zu treffen, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrags vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von

vornherein bedacht. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen des Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

§ 14 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit seinem Abschluss durch die Vertragsparteien wirksam. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Sonderpostenmarkt“ der Stadt Ratzeburg bildet die Geschäftsgrundlage dieses Vertrags.

Ratzeburg, den

Für die Stadt Ratzeburg:

(Siegel)

Für die Vorhabenträgerin:

(Stempel)

Rainer Voß, Bürgermeister

Ingo Stern, Geschäftsführer

Anlagen:

Anlage 1	Betriebsbeschreibung der Vorhabenträgerin einschließlich Lageplan und Grundriss
Anlage 2	Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
Anlage 3	Kostenübersicht



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11
 (VEP 11) "Sonderpostenmarkt"

Blatt:

Stand : 7.05.2012

Maßstab 1:1000