

KOPIE

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „SO NORMA – Malchiner Straße“ der Stadt Teterow

Zwischen

der Bergingstadt Teterow
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Firma MGR Grundstücksgesellschaft Teterow GmbH & Co. KG
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

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

Präambel

Vertragsgegenstand ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines NORMA-Marktes auf den Flurstücken 81/6, 81/7, 81/67 sowie einer westlich gelegenen Erweiterungsfläche mit den Flurstücken 81/2, 81/4 (teilw.), 81/5 und 81/75, jeweils Gemarkung Teterow.

Der Vorhabenträger ist bzw. wird Eigentümer der vorbezeichneten Grundstücke. Auf den Flurstücken 81/6, 81/7 und 81/67 wird bereits ein NORMA-Markt betrieben. Der bestehende NORMA-Markt mit rund 700 m² Verkaufsfläche soll abgerissen und durch einen neuen NORMA-Markt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m² ersetzt werden. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des insoweit großflächigen Einzelhandelsbetriebs bedarf es der Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Hierfür hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Auf dessen Grundlage wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „SO NORMA – Malchiner Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Teil I - Bauleitplanung

1. Baugebiet und Baumaßnahmen

- 1.1 Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus dem Standort des bisherigen NORMA-Marktes an der Malchiner Straße mit den Flurstücken 81/6, 81/7, 81/67 sowie einer westlich gelegenen Erweiterungsfläche mit den Flurstücken 81/2, 81/4 (teilw.) und 81/75, jeweils Gemarkung Teterow. Ergänzend wird nach § 12 Abs. 4 BauGB die die beiden Teilflächen des Plangebiets trennende öffentliche Verkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (Flurstück 81/5), so dass der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt eine Größe von 0,66 ha erreicht.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Teterow in integrierter Lage und wird begrenzt:

- im Norden durch die Malchiner Straße,
- im Nordwesten durch das Verkehrsgrün entlang des Glasower Weges,
- im Südwesten und Süden durch Wohngebäude (Hoppenhof), sowie
- im Osten vorwiegend durch Gewerbebebauung.

- 1.2 Der Vorhabenträger beabsichtigt den Abriss des bestehenden NORMA-Markts und den ersatzweisen Neubau eines NORMA-Markts mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m². Da die geplante Verkaufsfläche des neuen NORMA-Marktes die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, ist zur Verwirklichung des Vorhabens die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13a BauGB sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.
- 1.3 Der Bebauungsplan soll das Gebiet zukünftig als Sondergebiet „SO – Nahversorgung“ im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO festsetzen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 3. Halbsatz BauGB). Die Bauleitplanung dient ausschließlich dem durch den Vorhabenträger beabsichtigten Ersatznebau.
- 1.4 Der Vorhabenträger ist an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Berichtigung des Flächennutzungsplans interessiert. Er ist daher bereit, die anfallenden Kosten der Bauleitplanung und aller dazu erforderlichen Untersuchungen und Gutachten zu übernehmen.

2. Pflichten des Vorhabenträgers zur Bauleitplanung

- 2.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten den Entwurf des Bebauungsplans durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen zu lassen. Vom Vorhabenträger bereits beauftragt worden ist das Planungsbüro *raith hertelt fuß, Frankendamm 5, 18439 Stralsund*. Die Stadt ist mit der Beauftragung dieses Planungsbüros einverstanden.

- 2.2 Der Entwurf ist in enger Zusammenarbeit mit der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung zu erstellen; diese unterstützt den Vorhabenträger soweit erforderlich und zumutbar bei der Erarbeitung des Entwurfs.

3. Planungshoheit der Stadt

- 3.1 Die Durchführung der verfahrensrechtlichen Schritte zur Aufstellung des Bebauungsplans ist Aufgabe der Stadt. Durch diese Vereinbarung erfolgt keine Übertragung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB.
- 3.2 Die Stadt wird durch diese Vereinbarung nicht in ihrer Planungshoheit beschränkt. Sie wird insbesondere nicht dazu verpflichtet, den Flächennutzungsplan anzupassen, einen Bebauungsplan aufzustellen bzw. ihn mit dem Inhalt der Nr. 1 dieser Vereinbarung zu versehen. Sie kann das Verfahren jederzeit einstellen oder sie mit einem anderen Inhalt zu Ende bringen, ohne dass dies zu Ersatzansprüchen gegen die Stadt führt. Die durch § 1 Abs. 6 BauGB gewährte Entscheidungsfreiheit der Stadt bei den Abwägungen in den Bauleitplanverfahren (§ 1 Abs. 7 BauGB) bleibt ungerührt.

Teil II - Vorhaben

4. Durchführungsverpflichtung/Durchführungsfristen

- 4.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Vorhabens nach den Regeln dieses Vertrages. Er wird spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bauantrag für das Vorhaben einreichen und mit dem Vorhaben spätestens sechs Monate nach Vorliegen einer bestandskräftigen und vollziehbaren Baugenehmigung beginnen und es innerhalb von weiteren 12 Monaten fertigstellen. Auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers kann die Stadt die genannten Fristen verlängern.
- 4.2 Sollten die oben genannten Fristen nicht eingehalten werden, behält sich die Stadt vor, den Bebauungsplan aufzuheben (§ 12 Abs. 6 BauGB), oder fortzuführen, oder andersartiges Planungsrecht zu entwickeln. Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers sind ausgeschlossen.

Teil III - Erschließung

5. Erschließung

- 5.1 Unter den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die Vorhabengrundstücke im Plangebiet für das geplante Vorhaben ausreichend erschlossen sind.
- 5.2 Für Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen leitungsgebundener Einrichtungen sowie für Straßenausbaumaßnahmen in der Zukunft gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

6. Verlegung der Gas-Druck-Regel-Anlage

- 6.1 Auf dem Flurstück 81/75 befindet sich eine Gas-Druck-Regel- und Messanlage (GDRM) der Stadtwerke Teterow.
- 6.2 Die Durchführung des Vorhabens bedingt eine Verlegung der GDRM an einen neuen Standort im Plangebiet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Kosten für die Verlegung der GDRM zu übernehmen.

Teil IV -Schlussbestimmungen

7. Haftung/Wechsel des Vorhabenträgers

- 7.1 Die Stadt haftet nicht für planungsrechtliche Risiken (z.B. Scheitern der Satzung durch Normenkontrolle, Bauverzögerung durch Nachbarwidersprüche etc.) oder Schäden wie z.B. Planungsschäden, fehlschlagender Planung oder Vertrauensschaden analog §§ 39 ff. BauGB. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen eigenen sowie den Ansprüchen Dritter, z.B. nach §§ 39 ff. BauGB frei, soweit sie mit dem Plan oder seiner Realisierung zusammenhängen.
- 7.2 Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB 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 genannten Fristen gefährdet ist.

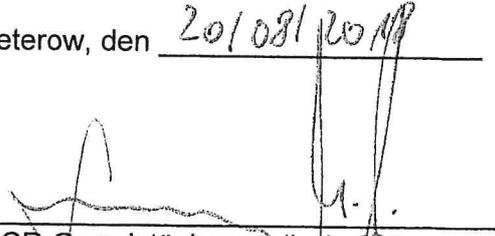
8. Vertragsänderungen

- 8.1 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.
- 8.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte sich in diesem Vertrag eine Regelungslücke befinden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung werden die Vertragsparteien die unwirksame oder fehlende Bestimmung durch eine Regelung ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entspricht.

Teterow, den 21.8.2017


Bergringstadt Teterow

Teterow, den 20/08/2017


MGR Grundstücksgesellschaft
Teterow GmbH & Co. KG