

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Burgdorf, Vor dem Hannoverschen Tor 1, 31300 Burgdorf, vertreten durch den Bürgermeister Armin Pollehn,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

der Firma ACRIBO Invest II GmbH, Georgstraße 44, 30159 Hannover, vertreten durch die Geschäftsführer und, Georgstraße 44, 30159 Hannover,

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -

- gemeinsam nachfolgend „**Parteien**“ genannt -

wird der folgende städtebauliche Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 126/11, 123/15, 123/16 und 123/18 der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf. Auf diesen Flurstücken und auf dem Flurstück 123/1 der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf, auf dem sich der LIDL-Markt befindet, ist die Realisierung des Projekts Wohn- und Lebensquartier Aue Süd durch den Vorhabenträger geplant und beabsichtigt. Mit diesem Projekt sollen auf den genannten Flurstücken die Baurechte insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Handel- und Dienstleistungsbetriebe, soziale Einrichtungen sowie für Wohnnutzungen geschaffen werden.

Den Parteien ist bekannt, dass die Schaffung von Baurechten für die Einzelhandelsnutzung in dem geplanten Sondergebiet SO 3 (s. **Anlage 1a**) in einem Zusammenhang mit der Aufgabe des Einzelhandelsstandortes auf dem Grundstück Uetzer Straße 15 in Burgdorf steht. Der Bebauungsplan Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“, der für dieses Grundstück maßgeblich ist, soll geändert werden, um eine weitere Einzelhandelsnutzung in dem Geltungsbereich dieses Planes auszuschließen. Bevor ein diesbezüglicher Aufstellungsbeschluss gefasst ist, wird der Bebauungsplan Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand mit der im Sondergebiet SO 3 vorgesehenen Lebensmittel-Einzelhandelsnutzung nicht als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden können.

Mit Schreiben vom 04.12.2019 hat die Zweite Planbau Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, die Eigentümerin bzw. Erbbaurechtsnehmerin der Flurstücke 61/6, 63/5, 63/6 und 63/7 an der Uetzer Straße (Flur 25, Gemarkung Burgdorf) ist, die schriftliche Erklärung abgegeben, dass das EDEKA Center an der Uetzer Straße 15 mit der Eröffnung des neuen EDEKA Marktes im Bebauungsplangebiet am Ostlandring geschlossen und keine neue Einzelhandelsnutzung an dem Altstandort an der Uetzer Straße aufgenommen wird. Außerdem wurde in diesem Schreiben die Bereitschaft erklärt, dass diese Gesellschaft einer Entwidmung des vorhandenen Baurechts an der Uetzer Straße zustimmt, um an jenem Standort eine Wohnnutzung zu entwickeln. Außerdem ist der Verzicht auf die Rechte aus der entsprechenden Baugenehmigung durch den Betreiber des EDEKA Center an der Uetzer Straße und die Eigentümerin bzw. Erbbaurechtsnehmerin (Zweite Planbau) erforderlich, bevor im Sondergebiet SO 3 eine Lebensmittel-Einzelhandelsnutzung aufgenommen werden kann.

Die im Vertragsgebiet vorgesehene Bebauung lässt sich auf der Grundlage des gegenwärtig geltenden Planungsrechts – bei einer unterstellten Wirksamkeit dieses Planungsrechts – nicht bzw. nicht vollumfänglich realisieren. Der für das Projektgebiet geltende Bebauungsplan Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ setzt im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet und für den südlichen Teil einen 37,5 m breiten Mischgebietsstreifen mit einer zwingend eingeschossigen Bebauung fest. Auf dieser Grundlage wären sowohl die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die im Südwesten des Plangebiets vorgesehenen Wohngebäude als auch die im Südosten des Plangebiets vorgesehene gemischte Nutzung aus Dienstleitungen, Einzelhandel, sozialen und kulturellen/kirchlichen Einrichtungen sowie Wohnen im Gewerbegebiet nicht zulässig. In dem Mischgebietsstreifen wären die zuletzt genannten Nutzungen zwar zulässig, allerdings lässt der Bebauungsplan Nr. 0-11 die geplante Bebauungshöhe (voraussichtlich III-Vollgeschosse) nicht zu.

Dies vorausgeschickt wird zwischen den Parteien Folgendes vertraglich vereinbart:

§ 1

Bauleitplanung / Vertragsgebiet

(1) Die Stadt beabsichtigt, den Änderungsbebauungsplan Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ aufzustellen, ihren Flächennutzungsplan (64. Änderung) und den Bebauungsplan Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ zu ändern, um die planerischen Voraussetzungen für das Projekt des Vorhabenträgers zu schaffen. Diesbezügliche Aufstellungsbeschlüsse sind von der Stadt bereits zum Teil gefasst worden – sie werden diesem Vertrag – soweit die Beschlüsse vorliegen – als **Anlage 1b und c** beigefügt und sie sind Bestandteil

dieses Vertrages. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ stellt das Vertragsgebiet dieses Vertrages dar.

(2) Außerdem beabsichtigt die Stadt, bei der Region Hannover eine Änderung des RROP zu beantragen bzw. wurde diese Änderung bereits beantragt, um auch die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Projektrealisierung zu erwirken.

(3) Die Aufstellung der Änderungsbebauungspläne Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ und Nr. 0-69/1 „Untere Uetzer Straße“, die Durchführung der 64. Flächennutzungsplanänderung und die Beantragung der RROP-Änderung fallen unter die Planungshoheit der Stadt. Die Parteien sind sich einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung der Bauungspläne und auf Erlass einer Satzung mit einem bestimmten Inhalt, auf Durchführung der Flächennutzungsplanänderung und auf die Herbeiführung einer Änderung des RROP durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Auch die Zuständigkeit der Stadt für die förmliche Planaufstellung darf und soll mit diesem Vertrag nicht übertragen werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, Kosten und Schäden des Vorhabenträgers, die dieser im Zusammenhang mit der Bauleitplanung tätig bzw. erleidet, ist ausgeschlossen.

§ 2

Verpflichtung des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im eigenen Namen und auf eigene Kosten das Planungsbüro Lauterbach, Ziesenisstraße 1, 31785 Hameln, mit der Erarbeitung des Entwurfes des Änderungsbebauungsplanes Nr. 0-11/5 und des Entwurfes der 64. Flächennutzungsplanänderung zu beauftragen. Außerdem ist der Vorhabenträger verpflichtet, die für die Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 3 bis 4a BauGB benötigten Unterlagen auf eigene Kosten erstellen zu lassen und der Stadt zur Verfügung zu stellen. Die Anforderungen zur Übermittlung und Ausgestaltung der Unterlagen ergeben sich aus der **Anlage 2** zu diesem Vertrag.

(2) Die Stadt stimmt der Beauftragung des Planungsbüros Lauterbach zu. Eine etwaige Beendigung der Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt. Die Beauftragung eines neuen Planungsbüros für das vertragsgegenständliche Vorhaben kann nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen.

(3) Soweit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-11/5 weitere Planungs- und/oder Gutachterleistungen erforderlich werden sollten, wie beispielsweise Lärm- und/oder ein Verkehrsgutachten, wird der Vorhabenträger mit Zustimmung der Stadt die Erstellung auch dieser Unterlagen im eigenen Namen und auf eigene Kosten in Auftrag geben, es sei denn, die Stadt gibt die Planungs- und/oder Gutachterleistungen in Auftrag.

(4) Der Stadt bleibt es unbenommen, im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 für das Planungsverfahren benötigte Planungs- und/oder Gutachterleistungen im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger selbst in Auftrag zu geben, insbesondere eine weitere – auf das Projekt bezogene – Einzelhandelsuntersuchung. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger. In die Auftragserteilung wird der Vorhabenträger eingebunden. Angebote von Planern und Gutachtern werden, wenn die Stadt Planungs- und/oder Gutachterleistungen im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger in Auftrag gibt, auch an den Vorhabenträger gesendet. Preisverhandlungen mit Planern und Gutachtern werden in diesem Fall durch den Vorhabenträger und die Stadt gemeinsam geführt.

(5) Die Beauftragung der Planungs- und Gutachterbüros durch den Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Stadt jederzeit berechtigt ist, Auskünfte von diesen zu verlangen und ihnen Weisungen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu erteilen. Außerdem haben die beauftragten Planungs- und Gutachterbüros die Stadt umfassend über ihre Tätigkeit zu informieren.

(6) Die der Stadt zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen, einschließlich der Gutachten, gehen in das Eigentum der Stadt über, sobald der Änderungsbebauungsplan Nr. 0-11/5 und die 64. Flächennutzungsplanänderung rechtskräftig bzw. wirksam geworden sind. Unberührt bleibt die Regelung in § 3 Abs. 4.

(7) Es bleibt dem Vorhabenträger unbenommen, sich einen Teil der Kosten, die für die Erstellung der Planungs- und Gutachterleistungen entstehen, von dem Eigentümer des Flurstücks 123/1 der Flur 2 der Gemarkung Burgdorf, auf dem sich der Lidl-Markt befindet, erstatten zu lassen. Eine teilweise Kostenübernahme ist durch die Bevollmächtigten des Grundstückseigentümers bereits in Aussicht gestellt worden.

§ 3

Verpflichtung der Stadt

(1) Die Stadt wird die Planunterlagen prüfen und, sofern keine sachlichen Einwände vorliegen, den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung zuleiten.

(2) Die Stadt wird dem Planungsbüro und den Gutachterbüros alle ihr vorliegenden Informationen zukommen lassen, die für die Erarbeitung der benötigten Planungsunterlagen benötigt werden. Über gegebenenfalls auftretende Sachverhalte, die eine Projektrealisierung unmöglich machen oder erschweren könnten, hat die Stadt den Vorhabenträger unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

(3) Wenn die Stadt Gespräche unmittelbar mit dem Planungsbüro und/oder den beauftragten Fachgutachtern ohne den Vorhabenträger führt, hat die Stadt den Vorhabenträger über den wesentlichen Inhalt der geführten Gespräche zu informieren. Kostenauslösende Maßnahmen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Die Regelungen in § 2 Abs. 4 Satz 4 und 5 gelten entsprechend.

(4) Die auf Kosten des Vorhabenträgers erstellten Planungsunterlagen und Gutachten dürfen solange, bis der Änderungsbebauungsplan Nr. 0-11/5 und die 64. Flächennutzungsplanänderung nicht rechtskräftig bzw. wirksam geworden sind, nur für das vertragsgegenständliche Projekt und für andere Zwecke nur nach ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Information des Vorhabenträgers verwendet werden. Die Regelung in § 2 Abs. 6 bleibt unberührt.

§ 4

Weitere Verträge

(1) Zur Realisierung der Planung können zu gegebener Zeit noch weitere Verträge geschlossen werden.

(2) Die Parteien sind sich einig, dass sie insbesondere eine weitere vertragliche Vereinbarung schließen wollen, in der sich der Vorhabenträger verpflichtet, 10 % der Wohnungen, die in dem Vertragsgebiet entstehen werden, als Sozialwohnungen nutzen zu lassen. Weitergehende Einzelheiten werden in der gesonderten Vereinbarung geregelt.

(3) Sollte der Vorhabenträger in dem Vertragsgebiet eine Kindertagesstätte errichten, die Bestandteil der Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt wird und die Stadt diese ggf. betreiben bzw. durch einen Dritten betreiben lassen will, werden auch diesbezügliche Einzelheiten in einem gesonderten Vertrag geregelt, sofern zwischen den Parteien Einvernehmen hinsichtlich der Miet- und sonstigen Konditionen erzielt wird.

§ 5

Rücktrittsrecht

(1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn er das Projekt nicht weiterverfolgen möchte. Dieses Rücktrittsrecht erlischt mit Erteilung eines Bauvorbescheids, einer Teilbaugenehmigung oder einer Baugenehmigung, spätestens mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 0-11/5.

(2) Außerdem steht dem Vorhabenträger ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn eines der für die Projektrealisierung benötigten Bauleitplanverfahren im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens ganz oder teilweise für unwirksam erklärt oder außer Vollzug gesetzt wird oder sich dessen Nichtigkeit herausstellen sollte, bevor dem Vorhabenträger ein Bauvorbescheid, eine Teilbaugenehmigung oder eine Baugenehmigung erteilt und bestandskräftig wurden.

(3) Das Rücktrittsrecht ist durch eine schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Die Regelungen in § 1 Abs. 3 Satz 4 sowie in § 2 Abs. 6 dieses Vertrages bleiben durch das Rücktrittsrecht unberührt. Sofern zum Zeitpunkt der Rücktrittserklärung noch Planungsleistungen gegenüber dem Vorhabenträger abzurechnen sind, ist der Vorhabenträger trotz eines erklärten Rücktritts verpflichtet, die sich hieraus zu seinen Lasten ergebenden Forderungen auszugleichen.

§ 6

Wirksamwerden des Vertrages

(1) Dieser Vertrag wird mit der rechtsverbindlichen Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

§ 7

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

(2) Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder lückenhaft sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der nichtigen oder lückenhaften Bestimmungen sollen angemessene Regelungen getroffen werden, die rechtswirksam sind und dem am nächsten kommen, was die Parteien gewollt hätten, wenn ihnen die Rechtsunwirksamkeit der Bestimmungen und/oder die Vertragslücke bekannt gewesen wäre.

(3) Die Parteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind und im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen.

_____, den _____

_____, den _____

Für den Vorhabenträger,
vertreten wie angegeben:

Für die Stadt,
vertreten wie angegeben:

Anlage 1a: Darstellung des geplanten Sondergebiets SO 3 (Stand: 04.02.2020)

Anlage 1b und c: Aufstellungsbeschlüsse der Stadt (BV 2018 0762, 64. Flächennutzungsplanänderung (Projekt Aue Süd), Aufstellungsbeschluss und BV 2018 0763, Bebauungsplan 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg“ (Projekt Aue Süd), Neufassung des Aufstellungsbeschlusses)

Anlage 2: Anforderungen zur Übermittlung und Ausgestaltung der Planungsunterlagen