Städtebaulicher Vertrag
zur Nutzungsaufgabe Einzelhandel Uetzer Straße 15

zwischen

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

nachfolgend „Stadt" genannt,

und

der Firma CIB Burgdorfer Auetal GmbH & Co. KG, Burgdorf, Sperbergasse 4, 31303 Burgdorf,
vertreten durch den Geschäftsführer der CIB Burgdorfer Auetal Verwaltungs GmbH ……

nachfolgend „Eigentümer" genannt,

und

der Firma Wilhelm Cramer GmbH, Sperbergasse 4, 31303 Burgdorf,
vertreten durch den Geschäftsführer ……

nachfolgend „Betreiber" genannt,

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Der Eigentümer hat die Flurstücke 63/7 und 61/6 und das Erbbaurecht für Flurstücke 63/5 und 63/6, Flur 25, Gemarkung Burgdorf (s. **Anlage 1** Vertragsgebiet) auf denen ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Uetzer Straße 15) und ein Wohngebäude (Uetzer Straße 13) errichtet ist, erworben. Grundstückseigentümer / Erbbaurechtsgeber der o.g. Flurstücke 63/5 und 63/6 ist die Firma ……Grundstück- und Vermögensverwaltungs GmbH Co.KG, …… Braunschweig.

Der Betreiber betreibt am Standort Uetzer Straße 15 ein sog. E-Center als großflächigen Lebensmitteleinzelhandel. In dem E-Center befindet sich zudem ein Blumengeschäft, ein Backshop mit Kaffee und ein Geschäft mit türkischen Spezialitäten.

Das Edeka-Center an der Uetzer Straße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße". Dieser wurde im Jahr 2002 rechtskräftig. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans war die Absicht, östlich der Stellplatzanlage des damaligen V-Marktes auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 60/1 einen Getränkemarkt zu errichten. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-69 wurde der seit 1969 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0-29 „Uetzer Straße – Auetal" im Bereich des neuen Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 0-69 teilaufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 0-29 hatte entlang der Uetzer Straße ein Mischgebiet festgesetzt (Tiefe von der Uetzer Straße ca. 75-80 m) und im nördlichen Bereich bis zum Graben Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, für landwirtschaftl. Nutzung und zur Erhaltung des Landschaftsbildes, der Bäume, Sträucher und Gewässer sowie teilweise Flächen für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Der Lebensmittelmarkt Uetzer Straße 15 ist nicht mehr zeitgemäß, dies betrifft u.a. die Gestaltung des Eingangs, der Vorkassenzone, die interne Erschließung, aber auch energetische Aspekte. Aus diesem Grund ist die endgültige Aufgabe des Einzelhandelsstandortes Uetzer Straße 15 und die Neueröffnung eines E-Centers auf einer Fläche am Ostlandring (Lage ca. Ostlandring 6) im Projektgebiet 'Wohn- und Lebensquartier Aue Süd Burgdorf' der ACRIBO Invest II GmbH (Georgstraße 44, 30159 Hannover) beabsichtigt, **s. Anlage 2** Gebäude C3 im Vorabzug Lageplan Außenanlagen Stand 04.09.2020. Die Verhandlungen des Betreibers mit der ACRIBO sind bereits soweit fortgeschritten, dass die Neueröffnung eines E-Centers im Projektgebiet 'Aue Süd' zu erwarten ist.
Voraussetzung für die Errichtung des neuen E-Centers ist, dass das derzeit geltende Bauplanungsrecht am projektierten Standort Ostlandring (Anlage 2) geändert wird. Dafür hat die Stadt mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 11.12.2018 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 0-11 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg" (kurz: Bebauungsplan 0-11/5) und die 64. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet.

Dieser Bebauungsplan würde den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt und den Zielen der Raumordnung widersprechen, wenn der Bebauungsplan Nr. 0 – 69 sowie die mögliche Einzelhandelsnutzung am bisherigen Standort Uetzer Str. 15 unverändert bestehen bliebe. Daher muss der für den bisherigen Standort Uetzer Str. 15 maßgebliche Bebauungsplan Nr. 0 – 69 geändert werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat hierzu am 11.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0 – 69 (kurz 0-69/1) mit dem Ziel beschlossen, am bisherigen Standort ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und die bisher im B-Plan 0 - 69 festgesetzte private Grünfläche zumindest in dem vorhandenen Umfang zu erhalten. Die hierzu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (64. Änderung) hat der Rat in seiner Sitzung am 22.02.2021 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 0 – 69 schließt jedoch nicht aus, dass der Betreiber und/oder der Eigentümer und/oder Dritte auf der Grundlage der bisher erteilten Baugenehmigungen bzw. der bestandsgeschützten Nutzung am Standort Uetzer Straße 15 weiter einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb betreiben könnten. Auch dies würde – wie oben ausgeführt - den bauleitplanerischen Zielen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-11/5 „Uetzer Straße – Duderstädter Weg" sowie den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burgdorf und den Zielen der Raumordnung widersprechen. Um daher die Voraussetzungen für an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und der Raumordnung angepasste Bebauungspläne Nr. 0-11/5 und Nr. 0-69/1 zu schaffen, ist zwischen den Beteiligten ein die Ziele der zuvorgenannten Bebauungspläne sichernder Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wie folgt zu schließen:

§ 1
Nutzungsaufgabe

Der Eigentümer sowie der Betreiber verpflichten sich, für den Standort Uetzer Straße 15 (s. Anlage 1) endgültig und unwiderruflich die Nutzung für einen großflächigen Lebensmittelmarkt aufzugeben. Von diesem unbedingten und unwiderruflichen Verzicht erfasst sind die in der **Anlage 3** aufgelisteten Baugenehmigungen sowie jede weitere aktuell ausgeübte und bestandsgeschützte Einzelhandelsnutzung an dem betreffenden Standort. Dieser Verzicht wird mit der Eröffnung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 0–11/5 wirksam.

§ 2
Verzicht auf Entschädigungsansprüche

(1) Dem Eigentümer sowie dem Betreiber sind bekannt, dass die Stadt beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 0-69/1 „Untere Uetzer Straße" aufzustellen, um an dem Standort Uetzer Straße 15 zukünftig eine großflächige Einzelhandelsnutzung auszuschließen. Eigentümer und Betreiber erklären ausdrücklich, auf Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB zu verzichten, soweit der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 0-69/1 an dem Standort Uetzer Straße 15 (s. Anlage 1) zukünftig die Errichtung von Einzelhandelbetrieben ausschließt oder nicht in dem von Eigentümern und Betreiber gewünschten Umfang zulässt.

(2) Eigentümer und Betreiber verzichten weiter vorsorglich auf etwaige Ansprüche aus dem Verzicht gemäß § 1.

§ 3
Ankauf Flurstücke 63/5 und 63/6, Flur 25, Gemarkung Burgdorf

(1) Der Eigentümer erklärt, dass er beabsichtigt die Flurstücke 63/5 und 63/6, Flur 25, Gemarkung Burgdorf in Kürze zu erwerben. Ein entsprechendes Ankaufsrecht beinhaltet bereits der 2001 abgeschlossene Erbbaurechtsvertrag (Vertrag über die Bestellung des Erbbaurechts). Für den Fall des Erwerbs verzichtet er auch insoweit auf die Rechte aus den in der Anlage 3 aufgelisteten Baugenehmigungen sowie jede weitere aktuell ausgeübte und bestandsgeschützte Einzelhandelsnutzung an dem betreffenden Standort. Dieser Verzicht wird mit der Eröffnung eines großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 0–11/5 wirksam

(2) Der Eigentümer erklärt, etwaige Entschädigungsansprüche, die sich für die Stadt aus den §§ 1 und 2 gegenüber dem derzeitigen Grundstückseigentümer ergeben könnten, zu übernehmen.

§ 4
Schlussbestimmungen

(1) Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Beteiligten verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Eigentümer, Betreiber und Stadt bestätigen, dass die vereinbarten Leistungen dieses Vertrages nach den gesamten Umständen angemessen sind und in sachlichem Zusammenhang stehen. Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot des sachlichen Zusammenhangs verstoßen, verpflichten sich die Beteiligten, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den Kriterien der Angemessen oder des sachlichen Zusammenhangs gehorchen. Können sich die Beteiligten nicht auf eine wirksame Regelung einigen, wird die Angemessenheit und der sachliche Zusammenhang nach billigem Ermessen durchgeführt.

_____, den _____

Für den Eigentümer,
vertreten wie angegeben:

_____

_____, den _____

Für den Betreiber,
vertreten wie angegeben:

_____

_____, den _____

Für die Stadt,
vertreten wie angegeben:

_____

Anlage 1 Vertragsgebiet

Anlage 2 Wohn- und Lebensquartier Aue Süd, Vorabzug Lageplan Außenanlagen Stand 04.09.2020

Anlage 3 Liste der Baugenehmigungen Lebensmittelmarkt Uetzer Str. 15

Stadt Burgdorf

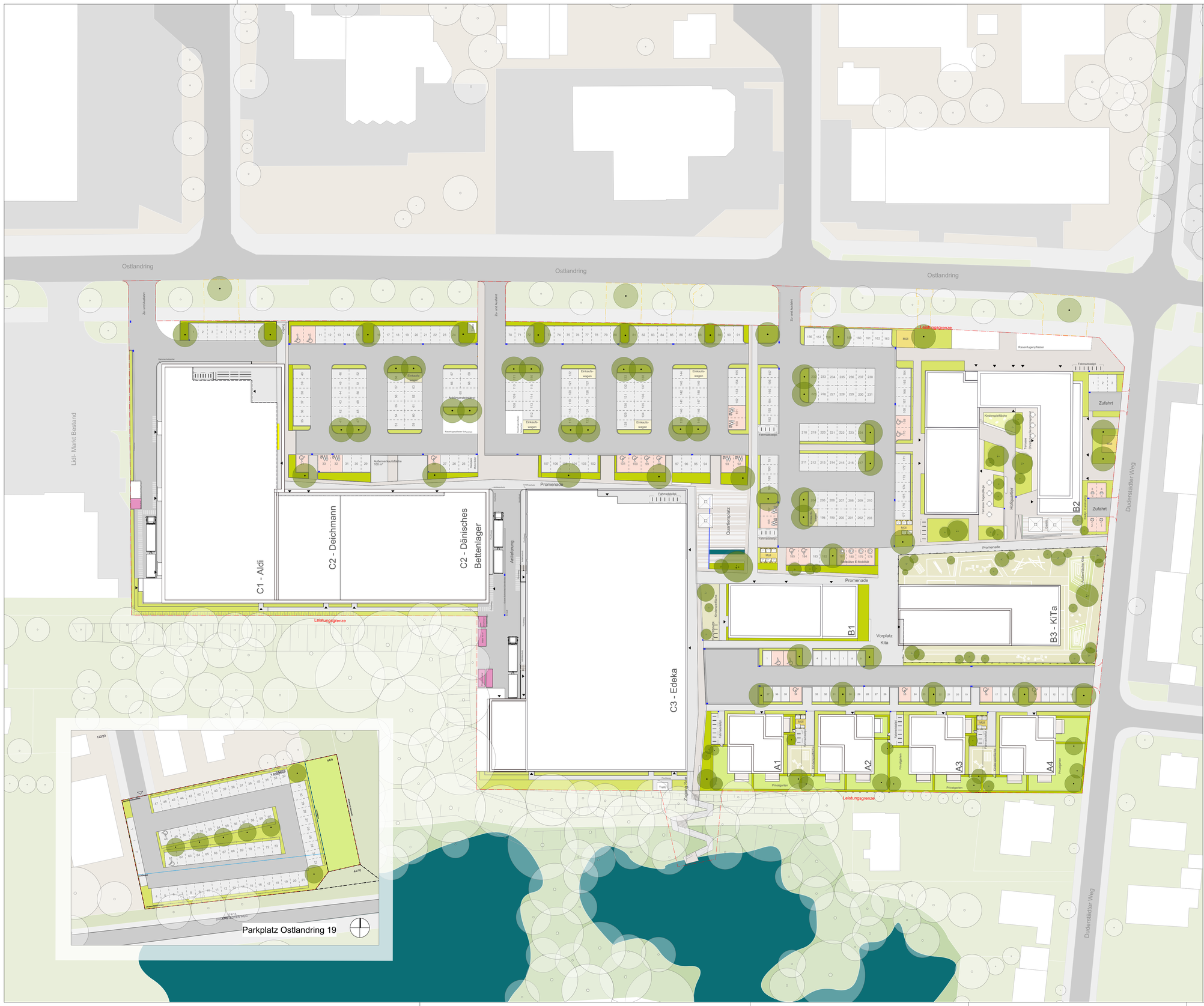
Inhalt: Vertragsgebiet

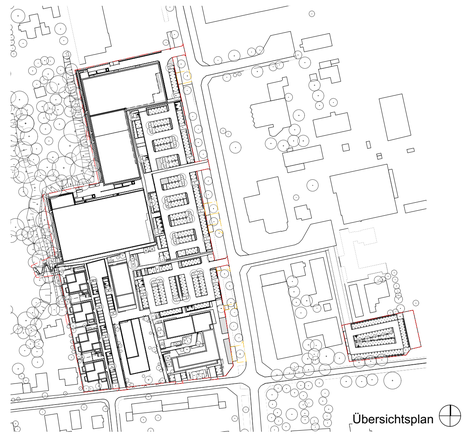
Institution

50 Meter

Bearbeiter: Herbst, Imke | Datum: 19.05.2021 | Maßstab: 1 : 1.000

Nur für den Dienstgebrauch





Legende

- Grenze Grundstück/ Leistungsgrenze
- Markierung Bestandszufahrten
- -55,98 Höhe Bestand
- -56,51 Höhe Planung
- 1,6% Gefälle Planung
- Pflaster Zufahrten
- Pflaster Stellplätze
- Pflaster Plätze
- Pflaster Terrassen (privat)
- Stellplätze mit Sondernutzungsrecht (Car-Sharing, Eltern-Kind-Stellpl., Behindertenstellpl.)
- (Car-Sharing, Eltern-Kind-Stellpl., Behindertenstellpl.)
- Kinderspielbereiche
- Müllstandorte
- Einkaufswagensammelstelle
- Fahrradanlehnbügel (Gesamt)
- Baum Bestand
- Strauch / Großstrauch Planung
- Baum Planung
- Rasen
- Schotterrasen/ Rasenfugenpflaster
- Pflanzung/Hecke

Stellplatzschlüssel

Parkplatzanlage: 238 Stellpl.
Privatstellplätze B2: 3 Stellpl.
Carsharing- Stellplätze (B2): 4 Stellpl.
Stellplätze Stichstraße (Seequartier): 37 Stellpl.
Parkplatzanlage Ostlandring 19: 73 Stellpl.

zu beachten:
Alle Höhen- und Maßangaben sind vom Auftragnehmer vor Beginn der Ausführung zu prüfen. Unstimmigkeiten oder Abweichungen sowie Bedenken sind vor Beginn der Ausführung unverzüglich der Bauleitung mitzuteilen. Der Auftragnehmer hat sich über die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu informieren.

Index	Datum	Änderung
-	31.08.2020	Plan erstellt

Projekt:
Wohn- und Lebensquartier
Aue Süd Burgdorf

Plannummer: 3.1.2

Maßstab: M 1 : 500

Auftraggeber:
ACRIBO
Acribo invest II GmbH
Georgstraße 44
30159 Hannover
Datum, Unterschrift

Planinhalt:
Lageplan Außenanlagen
mit Parkplatz Ostlandring 19

Planung:
chora blau Landschaftsarchitektur
chora blau Landschaftsarchitektur
PartG mbB
Hanomaghof 1
30449 Hannover
Datum, Unterschrift

Lph.:	Entwurf
Datum:	04.09.2020
Bearbeiter:	LK
Planformat:	890 x 594 mm

Planschlüssel:	LA18002	CB	3	Entwurfsplanung	LP	200904	-	-
	Projektnummer	Verfasser	Phase	Benennung	Planart	Datum aktuell	Version	Index

vorabzug