

Zusammenfassung der Inhalte des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 237 – Vollsortimenter Obenstrohe der Stadt Varel

In § 1 des Vertrages werden der Vertragsgegenstand sowie das Vertragsgebiet beschrieben. Der Vorhabenträger plant in diesem Fall die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes (Vollsortimenter). Die Stadt überträgt die Erschließung auf den Vorhabenträger.

§ 2 benennt die Bestandteile des Vertrages. Es handelt sich um einen Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, den Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Vorhabenbeschreibung und den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237 inklusive Begründung und Umweltbericht.

Eine Beschreibung des Vorhabens wird in § 3 gegeben. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Umzug des vorhandenen Edeka-Marktes an der Mühlenteichstraße in einen Neubau an der Wiefelsteder Straße.

§ 4 regelt die Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben. Die Durchführungsverpflichtung erstreckt sich auf die Herstellung der Hochbauten inklusive der Grundstücksfreiflächen und der Erschließungsanlagen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und das Bauvorhaben innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach Genehmigung fertigstellen.

In § 5 wird der Vorhabenträger verpflichtet, die Gebäude so zu realisieren wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben werden.

Die Erschließung wird in § 6 geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf den vorhandenen Fuß- und Radweg durch eine

Kennzeichnung besonders hinzuweisen. Er verpflichtet sich zudem im Bereich der Bäckerei einen barrierefreien Durchgang für Fuß- und Radverkehr zwischen Freiflächen und angrenzendem Geh- und Radweg herzustellen.

Inhalte zur Innergebietlichen Gestaltung bzw. zum Betrieb werden in § 7 festgelegt. An dem vorgesehenen Werbepylon darf nur für im Plangebiet ansässige Unternehmen geworben werden. Die einzelnen Werbetafeln dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Sichtbeziehung vom Parkplatz auf den fließenden Verkehr führen. Das schalltechnische Gutachten der Fa. Itap vom 17.05.2019 legt als maximale Öffnungszeiten den Zeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr zu Grunde. Der Vorhabenträger verpflichtet sich insofern zur Einhaltung dieser maximalen Öffnungszeiten.

§ 8 regelt naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Nr. 2.3 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 237 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

Ein Kompensationsdefizit wird im Flächenpool Rabenteich der Stadt ausgeglichen. Der Vorhabenträger entschädigt die Stadt Varel hierfür finanziell.

Des Weiteren wird die im Vertragsgebiet vorhandene Eiche im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Bei Abgang verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Ersatzpflanzung.

Im Norden des Geltungsbereiches ist für den Verlust der „Dorflinde“ eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Stadt Varel gestattet dem Vorhabenträger die auf ihren Grundstücken vorhandenen Wälle entlang der Wiefelsteder Straße auf eigene Kosten abzutragen und mit Rasen neu einzusäen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die anzupflanzenden Bäume entlang der Wiefelsteder Straße so zu pflegen, dass die Sichtbeziehung im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke im Bereich der Ausfahrt von den Parkplatzflächen auf die Straßenverkehrsfläche der Wiefelsteder Straße bis zu einer Höhe von 2,5 m ungehindert gewährleistet ist. Eine Vertragsstrafe für den Fall der Nichteinhaltung von Pflichten wird festgesetzt.

In § 9 wird die Kostentragung durch den Vorhabenträger geregelt.

Die Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers werden in § 10 festgeschrieben.

In § 11 stimmt der beteiligte Grundstückseigentümer der Bebauung bzw. Nutzung zu.

§ 12 regelt den Haftungsausschluss der Stadt Varel

Vertragsänderungen sowie die Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen werden durch § 13 bestimmt. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die sogenannte salvatorische Klausel ist enthalten.

Nach § 14 wird der Vertrag erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237) in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Kostentragungspflicht wird jedoch schon mit Vertragsunterzeichnung wirksam.