

**Inhaltliche Zusammenfassung des Durchführungsvertrages
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C
– Deichhörn-Mitte der Stadt Varel**

§ 1 des Vertrages regelt den Vertragsgegenstand. Es erfolgt eine Beschreibung des Geltungsbereiches und des Planungszieles (Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 35 Wohneinheiten für die Bereitstellung von Wohnungen als Ferienwohnungen sowie mit Räumen für eine gastronomische Nutzung und Stellplätze). Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücke werden festgestellt. Grundstücke, die sich noch im Eigentum der Stadt Varel befinden, wurden bereits veräußert, aber noch nicht umgeschrieben. Die Stadt überträgt die Erschließung auf den Vorhabenträger.

Der nachfolgende § 2 legt die Bestandteile des Vertrages fest. Es handelt sich um folgende Anlagen: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 212 C, Gesamtkonzept, Schalltechnisches Gutachten.

In § 3 erfolgt eine Beschreibung des Vorhabens. Es umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 35 Wohneinheiten sowie Räumen für eine gastronomische Nutzung in Dangast mit den erforderlichen Erschließungsflächen sowie Freianlagen, welche als Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Plangebiet errichtet werden sollen. Der Vorhabenträger akzeptiert die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C enthaltenen Festsetzungen. Des Weiteren wird geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet energieeffizienter Brennwertthermen und Solaranlagen zu installieren sowie das Oberflächenwasser über Rigolen auf dem eigenen Gelände zu versickern.

§ 4 enthält die Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben. Hier verpflichtet sich der Vorhabenträger binnen 24 Monaten nach dem Inkrafttreten der Satzung über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 C der Stadt Varel einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das gesamte Vorhaben einzureichen, den Bau spätestens 3 Monate nach Genehmigung des Bauantrages zu beginnen und innerhalb von 4 Jahren fertigstellen.

Gemäß § 5 hat der Vorhabenträger die Hochbauten entsprechend der Vertragsregelungen zu realisieren. Eventuell erforderliche Abweichungen sind vorab mit der Stadt Varel abzustimmen.

§ 6 regelt die Erschließung des Vorhabens. Sie erfolgt über die städtischen Straßen „Edo-Wiemken-Straße“ und „Am alten Deich“ und davon abgehend über bereits hergestellte und noch herzustellende private Wegeflächen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung verpflichtet sich der Vorhabenträger, vor Baubeginn des ersten Gebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 C, eine schriftliche Vereinbarung mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) über die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers abzuschließen.

Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen schriftlich an.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit der vorhandenen Straßenflächen verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Schadenbeseitigung der durch den Baustellenverkehr entstandenen Schäden an der Straße „Am alten Deich“.

Der Vorhabenträger stimmt der Widmung des öffentlichen Fuß- und Radweges zu. Mit der Abnahme des öffentlichen Fuß- und Radweges übernimmt die Stadt diesen in ihre Unterhaltung, Baulast und Verkehrssicherungspflicht.

Die Platzfläche südlich des geplanten Baukörpers (im Bebauungsplan Nr. 212 C mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt) soll künftig als öffentlicher Platz genutzt werden. Der Stadt Varel wird eine uneingeschränkte Begehung und Befahrbarkeit im Rahmen der von der Stadt Varel angeordneten

verkehrsrechtlichen Regelungen eingeräumt. Es wird der Stadt Varel ebenfalls das Recht eingeräumt, öffentliche Veranstaltungen auf der Platzfläche durchzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gemäß den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans und nach den vorgenannten Regelungen dieses Vertrages. Der Baubeginn ist der Stadt Varel mitzuteilen. Vom Vorhabenträger ist eine unbefristete Vertragserfüllungsbürgschaft beizubringen.

Der Vorhabenträger hat sich um die Herstellung der Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung bzw. -entsorgung selbstständig zu kümmern.

Mutterboden, der bei der Herstellung der Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt Baustoffe untersuchen zu lassen.

Die Kosten für die ggf. erforderliche Ertüchtigung äußerer Erschließungsanlagen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Der Vorhabenträger sichert erneut zu, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 212 A festgesetzte private Straßenverkehrsfläche solange von der Öffentlichkeit genutzt werden kann, bis eine fußläufig nutzbare Nord-Süd-Verbindung zwischen der Wegefläche Kukshörner Weg und der Straße Am alten Deich realisiert und für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist.

§ 7 des Vertrages regelt die innergebietliche Erschließung sowie den Schallschutz. Der Vorhabenträger erkennt die Maximalversiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 an und wird dies in Bezug auf die anderen noch aufzustellenden Bebauungspläne berücksichtigen.

Aufgrund des vorliegenden Schallgutachtens verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu dafür Sorge zu tragen, dass die Außenterrasse der Gastronomie nach 22:00 Uhr nicht mehr benutzt wird. Zudem darf eine Anlieferung für die Gastronomie nur in der Zeit von 7:00 und 20:00 Uhr erfolgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls dafür Sorge zu tragen, dass Gastronomiebesucher grundsätzlich - der Pächter oder die Angestellten des Gastronomiebetriebes nach 22:00 Uhr - keine frei verfügbaren Parkplätze auf dem durch eine Schranke abgesperrten Gelände (im Bereich der Bebauungspläne 212 A und C) nutzen.

Entsprechende Vertragsstrafen bei Nichtbeachtung werden festgelegt.
Er wird diese Verpflichtungen an Pächter und Rechtsnachfolger übertragen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung einer 2 m hohen und 25 m langen Schallschutzwand auf dem öffentlichen Parkplatz der Stadt Varel (zwischen der Straße Am alten Deich und Saphuser Straße).

Vom Vorhabenträger reicht eine entsprechende unbefristete Vertragserfüllungsbürgschaft hierfür ein.

Um Immissionskonflikte durch die Parkplätze des Gastronomiebetriebes zu vermeiden, stellt die Stadt Varel dem Vorhabenträger 11 Parkplätze auf dem öffentlichen Parkplatz zwischen der Straße „Am Alten Deich“ und der Saphuser Straße zur Verfügung. Im Gegenzug stellt der Vorhabenträger der Stadt Varel 11 Parkplätze an der Saphuser Straße zur Verfügung. Der Stadt Varel wird ausdrücklich auch die Bewirtschaftung dieser Parkplätze gestattet.

In § 8 nimmt der Vorhabenträger hat die Leitungspläne ausdrücklich zur Kenntnis genommen. Er wird sich rechtzeitig mit den Leitungsträgern hinsichtlich der Durchführung der Baumaßnahme abstimmen.

Die Löschwasserversorgung wird in § 9 geregelt. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Löschwasserversorgung selbst.

In § 10 werden die Bauzeiten geregelt. Hierbei wird festgelegt, dass Bautätigkeiten nur montags bis freitags von 8 Uhr bis 18 Uhr, samstags von 8 Uhr bis 14 Uhr und sonntags gar nicht durchgeführt werden dürfen. Ergänzend wird auf die Vorschriften

der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm hingewiesen sowie eine Vertragsstrafe bei Verstoß vereinbart.

§ 11 enthält die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der im Umweltbericht genannten Kompensationsmaßnahmen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird im Flächenpool Rabenteich der Stadt ausgeglichen. Der Vorhabenträger entschädigt die Stadt Varel hierfür finanziell.

§ 12 regelt, dass der Vorhabenträger die Kosten des Vertrages trägt.

Sollte der Vorhabenträger wechseln, wird in § 13 geregelt, dass dies nur mit Zustimmung der Stadt Varel möglich ist.

Nach § 14 stimmt der Vorhabenträger als Eigentümer ausdrücklich den Inhalten des Bebauungsplanes zu.

Der Haftungsausschluss der Stadt Varel hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in § 15 geregelt. Hier stellt der Vorhabenträger die Stadt Varel von Schadenersatzansprüchen für den Fall frei, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes oder der 23. Flächennutzungsplanänderung herausstellen sollte.

§ 16 enthält die sogenannte salvatorische Klausel, nach der die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht die Wirksamkeit des gesamten Vertrages berührt und sich die Vertragsparteien verpflichten, unwirksame Bestimmungen durch sinngleiche wirksame zu ersetzen.

§ 17 regelt abschließend, dass der Vertrag mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder mit Erteilung einer Baugenehmigung wirksam wird.