

Städtebaulicher Maßnahmenvertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung

Die

Stadt Norden

Am Markt 15

26506 Norden

vertreten durch den Bürgermeister

nachfolgend „Stadt“ genannt,

und die

vM Immobilien 8 GmbH

Eichendorffstraße 32

26655 Westerstede

vertreten durch den Geschäftsführer Jelde van Mark

- nachfolgend „Investor“ genannt -,

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Bereich des Einkaufszentrums an der Straße Glückauf soll modernisiert und städtebaulich neu geordnet (umstrukturiert) werden. Der Vorhabenstandort befindet sich an der Osterstraße 134/Glückauf 1-3, in der Kernstadt der Stadt Norden im Landkreis Aurich.

Das Vorhabenareal wird derzeit maßgeblich weiterhin von der ehemaligen Real-Immobilie geprägt. Ein Teilbereich wird durch einen Sonderpostenmarkt genutzt, der auch nach der Umstrukturierung am Standort bestehen bleiben wird.

Das Standortumfeld wird durch heterogene Nutzungs- und Bauungsstrukturen geprägt. Während sich nördlich und westlich vornehmlich Wohnbebauung befindet (überwiegend Einzel- und Mehrfamilienhäuser) befinden sich südöstlich jenseits des Norder Tiefs Freiflächen. In Richtung Westen/Südwesten dominieren neben Wohnbebauung, die Einzelhandelsnutzungen insbesondere entlang der Haupteinkaufsstraße Neuer Weg.

Nach dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Norden aus 2018, ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Norden.

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits überbaut. Es handelt sich hierbei um eine Innenbereichslage.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung "Glückauf", werden die künftigen Festsetzungen die Verwirklichung des geplanten Projekts ermöglichen.

§ 1

Gegenstand und Bestandteile des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung – „Glückauf“ erforderlichen Maßnahmen und Verpflichtungen zwischen der Stadt und dem Investor. Ziel ist die ordnungsgemäße Erschließung und Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen für das Bauvorhaben „Fachmarktzentrum / Verbrauchermarkt an der Osterstraße 134 / Glückauf 1–3“.

§ 2

Rechtsgrundlagen

Dieser Vertrag basiert auf den gesetzlichen Bestimmungen des § 11 BauGB.

§ 3

Geltungsbereich

- (1) Dieser Vertrag gilt ausschließlich für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung – „Glückauf“, Stadt Norden
- (2) Das betroffene Areal umfasst die Flurstücke 12/11, 12/16, 209/8, 209/11, 209/12, 209/14 und 209/16, Gemarkung Norden.
- (3) Die genaue Lage ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan (maßgeblich für den Vertragsgegenstand), auf dem das Areal farblich durch rote Umrandung markiert ist.

§ 4

Umsetzungszeitraum

- (1) Der Investor verpflichtet sich,
 1. innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf der gesetzlichen Rechtsmittelfrist des Verwaltungsaktes (Baugenehmigung) das Bauvorhaben mit den

Gründungsarbeiten mit Baustoffen zu beginnen und die Bauarbeiten nicht länger, als sechs Monate zu unterbrechen.

2. das gesamte Vorhaben innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung fertig zu stellen und die Nutzung aufzunehmen,

(2) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.

(3) Treten Verzögerungen auf, die nicht vom Investor zu vertreten sind (z. B. infolge von Witterung, behördlichen Auflagen, Lieferengpässen oder höherer Gewalt), hat der Investor dies der Stadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Die Stadt ist berechtigt, unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles angemessene neue Fristen zur Durchführung und Fertigstellung der jeweiligen Maßnahmen festzulegen

§ 5

Schallschutzmaßnahmen

(1) Auf Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens verpflichtet sich der Investor zur vollständigen Umsetzung der darin festgestellten Schallschutzmaßnahmen.

1. An der Osterstraße ist eine Lärmschutzwand (LS 1) mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m (Bezugsgröße: Oberkante der Stellplatzanlage) zu errichten.
2. Der bestehende Ladebereich des Sonderpostenmarktes (LS 2) ist schalldicht zu überdachen, um die darüber liegenden Wohnungen vor Lärm zu schützen.
3. Für den neuen Verbrauchermarkt ist der Ladebereich (LS 3) schalldicht zu überdachen und zusätzlich eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, um die östlich der Straße „Im Horst“ gelegene Wohnbebauung zu schützen.

(2) Die ordnungsgemäße Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist der Stadt vor Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes nachzuweisen.

(3) Die Lärmschutzwand (LS 1) ist als begrünte Lärmschutzwand (s. Anlage 3 des Vertrages) zu planen und zu errichten. Vor Baubeginn ist der Stadt Norden eine Ausführungsplanung zur Freigabe vorzulegen. Nach Erstellung der Lärmschutzwand ist diese unverzüglich unter Berücksichtigung der Jahreszeit/Witterungsbedingungen zu bepflanzen. Die Auswahl der Pflanzen erfolgt unter Berücksichtigung geeigneter Arten, die den Standortbedingungen entsprechen; zulässige Arten werden gesondert in einer Pflanzliste (Anlage) festgelegt.

(4) Der Investor übernimmt die Pflege, Unterhaltung und Ersatzpflanzung der Begrünung dauerhaft. Bei Abgang oder Ausfall einzelner Pflanzen ist innerhalb von sechs Monaten ein gleichwertiger Ersatz vorzunehmen.

§ 6

Verkehrliche Regelungen

- (1) Die Erschließung des Vorhabens erfolgt für den Kundenverkehr über die Straßen „Im Horst“, dem Kreisverkehr und „Glückauf“.
- (2) Die vorhandenen beiden Stellplatzzufahrten an der Straße „Glückauf“ dienen als Ein- und Ausfahrbereiche für Kunden- und Mitarbeiterstellplätze.
- (3) Für den Lieferverkehr wird auf der Ostseite des Plangebiets ein gesonderter Ein- und Ausfahrbereich festgesetzt. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich über den Fahrtweg Bundestraße 72 (Ortsumgehung Norden) und Osterstraße (K 242). Die Ausfahrt aus dem Plangebiet erfolgt für den Lieferverkehr ebenfalls über K242 und B72 (nur linksabbiegend).
Die Herstellung der Ein- und Ausfahrt erfolgt auf Kosten des Investors. Vor dem Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt Norden vom Investor eine Ausführungsplanung zur Freigabe vorzulegen. Der Investor hat die zulässige Verkehrsführung durch eine geeignete Beschilderung sowie eine Schrankenanlage sicherzustellen.
- (4) Für den Kunden- und Mitarbeiterverkehr sind ausschließlich die in den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze (ST) bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen zu nutzen. Stellplätze außerhalb dieser Bereiche dürfen nicht angelegt oder genutzt werden.
- (5) Alle verkehrlichen Maßnahmen im öffentlichen und faktisch öffentlichen Verkehrsraum, insbesondere Beschilderungen, Fahrbahnmarkierungen, Zufahrtsregelungen usw. werden durch die städtische Verkehrsbehörde angeordnet. Das Aufstellen der Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen, Auftragen der Markierungen etc. erfolgt durch dazu berechnete Personen. Die entstehenden Kosten hierfür und für die weitere Unterhaltung trägt der Investor. Ein Austausch abgängiger oder fehlender Verkehrszeichen, das Auffrischen von Markierungen etc. wird durch die städtische Verkehrsbehörde angeordnet und dem Investor in Rechnung gestellt

§ 6a

Bauphase und Schadensregulierung

- (1) Bereits mit Baubeginn ist die Straße „Im Horst“ ausschließlich als Baustellenzufahrt für Bau- und Lieferfahrzeuge zu nutzen. Andere Zufahrtsstraßen dürfen für Baustellenverkehre nicht in Anspruch genommen werden.

- (2) Der Investor hat den ordnungsgemäßen Zustand der Straßen und Gehwege im Umfeld der Baustelle sicherzustellen. Durch den Baustellenbetrieb entstehende Beschädigungen an öffentlichen Straßen, Gehwegen, Entwässerungseinrichtungen oder Nebenanlagen sind unverzüglich und auf eigene Kosten zu beseitigen.
- (3) Kommt der Investor dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Stadt die Schadensbeseitigung nach vorheriger Fristsetzung auf Kosten des Investors durchführen oder durchführen lassen.
- (4) Die Baustellenausfahrt zur Straße „Im Horst“ ist auf Antrag verkehrsbehördlich anzuordnen (inkl. Beschilderung).

§ 7

Gestaltungskonzept für Werbeanlagen

- (1) Der Investor verpflichtet sich, ein Gestaltungskonzept für Werbeanlagen vorzulegen. Das Konzept ist der Stadt zur Prüfung und schriftlichen Genehmigung vorzulegen und wird nach Genehmigung Bestandteil dieses Vertrages. Die Genehmigung hat vor Errichtung oder Anbringung der Werbeanlagen zu erfolgen.
- (2) Das Gestaltungskonzept hat insbesondere folgende Festlegungen zu enthalten:
 1. Lage und Anzahl sämtlicher Werbeanlagen einschließlich Fahnenmasten,
 2. Maße, Höhen, Materialien, Beleuchtung und Farbgestaltung,
 3. Ausrichtung und Sichtbeziehungen der Werbeanlagen,
 4. Angaben zur Dauerhaftigkeit und Wartung der Anlagen.
- (3) Für die Ausrichtung und Anordnung der Werbeanlagen gelten folgende verbindliche Maßgaben:
 1. Werbeanlagen dürfen nur in Richtung der Straßen „Glückauf“ und „Im Horst“ ausgerichtet werden.
 2. Werbeanlagen in Richtung des Doornkaat-Geländes sind unzulässig.
 3. Es sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe von jeweils höchstens sechs Metern zulässig.
 4. Die Ausleuchtung von Werbeanlagen ist so zu gestalten, dass keine Blendwirkungen oder Belästigungen angrenzender Grundstücke entstehen.
 5. Werbeanlagen dürfen sich nicht störend auf den fließenden Verkehr auswirken (Standort, Beleuchtung, Farbgebung, Wechselintervalle etc.).
- (4) Änderungen oder Ergänzungen des genehmigten Gestaltungskonzepts bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Stadt kann die Zustimmung versagen, wenn die geplanten Änderungen den städtebaulichen Zielen, dem Ortsbild oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

§ 8

Bodenmanagement

- (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen hat die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten eine orientierende Untersuchung nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchG) durchzuführen. Die orientierende Bodenuntersuchung ist von einem gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu erarbeiten. Die Inhalte der orientierenden Bodenuntersuchung sind vorab mit der Bauverwaltung der Stadt Norden und mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.
- (2) Ebenfalls vor Beginn der Baumaßnahmen ist von der Vorhabenträgerin auf deren Kosten eine Baubegleitung nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben einzurichten. Hierfür hat eine fachkundige Person ein Bodenschutzkonzept bzw. Bodenmanagementkonzept (insbesondere Angaben zum Bodenaushub und dessen Verbleib) zu erstellen, welches alle bodenrelevanten Daten, Auswirkungen und Maßnahmen als Text und Karte (Bodenschutzplan) darstellt. Die fachkundige Person ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich nach Auftragsvergabe vor Beginn der Erschließungsarbeiten bekannt zu geben. Das Bodenschutz- und Bodenmanagementkonzept ist ebenfalls vorab mit der Unteren Abfall- Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

§ 9

Kostentragung

Der Investor trägt sämtliche Kosten für Planung, Herstellung, Begrünung und Pflege der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen.

§ 10

Wechsel des Vertragspartners / Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vertragspartners bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Stadt erteilt die Zustimmung, wenn der neue Vertragspartner sich gegenüber der Stadt verpflichtet, sämtliche aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtungen vollständig zu übernehmen und die in diesem Vertrag vorgesehenen Sicherheiten selbst beizubringen.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, die Bonität des neuen Vertragspartners zu prüfen und ihre Zustimmung von der Beibringung zusätzlicher Sicherheiten abhängig zu machen.
- (3) Der derzeitige Vertragspartner verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Pflichten und Bindungen bei einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung des

Vertragsgegenstands seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übermitteln. Bis zur ausdrücklichen Entlassung durch die Stadt haftet der bisherige Vertragspartner als Gesamtschuldner für die Erfüllung der Verpflichtungen dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger.

§ 11 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass der Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans so wesentliche Änderungen erfährt, dass die Realisierung des Bauvorhabens nicht mehr wirtschaftlich ist, ist der Investor berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 12

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

§ 13

Anlagen

- Lageplan des Vertragsgebietes
- Pflanzliste für die Lärmschutzwand
- Lärmschutzwandgestaltung

§ 14

Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn

- der Rat der Stadt Norden dem Abschluss dieses Vertrages zustimmt, und
- der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 40 2. Änderung rechtsverbindlich ist.

Norden, den

Westerstede, den

Stadt Norden

vM Immobilien 8 GmbH

Bürgermeister

Jelde van Mark