

Teil I. Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind

- die Realisierung des Vorhabens „Westend Center“ im Vorhabengebiet (Bereich des Vorhaben – und Erschließungsplans Stand 12.08.2015).

Das Vorhaben umfasst einen Bereich Nutzung Handel mit

- SB – Verbrauchermarkt mit Backshop und Lotto-Toto-Laden
ca. 1.730 m² Verkaufsfläche, ca. 2.464 m² Gesamtnutzfläche
- Schuhshop ca. 350 m² Verkaufsfläche, ca. 390 m² Gesamtnutzfläche
- Drogerie–Fachmarkt ca. 660 m² Verkaufsfläche,
ca. 800 m² Gesamtnutzfläche
- Sanitätshaus mit Sanitäts-Fachhandel, Apotheke, 2 Shops sowie angedachte
Arztpraxen in zwei Obergeschossen ca. 275 m² Verkaufsfläche,
ca. 1.081 m² Gesamtnutzfläche

- Verkehrliche Anbindung von der Heegermühler Straße aus einschließlich
Lichtsignalanlage

- Immissionsschutzmaßnahmen

- Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahmen zum Artenschutz

- Werbeanlagen

- Bodenschutzmaßnahmen (Altlasten)

auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406

„Westend Center“ – Entwurf mit Stand 12.08.2015 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB
(nachfolgend vBPL genannt) – **Anlage 3** - und nach den Regelungen dieses
Vertrages.

(2) Zuständig für die gesicherte Versorgung mit Trinkwasser bzw. die Entsorgung von
Abwasser von öffentlichen und privaten Flächen ist der Zweckverband für
Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWAE).

Zur Sicherstellung der vorgenannten technischen Anlagen sind die erforderlichen
Anschlussgenehmigungen für Trinkwasser, Schmutzwasser einzuholen.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und Pflasterflächen ist vollständig
innerhalb des Vorhabengebietes zu versickern.

Satz 1 und 2 gelten sinngemäß auch für die übrigen Medienträger (Gas, Elektro, Telekommunikation, Abfallwirtschaft).

- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzte Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstück 2043 mit einer Fläche von ca. 12.153 m² (Vorhabengebiet) sowie die Flurstücke 638 tlw., 677 tlw. und 2202 tlw. (Straßenabschnitt zur Erschließung des Vorhabengebietes).
Der Vorhabenträger ist noch nicht im Grundbuch eingetragener Eigentümer.
Im Grundbuch von Eberswalde, Blatt 5779 ist aber bezüglich des o. g. Grundstücks eine Auflassungsvormerkung für den Vorhabenträger eingetragen.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- | | | |
|----|--|------------------------------|
| a) | der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes | Anlage 1 |
| b) | Vorhaben und Erschließungsplan | Anlage 2 |
| c) | vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 406 „Westend Center“
– Entwurf mit Stand 12.08.2015 | Anlage 3 |
| d) | Konzeption Fledermauskeller ohne Anlagen | Anlage 4 |
| e) | Lageplan Abrissobjekt Märkische Heide | Anlage 5 |
| f) | Werbeanlagen | Anlage 6.1
bis Anlage 6.4 |
| g) | Lageplan Umbau verkehrliche Anbindung im Vertragsgebiet | Anlage 7 |

Teil II. Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass das Vorhabengebiet der Einzelhandelnutzung und Dienstleistung dienen soll.
Die Gebäude im Vorhabengebiet sind so angeordnet, dass der Parkplatz für 127 PKW zentral angeordnet ist und somit alle Einrichtungen optimal erreichbar sind. Die beiden Gebäude, ein SB-Verbrauchermarkt und ein Sanitätshaus in der Bauflucht an der Heegermühler Straße, bilden gemeinsam mit zusätzlicher Baumpflanzung und dem Erhalt zweier Roteichen ein geschlossenes Straßenbild (Blockrandbildung).
Einen wesentlichen Beitrag zum Schutz der umliegenden Bebauung leistet die Anordnung der Baukörper des SB-Verbrauchermarktes und der im südlichen Bereich gelegenen geplanten Fachmärkte, die mit ihren ruhigen Gebäuderückseiten der angrenzenden Nachbarnutzung zugewandt sind. Die Anlieferbereiche des

SB-Verbrauchermarktes und der Fachmärkte werden deshalb baulich so gestaltet, dass von diesen Schallquellen aus keine schädlichen Belastungen ausgehen können. Der Schutz der angrenzenden bestehenden und zukünftigen Wohnnutzung vor eventuellen Schallbelastungen durch Parkplatz- und Anlieferverkehr wird mittels Schallschutzwände gewährleistet.

Das Vorhabengebiet soll verkehrstechnisch an die Heegermühler Straße angebunden werden. Über diese Zufahrt/Ausfahrt werden sowohl Zulieferer- als auch Kundenverkehr abgewickelt. Die fußläufige Erreichbarkeit des SB-Verbrauchermarktes erfolgt ebenfalls von der Heegermühler Straße aus.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller Maßnahmen nach § A 1 gemäß den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen des vBPL.
Für die konkrete Ausführung sind die als **Anlage 2** beiliegenden Pläne maßgeblich.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 2 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten nach Bestandskraft endgültig fertig stellen.
- (3) Die vorgenannte Durchführungsfrist kann mit Zustimmung der Stadt verlängert werden.

§ V 3 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

- (1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen:

1. Regelungen zum Immissionsschutz

Um die bestehende und die geplante Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohngebiet Westend-Center“ vor der durch die Nutzung Handel entstehende Lärmentwicklung zu schützen, sind durch den Vorhabenträger entsprechende schallschutztechnische Anforderungen gemäß des schallschutztechnischen Gutachtens der Firma AKUS GmbH vom 06.03.2015 innerhalb des Vertragsgebietes und auf seine Kosten zu erfüllen. Das sind im Einzelnen:



- Vollständige Einhausung des Warenanlieferungsbereiches des SB-Verbrauchermarktes mit einem Einfügungsdämpfungsmaß der Wände und des

Daches von $D_e \geq 25$ dB sowie einer hochabsorbierenden Innenfläche (mind. 50 %) der Außenbauteile

- Die Andienung der Handelseinrichtungen ist in der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr verboten.
- Fahrgassen auf dem Parkplatz, Bürgersteige und Stellflächen mit fassenlosem Betonsteinpflaster, Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen
- Für die verwendeten raumluftechnischen Anlagen (Kühltechnik/ Lüftungs- und Klimatechnik) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und nachts für die nächstgelegenen Wohnhäuser nachzuweisen.
- Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe 2 m) am westlichen Parkplatzrand und einer Lärmschutzwand (Höhe 4 m) östlich im Bereich der Anlieferung des Drogerie-Fachmarktes bis zur Inbetriebnahme der ersten Handelseinrichtung. Die am westlichen Parkplatzrand zu errichtende Lärmschutzwand ist an der vom Parkplatz abgewandte Seite in den Bereichen, in denen Gabionen verwendet werden, zu begrünen. Als Pflanzen können Immergrünes Geißblatt, Efeu, Wilder Wein oder Waldreben verwendet werden. Es sind im Abstand von 50 cm immer 3 Pflanzen unterschiedlicher Art pro Pflanzgrube zu pflanzen. Im Pflanzbereich ist entlang der Lärmschutzwand ein 1 m breiter Streifen mit Rindenmulch zu versehen. Die Lärmschutzwände haben ein Einfügungsdämpfungsmaß von $D_e \geq 25$ dB einzuhalten (Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) und sind dauerhaft funktionstüchtig (schalldicht) zu erhalten. Baubeginn und Fertigstellung der Lärmschutzwände auch gegenüber der Stadt (Stadtentwicklungsamt) schriftlich anzuzeigen.
Die Nutzung des Bereiches Handel ist bis zur Fertigstellung der Schutzeinrichtungen unzulässig.

§ V 4 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören:
 - Abriss der vorhandenen Gebäude
 - Bodensanierung und FreilegungHierzu weitere Festlegungen unter § S 5 Bodensanierung



Teil III. Erschließung

§ E 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Das Vorhabengebiet wird im Norden von der Heegermühler Straße (B 167) aus erschlossen und dient dem Anlieferverkehr und dem Kundenverkehr. Voraussetzung hierfür ist die Ausbildung einer Linksabbiegespur von der Heegermühler Straße und somit eine Querung des Mittelstreifens. Dieser muss im betreffenden Straßenabschnitt teilweise zurückgebaut werden und Verkehrsleitelinrichtungen eingerichtet werden. Für die fußläufige Anbindung ist eine lichtsignalgesteuerte Querungsstelle einzurichten. Diese Lichtsignalanlage ist auch für die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen in beide Richtungen (Ost und West) notwendig. Weiterhin ist eine steuerungstechnische Anpassung der bestehenden Lichtsignalanlagen der Knotenpunkte Heegermühler Straße/Triftstraße und Heegermühler Straße/Schöpfungstraße notwendig. Die o. g. Maßnahmen bedürfen einer Planung durch den Vorhabenträger und einer verkehrsrechtlichen Anordnung. In die Planung sind eine beidseitige Radverkehrsführung sowie der beidseitige Gehweg mit einzubeziehen. Die Planung sollte frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost sowie der Stadt abgestimmt werden. Im Ergebnis ist dazu ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßenwesen abzuschließen, der auch u. a. die damit im Zusammenhang stehende Kostenübernahme und Kostenverteilung regelt. Dieser Vertrag ist spätestens mit Bauantragsstellung bei der Stadt (Stadtentwicklungsamt) vorzulegen, um den Nachweis der gesicherten Erschließung des Vorhabengebietes als Voraussetzung für die Baugenehmigung zu erbringen.
- (2) Die Planung der Gehwegbereiche beidseits ist von der Stadt (Tiefbauamt) zu genehmigen. Der südlich der Heegermühler Straße entlang des Vorhabengebietes führende Gehweg ist entsprechend der von der Stadt genehmigten Planung nach Abschluss aller Bauarbeiten im Vorhabengebiet neu herzustellen. Während der Baumaßnahmen ist der vorhandene Gehweg funktionsfähig zu halten, soweit es sich um Schäden handelt, die durch den Vorhabenträger zu vertreten sind. Der nördlich der Heegermühler Straße entlangführende Gehwegbereich ist gemäß der genehmigten Planung wieder herzustellen. Zur Sicherung dieser Maßnahmen ist vom Vorhabenträger eine Bürgschaft gemäß § S 7 Abs. 1 zu hinterlegen.
- (2.1) Es wird vereinbart, dass die gemäß genehmigter Planung neu- bzw. wieder hergestellten öffentlichen Gehwegbereiche beidseits des zu verändernden Straßenabschnittes eine Abnahme der Bauleistungen durch die Stadt als Baulastträger durchgeführt wird.
- (2.2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt (Tiefbauamt) die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit

Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

- (2.3) Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre.
- (2.4) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt, dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 € angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhabenträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ E 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien öffentlichen Gehwegbereiche übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn der Vorhabenträger vorher
 - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne übergeben hat,
 - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt bestätigt unmittelbar nach mangelfreier Abnahme die Übernahme der öffentlichen Gehwegbereiche in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung sämtlicher



Planungskosten.

§ S 2 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs.5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.
- (4) Die in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen sind etwaigen Rechtsnachfolgern in notarieller Form mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese zu verpflichten, diese Verpflichtungen ihrerseits wiederum in gleicher Weise ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Stadt ist über eine Rechtsnachfolge schriftlich zu informieren und eine Abschrift des Vertrages zuzuleiten.

§ S 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Geltungsbereich des künftigen vBPL mit dem beabsichtigten privaten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, die eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben.

Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe und die Möglichkeiten zur Kompensation sind in der Begründung für den vBPL (Punkt 3 - Umweltbericht) beschrieben.

- (1) Innerhalb des Vertragsgebietes befanden sich gemäß der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) 90 geschützte

Einzelbäume. Die Genehmigung zur Fällung dieser Gehölze vom 06.02.2015 (Landkreis Barnim, AZ 30149-15-100) wurde mit der Auflage zur Neupflanzung von

Bäumen bzw. einer teilweisen Ersatzzahlung (wenn keine Ersatzpflanzung erfolgt) erteilt.

Demnach sind 126 Bäume der Pflanzqualität 12/14 oder 98 Bäume der Pflanzqualität 16/18 als Ausgleich neu zu pflanzen.

In den textlichen Festsetzungen (TF) des vBPL sind unter TF 5 insgesamt 72 Bäume mit Standort, Pflanzqualität 16/18 und entsprechende Pflanzenliste innerhalb des Vorhabengebietes festgesetzt worden.

Vor der Pflanzung ist eine Bodenbeprobung zur Bestimmung des Kalkgehaltes, der Bodenfeuchte, Bodenzustand usw. durchzuführen.

Auf dieser Grundlage sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wie Bodenaustausch im Bereich der Baumgruben 100x100x100 cm durch Einbringen von einem Gemisch aus zu lieferndem Oberboden, ggf. aus vorhandenem Boden, und Lavapor 4/16 mm oder gleichwertigem sowie organischem Dünger.

Die Bodenlockerung ist bis 2,00 m Tiefe vorzunehmen. Die Stadt und der Vorhabenträger stimmen sich diesbezüglich **vorher** ab. Die vorbereiteten Pflanzgruben sind vor der Pflanzung durch die Stadt abzunehmen.

Weiterhin ist im vBPL die Pflanzung von insgesamt 461 Sträuchern (TF 5 Punkt 6 und 7) festgesetzt worden.

- (2) Entsprechend der erteilten Baumfällgenehmigung vom 06.02.2015 sind für den Baumverlust im Plangebiet insgesamt 98 Bäume (StU 16/18, Ballenware, 3-fach verschult) neu zu pflanzen. Da nur 72 Baumpflanzungen entsprechend TF 5 im Plangebiet erfolgen, ist der Nachweis der Neupflanzung der fehlenden 26 Einzelgehölze anderweitig zu erbringen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann durch die Strauchpflanzungen im Plangebiet der Pflanznachweis für weitere 16 Einzelbäume erbracht werden. Die Stadt (Tiefbauamt) wird die Pflanzung der verbleibenden 10 Bäume zum Nachweis der Ersatzpflanzungen aus der Baumfällgenehmigung vom 06.02.2015 in Absprache und auf Kosten des Vorhabenträgers im sonstigen Stadtgebiet vornehmen.

Für die erteilte Ausnahmezulassung zur Beeinträchtigung/Beseitigung von Bäumen gemäß § 6 (2) BarBaumschV (gilt für den Geltungsbereich des vBPL und des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend Center“) ist bei der UNB eine Bankbürgschaft von 38.550,00 E hinterlegt worden.

Mit der UNB ist abgestimmt worden, dass nach Bestätigung der ordnungsgemäßen Pflanzungen im Vorhabengebiet durch die Stadt **und** Hinterlegung einer Sicherheitsleistung für nicht realisierte Ersatzpflanzung außerhalb des Vorhabengebietes und für die Ersatzpflanzungen für den Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend Center“ bei der Stadt dem Vorhabenträger die hinterlegte Bankbürgschaft zurückgegeben wird.

(3) Alle gemäß den Festsetzungen des vBPL erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet sowie die Pflanzungen im sonstigen Stadtgebiet sind spätestens bis zum 31.12.2016 abzuschließen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Bepflanzung schriftlich an. Die Abnahme erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige und ist gemeinsam mit der Stadt, dem Vorhabenträger und dem ausführenden Unternehmen durchzuführen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Es ist eine vertraglich vereinbarte Entwicklungspflege von 5 Jahren vom Vorhabenträger nachzuweisen. Die Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Vorhabengebietes sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

(4) Durch die Realisierung des Vorhabens geht Lebensraum von Tieren verloren, der teilweise durch die vorgeschriebene Ersatzpflanzung kompensiert wird. Die Verluste an Nistmöglichkeiten und potenziellen Wochenstuben-Quartiere von Fledermäusen infolge des Gebäudeabrisses sind durch den Einbau bzw. das Anbringen von Nisthilfen bzw. Fledermauskästen auszugleichen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten im Vorhabengebiet folgende Nisthilfen/ Fledermauskästen der Firma SCHWENGLER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH einzubauen bzw. anzubringen:

- 6 Niststeine für Höhlenbrüter Typ 24 (, 2 x Ø 26 mm, 4 x Ø 32 mm)
- 7 Niststeine für Halbhöhlenbrüter Typ 26,
- 2 Nistkästen 2B für Baumläufer,
- 1 Nistkasten 3S für Stare,
- 5 Nistkästen für Mauersegler MS Typ Nr. 17 sowie
- 4 Fledermauskästen als Sommerquartier.

Die Niststeine sind in die Fassade der neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Die Anbringung der Nisthilfen hat an geeigneten Standorten im Plangebiet zu erfolgen. Die Installation der Niststeine und die Anbringung der Nistkästen sind durch einen ornithologischen Sachverständigen zu begleiten. Sollte der ornithologische Sachverständige für einzelne Arten keine geeigneten Standorte für die Nisthilfen innerhalb des Plangebietes ausmachen, sind diese Kästen an geeignete Standorte in der Nähe des Plangebietes im Einvernehmen mit der UNB und der Stadt Eberswalde anzubringen. Die Mitwirkung des ornithologischen Sachverständigen bei der Platzierung der Nisthilfen ist in geeigneter Form gegenüber der Stadt nachzuweisen.

Des Weiteren ist ein Ersatzquartier für Fledermäuse in einem vorhandenen Heizungskeller im Osten des Vorhabengebietes zu ertüchtigen - im vBPL festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die dafür durch die UWEG mbH erarbeitete Konzeption zur Umgestaltung eines ehemaligen Heizungskellers zu einem Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse vom 17.07.2015 (ohne Anlagen) wird Bestandteil dieses Vertrages (**Anlage 4**). Die Herrichtung des Kellers ist bis zum 31.10.2015 abzuschließen.

- (5) Die Versiegelungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, werden durch den Rückbau der Gebäude, Betonflächen, Pflaster- und Schienenwege nur teilweise kompensiert.

Deshalb ist als Kompensation außerhalb des Vorhabengebietes das Gebäude des ehemaligen Kohlelagers der GUS in der Märkischen Heide (Gemarkung Finow, Flur 2, Flurstück 136) komplett abzureißen – **Anlage 5** (bestehend aus Lageplan und Auszug aus der Bestandserfassung zur Vorbereitung der Rückbaumaßnahme Märkische Heide vom 16.07.2015).

- (5.1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten den Abriss des Gebäudes einschließlich des Fundamentes, die Entsorgung des Abbruchmaterials und die Modellierung der entstandenen Baugrube bis zum 31.12.2016 zu realisieren.

Vorhabenträgers verpflichtet sich zur Einholung der behördlichen Genehmigungen, Zustimmungen und Erlaubnisse, einschließlich etwaiger Stellungnahmen und deren Umsetzung sowie die Durchführung von erforderlichen Anzeigeverfahren (z.B. bauordnungsrechtlicher Art). Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, alle öffentlich rechtlichen Bestimmungen, Regelungen, Richtlinien und DIN-Normen, welche im Zusammenhang mit der Beräumung stehen, einzuhalten.

Sämtlicher Schriftstücke, einschließlich Gutachten, Genehmigungen, etc. sind der Stadt farbig in Kopie zu übergeben.

Die Maßnahme ist unter Aufsicht eines sachverständigen Gutachters durchzuführen und die sachgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials durch Übergabe der entsprechenden Unterlagen in Kopie gegenüber der Stadt nachzuweisen.

- (5.2) Zur Sicherung dieser Maßnahme leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Höhe von 35.000,00 € (in Worten: fünfunddreißigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft. Die Bürgschaft ist mit Abschluss dieses Vertrages an die Stadt zu übergeben. Alternativ kann diese Summe bei der Stadt hinterlegt werden. Sobald der Nachweis der sachgerechten Entsorgung des Abbruchmaterials bei der Stadt vorliegt, wird die Sicherheitsleistung zurückgegeben. Sollten die Abrissarbeiten bis zum 31.12.2016 noch nicht beendet sein oder nicht begonnen worden, so ist die Stadt berechtigt, nach Aufforderung und Fristsetzung von einem Monat, den Abriss selbst zu veranlassen und die als Sicherheit hinterlegten Mittel (Bürgschaft oder Geldsumme) dafür zu verwenden.

(5.3) Haftung

Die Stadt haftet gegenüber dem Vorhabenträger nur für solche Schäden, die ihre Beschäftigten oder Beauftragten bei der Erfüllung der Aufgaben der Stadt vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Diese Haftungseinschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei mitwirkendem Verschulden gilt § 254 BGB. Schadensersatzansprüche aufgrund hoheitlicher Tätigkeit (Artikel 34 Satz 1 GG in Verbindung mit § 839 BGB) bleiben unberührt.

Für alle Schäden, die der Stadt, ihren Bediensteten oder Dritten im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten entstehen, hat im Verhältnis zwischen Stadt und Vorhabenträger der Vorhabenträger aufzukommen. Er stellt die Stadt frei, wenn sie wegen eines solchen Schadens unmittelbar in Anspruch genommen wird.

§ S 4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ S 5 Bodensanierung

- (1) Das Vorhabengebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim – Untere Bodenschutzbehörde – als Militärfäche registriert.
- (2) Aus den vorbereitenden Untersuchungen/ Grundlagenermittlungen zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat sich ergeben, dass zur Realisierung von Bauvorhaben im Vorhabengebiet Bodensanierungen erforderlich sind.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

Dabei ist unter Bodensanierung die Untersuchung und Entsorgung von Bodenverunreinigungen, insbesondere der so genannten Altlasten zu verstehen. Unter Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte verstanden, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Die Bodensanierung umfasst Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern, ohne sie zu beseitigen, sowie zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.



- (3) Die in der Sanierungskonzeption Boden der Umwelt- Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (UWEG) vom 16.01.2015 festgestellten belasteten Bereiche sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBodSchB) und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAbfwB) unter Aufsicht eines fachlich qualifizierten Büros zu sanieren. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Sanierung ggf. durch ein gleich wirksames Alternativverfahren, welches ebenfalls mit der UBodSchB und der UAbfwB abzustimmen ist, durchzuführen.
- (4) Durch die vorgenannten Verpflichtungen bleiben die nach anderen Rechtsvorschriften ggf. zu fordernden Sanierungen bezüglich Kontaminationen, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind – unabhängig von der Verwirklichung der geplanten Vorhaben – unberührt.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt keine Entschädigung - welcher Art auch immer – dafür zu verlangen, dass bei der geplanten Nutzung der Grundstücke die von den gegebenenfalls im Boden vorhandenen Altlasten ausgehenden Gefährdungen beseitigt werden müssen.

§ S 6 Sonstige Verpflichtungen

- (1) Gestaltung von Werbeanlagen:
Entsprechend der textlichen Festsetzung TF 10 werden folgende Werbeanlagen festgelegt:
 - Werbepylon in einer maximalen Höhe von 9,50 m und beidseitig beschriftbare Werbeflächen bis zu 25 m² (**Anlage 6.1**)
 - Für den Fassadenbereich des SB-Verbrauchermarktes sind die in **Anlage 6.2** dargestellten Werbeanlagen grundsätzlich zulässig, jedoch nur in einer Größe bis zu 25 m² je Einzelfassade.
Die Metallmasten (11 und 12) sowie die freistehenden Plakatwände (08, 09 und 10) sind nicht zulässig.
 - Für die Werbefläche des Drogeriefachmarktes ist eine hinterleuchtete Werbestele 1800 x 6500 mm und ein Eingangsportal mit einer Größe von 3970 x 3150 mm zulässig (**Anlage 6.3**).
 - Für die Werbefläche des Schuhshops ist ein Leuchttransparent 2900 x 2000 mm zulässig (**Anlage 6.4**).
 - Für die Läden im Ärztehaus sind Einzelwerbungen als hinterleuchtete Transparente in einer maximalen Breite der jeweiligen Schaufensterlänge und einer Höhe von 700 mm.



§ S 7 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ E 1 und S 3 Abs. 2 und 4 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 66.000,00 € (in Worten: sechshundsechzigtausend €) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der Sparkasse Hildesheim. Die Bürgschaft wird auf Verlangen durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je 20.000,00 € freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 95 v. H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt/ Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt/Gemeinde auszustellen.
- (5) Mehrere Vertragspartner der Stadt/Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ S 8 Vertragsstrafe

- (1) Bei Nichteinhaltung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen kann die Stadt, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes eine Vertragsstrafe nach folgenden Maßgaben fordern:
 - Verspätete Fertigstellung des Vorhabens, (§ V 2 Abs. 2 und 3):
5.000,00 € je vollständigen Monat
Bezüglich des Ärztehauses gilt ein fehlender Innenausbau nicht als verspätete Fertigstellung des Vorhabens.

§ S 9 Ersatzvornahme

- (1) Aus diesem Vertrag ergeben sich für den Vorhabenträger u.a. folgende Verpflichtungen:
 - a) dauerhaften funktionstüchtigen (schalldicht) Erhalt der beiden Lärmschutzwände und der Begrünung der 2 m hohen Lärmschutzwand



- b) dauerhaften Erhalt der Baum- und Strauchpflanzungen und Ersatzpflanzungen bei Abgang
- c) Erhalt des Fledermauskellers gemäß der Vorgaben in der Konzeption Fledermauskeller.

Kommt der Vorhabenträger diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Stadt nach schriftlicher Aufforderung, in welcher eine angemessene Frist enthalten sein muss, berechtigt die erforderlichen Maßnahmen selbst zu veranlassen. Die Kosten, die ihr dafür entstehen, sind, zuzüglich eines angemessenen Aufschlags für den Verwaltungsaufwand, vom Vorhabenträger zu ersetzen.

- (2) Bei Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet gilt auch hier die Regelungen des § S 2 Abs. 4.

§ S 10 Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 8 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) hinsichtlich der unter §§ S 8 und S 9 genannten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

§ S 11 Haftungsausschluss der Stadt

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 12 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.



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

§ S 13 Wirksamwerden, Kündigung

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.
- (2) Beide Parteien können den Vertrag durch schriftliche Erklärung kündigen, wenn die Satzung über den vBPL nicht beschlossen, aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.

Eberswalde, den

Hildesheim, den *18.08.2015*

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

Boginski
Bürgermeister

Joachim Nothdurft
VSP Grundbesitz 4 GmbH
Hans-Boomer-Weg 31
31141 Hildesheim

Joachim Nothdurft
Geschäftsführer

Anne Fellner
Baudezernentin