

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1
„TOOM - Baumarkt“

Die Stadt Eberswalde
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde (nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Friedhelm Boginski

und Repco 24 S. A.
2, Rue Jean Bertholet
L - 1233 Luxembourg (nachfolgend Vorhabenträger genannt)

vertreten durch die Direktoren
Pie Ketvel und
Bernd Janietz

schließen folgenden Vertrag:

Teil I. Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind

- die Realisierung des Vorhabens „TOOM - Baumarkt“ im Vorhabengebiet (Bereich des Vorhaben – und Erschließungsplans Stand 08.12.2015).

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung und Änderung des vorhandenen TOOM –Baumarktes.

- Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahmen zum Artenschutz

- Werbeanlagen

auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528/1

„Toom- Baumarkt“ – Satzungsfassung 08.12.2015 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (nachfolgend vBPL genannt) – **Anlage 3** - und nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Das Vorhabengebiet ist durch den bestehenden Baumarkt bereits vollständig medientechnisch erschlossen. Die Erweiterung führt nicht zu Kapazitätserhöhungen in der Ver- und Entsorgung.

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

(3) Das Vertragsgebiet im Sinne dieses Vertrages umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 401, 402, 635, 2083 und die Grundstücke in der Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstücke 38, 103, 104, und 105. Sie sind in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Der Vorhabenträger ist im Grundbuch eingetragener Eigentümer.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- | | | |
|----|---|----------|
| a) | der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes | Anlage 1 |
| b) | Vorhaben und Erschließungsplan Stand 08.12.2015 | Anlage 2 |

- | | | |
|----|---|----------|
| c) | vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528/1 „Toom- Baumarkt“
– Satzungsfassung 08.12.2015 | Anlage 3 |
| d) | Eingriffs-/Ausgleichsgutachten vBPL Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“
Zeichnung 2 – Maßnahmeplan | Anlage 4 |
| e) | Werbeanlagen | Anlage 5 |

Teil II. Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Der Toom Baumarkt verkauft derzeit auf ca. 6.550 m² Fläche seine Sortimente. Die Verkaufsfläche soll durch den beabsichtigten Umbau und Erweiterung auf ca. 7.360 m² (inclusive Freiverkaufsfläche) erhöht werden.

Der Bestand soll gesichert werden.

Die Erweiterung des Baumarktgebäudes um ca. 1.548 m² Verkaufsfläche auf ca. 6.066 m² wird in Stahlbeton-Skelett-Bauweise ausgeführt und brandschutztechnisch mittels einer Brandwand vom Bestandsgebäude getrennt. Der Oberlichtanteil beträgt 20 %. Der Ausbaustandard erfolgt gemäß den Grundsätzen der DGNB Zertifizierung für nachhaltiges Bauen. Die Erweiterung erfolgt im Bereich bereits befestigter Fläche, welche derzeit als überdachter und nicht überdachter Freiverkauf genutzt wird.

Die derzeit nicht überdachte Freiverkaufsfläche von 1.072 m² wird verlagert und erweitert auf ca. 1.294 m² Verkaufsfläche. Dafür werden ca. 30 Stellplätze in Anspruch genommen. Es verbleiben 209 Stellplätze im Vertragsgebiet. Die gesamte Freiverkaufsfläche wird mittels einer 4 m hohen, geschlossenen Zaunanlage eingefasst.

Das bestehende giebelförmige Eingangsbauwerk wird zurückgebaut und durch ein 10 m hohes Eingangsbauwerk in Metall-Glas-Konstruktion ersetzt.

An der bestehenden Hauptzufahrt Eberswalder Straße wird ein 13 m hoher Werbepylon errichtet.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung aller in § A 1 genannten Maßnahmen gemäß den Regelungen dieses Vertrags und den Festsetzungen des vBPL auf eigene Kosten und zu dem vereinbarten Termin.
Für die konkrete Ausführung sind die als **Anlage 2** beiliegenden Pläne maßgeblich.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 4 Monate nach In-Kraft-Treten des vBPL 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 endgültig fertig stellen.

- (3) Die in Abs. (2) vereinbarten Fristen zur Fertigstellung wird die Stadt verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz des Bauunternehmers, unvorhersehbare Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vBPL aufheben kann, wenn das Vorhaben innerhalb der in Abs. (2) vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. (3) verlängerten Fristen nicht realisiert wird.
Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen, wenn die Stadt dem Vorhabenträger zuvor in angemessener Form und unter Hinweis auf die sonst drohenden Folgen in schriftlicher Form eine ausreichend bemessene Frist zur Einhaltung seiner Verpflichtungen gewährt hat.

Teil III. Erschließung

Das Vertragsgebiet ist verkehrstechnisch voll erschlossen. Es ist über eine Ein- und Ausfahrt an der Eberswalder Straße und an der Kleinen Drehnitzstraße erreichbar. Aus Richtung Eberswalde kommend ist eine Linksabbiegespur eingerichtet. An den Ein- und Ausfahrten des oberen Parkplatzes befindet sich jeweils eine Schrankenanlage. Diese sind **immer** nach Geschäftsschluss zu schließen.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1 Kostentragung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach Maßgabe dieses Vertrages und der dazugehörigen Anlagen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Durchführung umfasst die Planung und die Herstellung des Vorhabens.

§ 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 Vertragsgebiet 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 (Anlage 9.2 Eingriffs-/Ausgleichsgutachten zum vBPL Nr. 528/1 „TOOM- Baumarkt“ Eberswalde) beschrieben.

- (1) Durch die Erweiterung der Freiverkaufsfläche kommt es zum Verlust von zwei Parkplatzbäumen (Ahorn). Als Ausgleich für diesen vorhabenbezogenen Eingriff sind gemäß textlicher Festsetzung TF 5 Punkt (3) zwei Elsbeeren der Pflanzqualität 16/18 3 x v m Db zu pflanzen.
Die Errichtung des 13 m hohen Werbepylons stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Als Ausgleich sind 200 Sträucher (4-triebige, 60-100 cm) gemäß TF 5 Punkt (1) und (2) mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von jeweils 1 m versetzt zueinander zu pflanzen.

Weiterhin sind fehlende / abweichende Umsetzung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ zu verzeichnen. Im Vertragsgebiet kann ein Teil des Kompensationsbedarfs durch die Pflanzung von 32 Bäumen (16/18 3 x v m Db) und 1000 Sträuchern (4-triebzig, 60-100 cm) abgedeckt werden.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch die Pflanzung von 18 Bäumen (16/18 3 x v m Db) im sonstigen Stadtgebiet von Eberswalde realisiert.

- (2) Die Standorte der innerhalb des Vertragsgebietes zu realisierenden Pflanzungen sind der **Anlage 4** zu entnehmen.

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 Baumgrube 200x200x150 cm durch Einbringen von einem Gemisch aus zu lieferndem Oberboden und Lavapor 4/16 mm oder gleichwertigem sowie organischem Dünger. Die Bodenlockerung ist bis 2,00 m Tiefe vorzunehmen.

Die Stadt (Tiefbauamt) und der Vorhabenträger stimmen sich diesbezüglich **vorher** ab. Die vorbereiteten Pflanzgruben sind vor der Pflanzung durch die Stadt abzunehmen.

- (3) Alle gemäß den Festsetzungen des vBPL erforderlichen Baum- und Strauchpflanzungen im Vertragsgebiet sind bis zum 15.05. des nach der Bauabnahme folgenden Jahres 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 3 Jahren vom Vorhabenträger nachzuweisen.

Die Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Vertragsgebietes sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

- (4) Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zur Beeinträchtigung der Lebensraumbedingungen von Fledermäusen oder Brutvögeln. Trotzdem verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten im Vorhabengebiet folgende Nisthilfen/ Fledermauskästen der Firma SCHWENGLER Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH anzubringen:

- 2 Stück Großraumhöhlen a Ø 28 cm (Höhe 44 cm) für Fledermäuse

- 2 Stück Nisthöhlen a Ø 32 mm Einflugweite für Vogelarten wie Kohlmeise und Kleiber
- 2 Stück Nisthöhlen a 30 x 50 mm Einflugweite für Vogelarten wie Amsel und Hausrotschwanz

Die zwei Fledermaushöhlen und die vier Vogelnistkästen sind in der im Maßnahmeplan (Anlage 4) dafür vorgesehenen Fläche anzubringen. Die Anbringung der Nist- bzw. Fledermauskästen ist durch einen ornithologischen Sachverständigen zu begleiten.

§ S 4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung 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 Gemeinde.

§ S 5 Sonstige Verpflichtungen

(1) Gestaltung von Werbeanlagen:

Entsprechend der textlichen Festsetzung TF 8 werden folgende Werbeanlagen festgelegt:

- Werbefylon in einer Höhe von 13,00 m mit dreiseitig beleuchtbare Werbeflächen mit einer Größe von 7,00 m x 3 m je Werbefläche (B) (Anlage 5.1)
- Weitere Werbeanlagen sind:
 - 1 Stück Eingangsbeschriftungszug (A)
 - 4 Stück Lokale Markenversprechen (C)
 - 1 Stück Gartencenterband (D)
 - 3 Stück Parkplatzaufsteller (E)
 - 1 Stück Warenannahmeschild (F)
 - 1 Stück Hinweisschild (G) (Anlage 5.2)

Weitere Angaben zu Farbgestaltung, Größe und Standort sind der Anlage 5.2 zu entnehmen.

(2) Maßnahmen zur Regenentwässerung

Auf Grund der Verunreinigungen des Bodens im Vertragsgebiet, ist die Versickerung des Regenwassers nicht überall im Vertragsgebiet möglich.

Das Regenwasser von den Dachflächen (Bestand und Planung) wird in einer 30 m³ fassenden Zisterne gesammelt. Der Überlauf der Zisterne läuft in ein Rigolensystem, das eine Fläche von ca. 70 m² beansprucht und sich auf dem Grundstück Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstück 402 südlich der Schallschutzwand befindet. Voraussetzung ist der Austausch von ca. 780 m³ des belasteten Bodens (Z > 2). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Planung und Bau des o. g. Rigolensystems auf seine Kosten.

§ 6 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus § S 3 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 22.000,00 € (in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der
(z. B. Bank/Sparkasse/Kreditversicherungsunternehmen). Die Freigabe der Bürgschaftssumme nach Satz 1 erfolgt nach erfolgter Abnahme der Baum- und Strauchpflanzung gemäß § S 3 Abs. (3).
Die Pflanzung der unter § S 3 Abs. (1) genannten 18 Bäume wird durch die Stadt veranlasst. Auf Grund dessen ist zusätzlich zur Bürgschaft eine Ersatzleistung von 4.500,00 € vom Vorhabenträger auf das zweckgebundene Verwahrkonto (Grün) der Stadt, Haushaltsstelle 99999.00044, einzuzahlen. Die Stadt weist dem Vorhabenträger gegenüber nach, wann und wo die Pflanzung erfolgt ist.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Stadt auszustellen.
- (4) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerische für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ S 7 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen 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 8 Schlussbestimmungen

- (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 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Sollte mindestens eine der beiden genannten Wirksamkeitsbedingungen nicht bis zum 31.12.2016 eingetreten sein, gilt der Vertrag als endgültig und unwiderruflich aufgehoben.

Eberswalde, den

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

Boginski
Bürgermeister

Pie Ketvel
Direktor

Anne Fellner
Baudezernentin

Bernd Janietz
Direktor