

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Wetter (Ruhr) „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“

Die Stadt Wetter (Ruhr), vertreten durch den Bürgermeister

- nachfolgend Stadt Wetter (Ruhr) genannt -

und

die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, BV342 Wetter, Schöntaler Straße 44,
Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung
GmbH & Co.KG Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten

- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

schließen folgenden Durchführungsvertrag zur Satzung über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Wetter (Ruhr) „Erweiterung Einzelhandelsmarkt
Schöntal/Ruhrstraße“ nach § 12 BauGB:

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 171, Flur 9, Gemarkung Wetter in dem
in § 1 dieses Vertrags bezeichneten Gebiet an der Schöntaler Straße in der Stadt Wetter
(Ruhr). Er beabsichtigt, den dort bisher befindlichen Lebensmittelmarkt (ALDI-Markt) mit
nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses auf
eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 912 qm zu erweitern.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im
Grundsatz in seiner Sitzung am 07.05.2020 zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss
gefasst, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im
Zusammenhang mit der Errichtung des vorgenannten Bauvorhabens.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird die Verpflichtung des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) erfüllt.

Teil 1 Vorhaben

§ 1

Gegenstand des Vertrages, Vorhabenträger

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Erweiterung des ALDI-Marktes mit
nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Erdgeschoss eines Wohn- und
Geschäftshauses auf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 912 qm gemäß den
Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung
Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ und des beigefügten Vorhaben- und
Erschließungsplans (Anlage 2).

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Wetter, Flur 9 und erstreckt sich über das Flurstück 171, das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet ist.
- (3) Der Vorhabenträger ist laut Grundbuch Eigentümer des Flurstückes 171.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wetter (Ruhr), das Vorhaben und die notwendigen Erschließungsanlagen innerhalb des Vertragsgebietes nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen herzustellen.

§ 2 Verfahrensunterlagen

- (1) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt, der aus folgenden Unterlagen besteht:
 - a) aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Anlage 1)
 - b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2)
 - c) Begründung und Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 3)
 - d) Schalltechnische Untersuchung, Wenker und Gesing, Herten, Juli 2020 (Anlage 4)
 - e) Gutachterliche Stellungnahme der verkehrlichen Auswirkungen, blanke ambrosius, Dezember 2020 (Anlage 5)
 - f) Baugrunduntersuchung IGC Geoconsult GmbH, Dortmund, Dezember 2020 (Anlage 6)
 - g) Maßnahmenblatt zu Ausgleichsfläche A 34 (Anlage 7)
- (2) Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Aufstellungsbeschluss, den der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 07.05.2020 gefasst hat, einen Anspruch auf Erlass einer Satzung nach § 12 Baugesetzbuch nicht begründet und ein Anspruch auch nicht durch diesen Vertrag begründet wird.

§ 3 Vorhaben und Durchführungsverpflichtung

- (1) Vorhaben im Sinne dieses Vertrages sind alle baulichen Anlagen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellt sind.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Wetter (Ruhr), auf dem im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Vorhabengrundstück das in der Präambel benannte und im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) sowie in der Begründung (Anlage 3) im Einzelnen dargestellte Bauvorhaben zu errichten.

§ 4 Durchführungsfristen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ durch Bekanntmachung nach § 10 BauGB bei der Stadt Wetter (Ruhr) einen Bauantrag für das gesamte Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) zu stellen und nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von 48 Monaten vollständig fertigzustellen und die Nutzung aufzunehmen.
- (2) Diese Fristen verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ nach § 47 VwGO oder Klagen gegen eine zu erteilende Baugenehmigung anhängig sind. Das gilt nicht, wenn Anträge nach § 47 Abs. 6 VwGO oder Anträge auf Regelung der Vollziehung der Baugenehmigung nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO erfolglos geblieben sind. In diesem Fall verlängert sich die Realisierungspflicht lediglich um die Dauer der Eilverfahren.

Teil 2 Erschließungsanlagen

§ 5 Erschließung

- (1) Gemäß der Entwässerungssatzung des Stadtbetriebes Wetter (Ruhr) muss der Anschluss der Flächen und Gebäude an den öffentlichen Kanal genehmigt werden. Hierfür ist seitens des Vorhabenträgers eine entsprechende Entwässerungsplanung vorzulegen.
- (2) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das gesamte auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß zu sammeln und abzuleiten. Die Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke bleiben Privateigentum und sind dauerhaft von dem Vorhabenträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern zu unterhalten.
- (3) Die angrenzenden Städtischen Flächen sind vor Baubeginn mit der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) zu begehen und vorhandene Schäden in Bild- und Schriftform zu dokumentieren. Nach Beendigung der Maßnahme ist die Begehung zu wiederholen.
- (4) Der Vorhabenträger stellt aufgenommene und beschädigte öffentliche Flächen auf seine Kosten wieder her. Die Herstellung aller Anlagen erfolgt nach den jeweils gültigen einschlägigen DIN-Normen, DIN-EN Normen, Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien, Technischen Lieferbedingungen und Merkblätter in ihrer jeweils neuesten Fassung. Die wieder hergestellten Flächen sind von der Stadt und dem Stadtbetrieb Wetter abzunehmen.
- (5) Die Aufnahme von öffentlichen Flächen ist der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

§ 6 Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns des Baus der Erschließungsanlagen bis zur Abnahme durch die Stadt obliegt die Verkehrssicherungspflicht, die Unterhaltungspflicht, die Reinigungs- und Streupflicht dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger übernimmt die

Verkehrssicherungspflichten in dem Maß, in dem sie auch der Stadt bei pflichtgemäßer Ausübung ihrer Aufgaben obliegen würde.

- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei, diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Teil 3 Sonstige Regelungen

§ 7

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 8

Ausgleich landschaftlicher Eingriffe

Der Ausgleich des Biotopwertdefizits von rund 480 Biotopwertpunkten erfolgt über die Anlage einer 2-3 reihigen Strauchhecke auf den Flurstücken 579 tlw. und 582 tlw., Flur 1, Gemarkung Volmarstein (siehe Anlage 7).

§ 9

Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

- (1) Für die fachgerechte Ausführung der Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen nach § 8 und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zur Herstellung des Entwicklungszieles durch den Vorhabenträger Pflegeleistungen erforderlich. Dabei handelt es sich um die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach DIN 18916 – 18918 und DIN 18919. Nach der ausgeführten Fertigstellungs- und Entwicklungspflegeleistungen über 4 Jahre ist der Vorhabenträger verpflichtet, hierfür die Schlussabnahme schriftlich zu beantragen und von der Stadt Wetter (Ruhr) abnehmen zu lassen.
- (2) Die nachfolgende, dauerhafte Unterhaltungspflege ist notwendiger Bestandteil zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und soll monetarisiert abgelöst werden. Die Unterhaltungspflege nach DIN 18919 ist für den Erhalt des funktionsfähigen Zustandes auf Dauer notwendig. Die Monetarisierung ergibt einen jährlichen Ausgleichsbetrag von 1.200 €, der sich auf den Zeitraum von 25 Jahren erstreckt. Hieraus entsteht ein Ausgleichsbetrag von 30.000€.

§ 10

Schutz des Oberbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt Wetter (Ruhr).



§ 11 Maßnahmen während der Bauphase

Maßnahmen zum Boden-, Wasser- und Grundwasserschutz

- Die Betankung und Wartung von Baumaschinen muss im Bereich versiegelter Flächen erfolgen
- Eine Kontamination von Boden, Wasser und Grundwasser durch das Betanken und Warten von Baumaschinen ist zu vermeiden. Die Begleichung von Schäden an Boden, Wasser und Grundwasser gehen zu Lasten des Bauherrn und / oder der bauausführenden Firmen.
- Bodenabtrag hat getrennt für Ober- und Unterboden zu erfolgen und es ist eine getrennte Lagerung vorzusehen (DIN 18915 Bodenarbeiten)
- Während der Bauphase entstehende Bodenverdichtungen sind nach Beendigung der Baumaßnahme wieder zu beheben (z. B. mechanische Tiefenlockerung des Oberbodens).

Teil 4 Schlussbestimmungen

§ 12 Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an seinen Rechtsnachfolger/in weiterzugeben. Er wird diesen außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommene Verpflichtung seinerseits an seinen und weitere Rechtsnachfolger/in mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, solange die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 14 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“.
- (2) Eine Haftung der Stadt Wetter (Ruhr) gleich aus welchem Rechtsgrund für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Für den Fall, dass der von der Stadt aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Wetter (Ruhr) „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ unwirksam ist, sind Aufwendungsersatzansprüche und Schadensersatz- sowie Entschädigungsansprüche gegen die Stadt gleich aus welchem Rechtsgrund ausgeschlossen. Die Stadt haftet dem Vorhabenträger aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der Bebauungsplan als unwirksam erweist. Der Haftungsausschluss gilt auch, wenn eine erteilte Baugenehmigung für das Vorhaben aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplans rechtswidrig ist und deshalb gerichtlich oder behördlich aufgehoben wird. Ausgenommen von der vorstehenden Regelung sind Ansprüche wegen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der Stadt.
- (4) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 15 Salvatorische Klausel, Schriftformerfordernis

- (1) Dieser Vertrag wird schriftlich geschlossen. Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform, sofern nicht weitergehende Formerfordernisse bestehen.
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung. Den Vertragsparteien sind die in diesem Vertrag in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke bekannt.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, wirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt auch bei Vertragslücken.

§ 16 Wirksamkeit

- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ der Stadt Wetter (Ruhr) nach § 10 BauGB in Kraft tritt, oder wenn eine Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Der Rücktritt vom Vertrag ist ausgeschlossen.

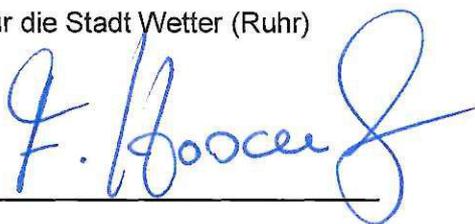
§ 17
Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße“ nicht bis zum 31.03.2022 rechtsverbindlich geworden ist.

Wetter (Ruhr), den 15.06.2021

Wetter, den 14.06.2021

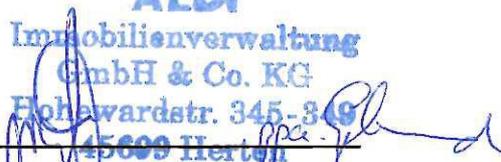
Für die Stadt Wetter (Ruhr)



Herr Hasenberg

Für den Vorhabenträger

ALDI
Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG
Hohewardstr. 345-349
45699 Herten



BGB Grundstücksgesellschaft Herten,
BV342 Wetter, Schöntaler Straße 44,
vertreten durch die ALDI-
Immobilienverwaltung GmbH & Co KG

