

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Wetter (Ruhr) „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“

Die Stadt Wetter (Ruhr), vertreten durch den Bürgermeister
- nachfolgend Stadt genannt –

und die

Rudolf Kräling BG Osterfeld GmbH, Benninghofer Straße 160, 44269 Dortmund
- nachfolgend Vorhabenträger genannt –

schließen folgenden Durchführungsvertrag zur Satzung über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Wetter (Ruhr) „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung
Wengern-Osterfeldstraße“ nach § 12 Baugesetzbuch:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den in § 1 näher bezeichneten Flächen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit kleinteiligen Shopflächen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.750 qm einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen mit max. 72 Stellplätzen. Zudem sollen auf dem Markt 2 Etagen mit bis zu 12 Wohnungen und einem Kinderspielplatz errichtet werden. Für die Wohneinheiten werden 18 weitere Stellplätze geschaffen.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz in seiner Sitzung am 04.05.2016 zugestimmt.

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

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

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit kleinteiligen Shopflächen und Wohnbebauung, sowie der Bau von Stellplätzen, eines Kinderspielplatzes und einer Platzfläche einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Wengern und erstreckt sich über die Flurstücke 103, 106, 107, 110 und 426 sowie Teile des Flurstückes 427 in Flur 8 und die Flurstücke 49 und 322 sowie Teile der Flurstücke 48, 50 und 323 in Flur 9, die im Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt sind.

- (3) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke im Vertragsgebiet. Soweit er noch nicht Eigentümer der Flächen ist, versichert er, dass er über die Grundstücke des Vertragsgebietes Verfügungsberechtigt ist und das Recht zur Bebauung und Erschließung dieser Grundstücke hat.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben und die Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe dieses Vertrages auf eigene Kosten und zu den vereinbarten Terminen herzustellen.

§ 2 Verfahrensanlagen

- (1) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt, der aus folgenden Unterlagen besteht.
- a) aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 (Anlage 1)
 - b) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 (Anlage 2)
 - c) Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3)
 - d) Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 und 2 im Maßstab 1:500 (Anlage 4)
 - e) Umweltbericht; Büro Post und Welters, Stand 16. April 2018 (Anlage 5)
 - f) Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Grünplan, Februar 2017 (Anlage 6)
 - g) Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Büro Grünplan, Februar 2017 (Anlage 7)
 - h) Elbsche-Konzept-Wengern, Erläuterung der Umgestaltung, Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, Ingolf Hahn, April 2018 (Anlage 8)
 - i) Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, April 2017 (Anlage 9)
 - j) 1. Ergänzung des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens zur Einbeziehung eines Transformators (Trafo), Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Dortmund, Februar 2018 (Anlage 10)
 - k) 2. Ergänzung des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens zur Einbeziehung einer geplanten Lüftungszentrale und eines Rückkühlers (Verflüssigers), Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Dortmund, April 2018 (Anlage 11)
 - l) 3. Ergänzung des Geräusch-Immissionsschutz-Gutachtens zur Einbeziehung eines geplanten Außensitzbereiches am Bäckerladen des Einzelhandelsmarktes, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Dortmund, Mai 2018 (Anlage 12)
 - m) Verkehrsuntersuchung zur Anbindung eines Edeka-Marktes in Wetter-Wengern a.d. Ruhr, Brilon, Bondzio und Weiser, März 2017 (Anlage 13)
 - n) Bericht über die orientierende Bodenuntersuchung im Bereich des Bauvorhabens Neubau eines SB-Marktes Osterfeldstr. 17-23 in Wetter, Büro geotec Albrecht, April 2017 (Anlage 14)
 - o) Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes am Standort Osterfeldstraße in Wetter-Wengern, BBE Handelsberatung, August 2017 (Anlage 15)

- (2) Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der Aufstellungsbeschluss, den der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 04.05.2016 gefasst hat, einen Anspruch auf Erlass einer Satzung nach § 12 Baugesetzbuch nicht begründet.

§ 3 Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vorbehaltlich der Baugenehmigung, auf der im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichneten Fläche, nachfolgend beschriebenes Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen:
Das Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ beinhaltet die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit kleinteiligen Shopflächen sowie den Bau von Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen. Zudem sollen auf dem Markt 2 Etagen mit insgesamt 12 Wohnungen und einem Kinderspielplatz errichtet werden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die südwestlich angrenzende Osterfeldstraße. Die Osterfeldstraße stellt die Haupteerschließungsstraße des Stadtteiles Wetter-Wengern dar und sichert die Erschließung der dem Markt vorgelagerten zukünftigen Stellplatzanlage. Der Lieferverkehr des Lebensmittelmarktes erfolgt über die nordöstlich angrenzende Nordstraße.

Der Lebensmittelmarkt wird im Erdgeschoss des neu zu entwickelnden Baukörpers als Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt, der durch weitere kleinere Shopflächen ergänzt wird. In zwei darauf befindlichen Geschossen (Ober- und Staffelgeschoss) entstehen 12 Wohnungen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, weiterhin das Kaufvertragsgrundstück mit einer Stellplatzanlage mit max. 72 PKW-Einstellplätzen zu bebauen. Zudem werden 18 weitere Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten geschaffen.

§ 4 Verpflichtungserklärung zur Durchführung und Sicherstellung der fristgerechten Realisierung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vorbehaltlich einer Baugenehmigung, zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf seine Kosten nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages und nach den Festsetzungen der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ der Stadt Wetter (Ruhr).
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ genehmigungsfähige Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben vorzulegen und nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben innerhalb von 47 Monaten spätestens bis zum 30.06.2026 fertigzustellen. Das Vorhaben ist in diesem Sinne fertiggestellt, wenn der Lebensmittelmarkt an den Betreiber übergeben und die Wohnungen bezugsfertig sind.

- (3) Die in Abs. 2 vereinbarten Fristen zur Fertigstellung wird die Gemeinde 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 schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zu Verfügung gestellt hat.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Wetter (Ruhr) unverzüglich mitzuteilen, wenn er beabsichtigt die Realisierung des Vorhabens einem Dritten zu übertragen. Die Übertragung der Realisierung des Vorhabens an einen Dritten ist nur mit Zustimmung der Stadt Wetter (Ruhr) möglich.
- (5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Wetter (Ruhr) bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, wenn er nicht innerhalb der genannten Fristen das Bauvorhaben einschließlich seiner Erschließung beginnt und abschließt. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Gemeinde geltend machen.

§ 5 Erschließung

- (1) Die von der Osterfeldstraße aus erschlossene Stellplatzanlage ist so zu gliedern, dass sich in den Hauptverkehrszeiten kein Rückstau auf die Osterfeldstraße einstellt.
- (2) Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind so auszubilden, dass durch Suchverkehre und Fahrzeuge, die auf freiwerdende Stellplätze warten, die freie Räumung der Anbindung nicht behindert wird.
- (3) Für den Umbau des Gehweges zu einer Grundstückszufahrt ist durch den Vorhabenträger eine vertragliche Regelung mit dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) zu schließen.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) An der Nordstraße, im Bereich der Zufahrt zur Anlieferung, muss ein Beleuchtungsmast der AVU demontiert werden. Um die DIN-gerechte Ausleuchtung zu gewährleisten, werden infolgedessen alle Leuchtenstandorte in diesem Bereich geprüft. Die notwendigen Kosten, auch für eventuell erforderliche weitere Baumaßnahmen an der Beleuchtung, werden vom Vorhabenträger übernommen.

§ 6

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Der Stadt entstehen durch die Regelung dieses Vertrages bei vertragsgemäßer Erfüllung grundsätzlich keine Erschließungsaufwendungen im Sinne von § 127 Abs. 1 BauGB für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 5 dieses Vertrages.

§ 7

Ausgleich landschaftlicher Eingriffe

- (1) Als Grundlage für den Ausgleich wird aus dem Konzept zur naturnahen Entwicklung der Fließgewässer für die Stadt Wetter (Ruhr) (KNEF) ein Teilabschnitt des Fließgewässers Elbsche bestimmt. Innerhalb des Gewässerabschnitts 0+55 bis 0+74 km (Gemarkung Wengern, Flur 1, Flurstücke 1055, 113, 886, 904, 112, 1017, 877, 1056, 1054, 1012, 1051, 1052, 905, 906, 1032, 1053, 1061, 1050, 27, 1084) sollen unter Vorgaben des KNEF und des Maßnahmen- und Umsetzungsfahrplan nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) die Durchgängigkeit des Gewässers optimiert und durch Aufwertungsstrahlwege verbessert werden.
- (2) Die negative Wertbilanz von 5.681 Wertpunkten soll mit 2.79 € / Punkt monetarisiert werden, der als Durchschnittswert aus Kostenermittlungen von Bewertungspunkten von Renaturierungsmaßnahmen mit nachfolgenden Maßnahmeninhalten und –zielen berechnet wurde: Initiieren eigendynamischer Laufentwicklung, Rückbau von Abstürzen, Rückbau von Sohl- und Uferverbau, Ausweisung / Entwicklung von Uferstreifen, Anpflanzungen innerhalb der Uferstreifen. Die Monetarisierung ergibt einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 15.852,74 €, der für den vorgenannten Gewässerabschnitt für eine ökologische Aufwertung verwendet wird.

§ 8

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).

§ 9

Geräuschemissionen

- (1) Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des geplanten Transformators ist dieser in einem schallgedämmten Gebäude (Einhausung) aufzustellen. Für erforderliche Zu- und Abluftöffnungen sind schallgedämmte Lüftungsgitter zu installieren. Als zulässige Geräuschemission des geplanten Transformators einschließlich der Dämmwirkung der erforderlichen Einhausung wird ein Gesamt-Schallleistungspegel von $L_{WAeq} \leq 50$ dB (A) berücksichtigt. Die Kosten hierfür werden von dem Vorhabenträger getragen.

- (2) Zur Minderung der Geräuschemissionen sind Einkaufswagen mit gummibereiteten Rädern (lärmarm) zu verwenden.

§ 10

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“. Eine Haftung der Stadt Wetter (Ruhr) für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Im Falle der Satzungsauhebung können Ansprüche gegen die Stadt Wetter (Ruhr) nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Für den Fall, dass die Unwirksamkeit des von der Stadt aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Wetter (Ruhr) „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ gerichtlich rechtskräftig festgestellt wird, verzichtet der Investor bereits jetzt auf etwaige Aufwendungsersatzansprüche und Schadensersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund sowie auf Entschädigungsansprüche gegen die Stadt. Ausgenommen von der vorstehenden Regelung sind Ansprüche wegen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens der Stadt.

§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Dem Vorhabenträger sind die geltenden rechtlichen Vorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bekannt.
- (2) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das Erfordernis der Schriftform kann nur schriftlich abgeändert werden. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Wetter (Ruhr) und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (3) Der Vorhabenträger hat im Übrigen bei der Errichtung der Bauvorhaben die geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und die Verpflichtungen aus der ihm erteilten Genehmigung zu beachten.
- (4) Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam oder eine Lücke im Vertrag enthalten sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung soll durch eine andere ersetzt, eine fehlende eingefügt werden, die dem in diesem Vertrag zum Ausdruck kommenden Willen der Parteien und dem Sinn dieses Vertrages gerecht wird.
- (5) Es gilt deutsches Recht.

§ 12
Wirksamkeit

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Einzelhandelsmarkt mit Wohnbebauung Wengern-Osterfeldstraße“ der Stadt Wetter (Ruhr) in Kraft tritt .

Wetter (Ruhr), den 22.6.23

Für die Stadt Wetter (Ruhr)

Herr Hasenberg
Der Bürgermeister

Für den Vorhabenträger

Rudolf Kräling
BG Osterfeld GmbH
Benninghofer Straße 160
44269 Dortmund