

Teil A

des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“

zwischen

**der Stadt Kamen
vertreten durch die Bürgermeisterin
- im Folgenden „Stadt“ genannt -**

und der

**Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hohewardstr.345 - 349
45699 Herten
- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -**

- Präambel –

Die Stadt hat die städtebauliche Absicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ neu aufzustellen. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka umfasst die Grundstücke Gemarkung Kamen Flur 11, Flurstücke 990, 991, 633, 59174 Kamen, Lünener Straße 225. Der Vorhabenträger bzw. eine noch zu gründende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die die für das Bauvorhaben benötigten Grundstücke mittels Erbbaurecht sichern und anstelle des Vorhabenträgers in den Durchführungsvertrag eintreten wird, beabsichtigt, das Grundstück im Wege eines Vorhaben- und Erschließungsplanes einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die gesamte zu überplanende Fläche hat eine Größe von 8.932 qm. Dieses vorausgesetzt, schließen die Stadt und der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Durchführungsvertrag besteht aus zwei Teilen, A und B, wobei Teil B noch gesondert abgeschlossen wird.

Teil A

§ 1

Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück Gemarkung Kamen Flur 11, Flurstücke 990, 991, und 633, 59174 Kamen, Lünener Straße 225 folgendes Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen:

Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Lebensmittelvollsortimentmarktes. Der Lebensmitteldiscountmarkt soll über eine Verkaufsfläche von ca. 1.265 qm verfügen, der Lebensmittelvollsortimentsmarkt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 qm. Ein Lageplan ist diesem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der noch zu vereinbarenden Fristen durchführt.

§ 2

Städtebau

Für den Bereich des geplanten Vorhabens wird auf die nachfolgend aufgeführten, derzeit geltenden Planungen hingewiesen:

- (1) Das Vorhabengrundstück liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen vom 17.02.2004 stellt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hauptsächlich als Gemischte Baufläche dar. Lediglich der südwestliche Teilbereich ist als Gewerbegebiet dargestellt.
- (2) Im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Vorhabenträger aufbauend auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen u.a. bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung und der vorgesehenen Materialien für die Außenflächen des geplanten Baukörpers die Abstimmung mit der Stadt vornehmen.
- (3) Ergänzend zu den Unterlagen gem. § 4 ist in geeignetem Maßstab das Freiflächenkonzept darzustellen. Dabei sind auch nähere Angaben über die Ordnung des Verkehrs (Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Anlieferungsverkehr, Anordnung der Stellplätze innerhalb und außerhalb der geplanten Bebauung etc.) zu machen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keine Baugenehmigung für ein Vorhaben zu beantragen, das von dem in § 1 dieses Vertrages und von dem noch zu erarbeitenden Vorhaben- und Erschließungsplan abweicht. Beantragt der Vorhabenträger unter Verstoß gegen die vorstehende Verpflichtung eine Baugenehmigung, erkennt er bereits

jetzt an, dass die Stadt den Bauantrag wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse ablehnen darf.

§ 3

Erschließung

Der Vorhabenträger erklärt sich zur Durchführung und Kostentragung aller Maßnahmen bereit, die zur Erschließung des Vorhabens erforderlich sind. Neben der inneren Erschließung verpflichtet er sich insbesondere, die öffentlichen Straßen, Parkflächen, Grünanlagen und sonstigen öffentlichen Wegeflächen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auszubauen und mit Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen zu versehen, soweit dies für die Durchführung des Vorhabens erforderlich ist. Vor Durchführung der Arbeiten verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Fachplanungen der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

§ 4

Planwerk

- (1) Das Bauvorhaben, die straßenmäßige Erschließung einschließlich der Entwässerungsanlagen und die Außenanlagen sind in einem Lageplan im Maßstab 1: 500 darzustellen. Maßgeblich sind die Signaturen der Planzeichenverordnung. Im Plan müssen mindestens die Festsetzungen enthalten sein, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Zusätzlich ist das Vorhaben in geeignetem Maßstab mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten darzustellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einem Textteil und der Begründung zu versehen.
- (2) Die Stadt kann Änderungen des Planes fordern. Weigert sich der Vorhabenträger, Planänderungen vorzunehmen, kann die Stadt das Bebauungsplanverfahren einstellen. Eine Haftung der Stadt für bisher getätigte Aufwendungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in diesem Fall ausgeschlossen.
- (3) Der von der Stadt und dem Vorhabenträger gebilligte Planungsentwurf nebst Anlagen dient als Grundlage für das weitere Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- (4) Die Unterlagen zur 4. Flächennutzungsplanänderung müssen den Anforderungen insbesondere des § 5 BauGB entsprechen.

§ 5

Verpflichtungen des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, insbesondere folgende Arbeiten durchzuführen bzw. die folgenden Unterlagen zu erstellen:

- Die Beschlussvorlage und Drucksache zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss (Anlagen: Übersichtsplan VEP, Übersichtsplan zur 4. Flächennutzungsplanänderung, Durchführungsvertrag Teil A),
- die verantwortliche Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Vorlage des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendigen Umweltberichtes sowie ggf. erforderlichen Fachgutachten,
- die Erstellung der Planunterlagen für die Beteiligung der Fachämter, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) etc. nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB nach Vorgabe der Stadt sowie die inhaltliche Vorbereitung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB; die technische Abwicklung der Beteiligung erfolgt federführend durch die Stadt Kamen (Planungs- und Beteiligungsserver),
- die Auswertung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages dazu gemeinsam mit der Stadt,
- die Drucksache zum Offenlegungsbeschluss (Anlagen wie: Begründung), wobei auf diesen verzichtet werden kann, sofern die Verwaltung bereits im Zuge des Einleitungsbeschlusses mit der Durchführung des Planverfahrens beauftragt wird.
- die Beschlussvorlage und Drucksache zum Satzungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss und zum Abschluss des Durchführungsvertrages Teil B (Anlagen: Begründung, Durchführungsvertrag Teil A)
- Übergabe der digitalen Plandaten an die Stadt im pdf-Format und mindestens die Satzungsfassung zusätzlich im Format X-Planung und DWG (AutoCAD)
- Übergabe des Planwerks in folgenden Ausfertigungen:
 - Offenlegungsfassung:
2 Papierausfertigungen, davon eine unterschrieben durch den Leiter des Katasteramtes oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur,
 - Satzungsfassung:
1 Leinenausfertigung unterschrieben durch den Leiter des Katasteramtes oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, 1 laminierte Papierausfertigung, 1 Papierausfertigung, 1 Leinenausfertigung als Zweitausfertigung

§ 6

Verpflichtungen der Stadt

- (1) Die Stadt stellt die zur Planung erforderlichen Daten über die räumliche Situation gegen Entgelt zur Verfügung.
- (2) Die Stadt legt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan), die

Begründung und den Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgesehene Verfahren gemäß § 12 BauGB.

- (3) Die Stadt macht die Beschlüsse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich bekannt.
- (4) Die Stadt stellt die Akte des durchgeführten Verfahrens mit Nachweisen über den Planungsprozess (Schriftverkehr und Gesprächsprotokolle hinsichtlich der Kontakte und Abstimmungen mit Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Fachämtern) zusammen.
- (5) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (6) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen in dem Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu dem Erschließungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.
- (7) Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt auf Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne und/oder eine Bindung der Stadt hinsichtlich bestimmter Inhalte dieser Bauleitpläne werden daher durch diesen Vertrag nicht begründet. Das Recht der Stadt, den in der Präambel genannten Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht zu erlassen, zu ändern oder aufzuheben, bleibt von diesem Vertrag ebenfalls unberührt. Städtebauliche Gründe für eine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans können insbesondere dann vorliegen, wenn der Vorhabenträger seinen wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nachkommt, ohne dass darin ein Präjudiz für das Gewicht des Motivs liegt, und die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Stadt dadurch beeinträchtigt wird.
- (8) Falls der von der Stadt aufzustellende Bebauungsplan Nr. 79 Ka nicht in Kraft tritt oder seine Unwirksamkeit in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO oder in einem gerichtlichen Verfahren gegen eine Baugenehmigung unmittelbar oder inzident festgestellt wird, verzichtet der Vorhabenträger bereits jetzt auf sämtliche Aufwendungsersatzansprüche und Schadensersatzansprüche sowie auf Entschädigungsansprüche gegen die Stadt gleich aus welchem Rechtsgrund. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die für die Vorhaben des Vorhabenträgers zu erteilenden Baugenehmigungen bzw. hiervon umfasste Befreiungen anlässlich eines auf den Rechtsbehelfs eines Dritten hin aufgehoben werden. Ausgenommen sind Ansprüche wegen vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Haftung. Des Weiteren

verzichtet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt auf sämtliche Ersatzansprüche nach Maßgabe der §§ 39 bis 44 BauGB.

Beruhet die Aufhebung des Bebauungsplans auf Umständen, die vom Vorhabenträger nicht zu vertreten sind und beabsichtigt dieser, das Vorhaben gleichwohl fortzuführen, wird die Stadt im gesetzlich zulässigen Rahmen alles tun, um bei einer Neuplanung auch den Interessen des Vorhabenträgers gerecht zu werden.

§ 7 Kosten

- (1) Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben einschließlich der Erschließung auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung der in § 4 dieses Vertrages genannten Maßnahmen sowie die Kosten der gem. § 5 von ihm übernommenen Verpflichtungen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten, sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen.
- (4) Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.
- (5) Der Vorhabenträger erstattet der Stadt die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben entstehenden externen Rechtsberatungskosten bis zu einem Gesamtbetrag i.H.v. 10.000 € (in Worten: zehntausend Euro) brutto. Die Kostenerstattung erfolgt nach schriftlicher Zahlungsaufforderung der Stadt an den Vorhabenträger innerhalb eines Monats.

§ 8 Sicherheit

Der Vorhabenträger hat für die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen Bürgschaften beizubringen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag - Teil B -.

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 S. 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst zu erbringen. 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.

Sofern die Stadt Kamen den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldner.

- (2) Die Veräußerung von Erbbaurechten im Plangebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 10

Durchführungsvertrag – Teil B

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf der Grundlage dieses Vertrages (Teil A) vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch der Durchführungsvertrag - Teil B - zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist. Gegenstand des Durchführungsvertrages - Teil B - ist neben der Durchführungsverpflichtung bezüglich des Vorhabens selbst insbesondere die Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsarbeiten und – soweit vorgesehen- ökologischen Kompensationsmaßnahmen. Auf die unveränderte Fortgeltung der Bestimmungen dieses Vertrages wird dort nochmals hingewiesen. Ein Anspruch auf Abschluss des Durchführungsvertrages – Teil B – besteht auf Grundlage dieses Vertrages nicht.

§ 11

Allgemeine Vertragsbestimmungen

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages - insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form - unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.

- (3) Soweit der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.

Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Der Vorhabenträger legt seinen von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort.

- (4) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.
- (5) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

Herten, den _____

Kamen, den _____

Für den Vorhabenträger

Für die Stadt Kamen
