

**Teil B
des
Durchführungsvertrages
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
(vorhabenbezogener 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
diese vertreten durch Herrn Christian Mielke
Hohewardstr.345 - 349
45699 Herten**

**- im Folgenden „bisheriger Vorhabenträger“ genannt –
und**

**der ALDI Grundstücksgesellschaft-BK 1 BV 7907 Kamen GmbH & Co. KG (AG
Recklinghausen HRA 6377)
Hohewardstr. 345 – 349
45699 Herten**

**vertreten durch Herrn Christian Mielke
Anschrift wie vor**

- 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, Flurstück 1001 sowie Teilbereiche aus den Flurstücken 603 und 632, Kamen, Lünener Straße 225.

Die Stadt und der bisherige Vorhabenträger haben unter dem 15.12.2021/10.01.2022 Teil A des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ abgeschlossen.

Der Vorhabenträger hat inzwischen einen Erbbaurechtsvertrag über die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen; eine Auflassungsvormerkung wurde zu seinen Gunsten eingetragen.

Vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ soll der Durchführungsvertrag Teil A auf den Vorhabenträger übertragen werden und der Durchführungsvertrag Teil B abgeschlossen werden. Gegenstand dieses Durchführungsvertrages - Teil B - ist neben der Durchführungsverpflichtung bezüglich des Vorhabens selbst insbesondere die Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen.

I.

Wechsel des Vorhabenträgers

Die Stadt stimmt dem Wechsel des Vorhabenträgers nach § 9 des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A vom 15.12.2021/10.01.2022 i.V.m. § 12 Abs. 5 S. 1 BauGB von dem bisherigen Vorhabenträger auf den Vorhabenträger zu und entlässt den bisherigen Vorhabenträger aus der Haftung.

Der Vorhabenträger ist aufgrund der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage.

Er verpflichtet sich gegenüber der Stadt, alle sich aus Teil A des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ vom 15.12.2021/10.01.2022 ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

II.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Lebensmittelvollsortimentmarktes sowie einer Stellplatzanlage. Der Lebensmitteldiscountmarkt soll über eine Verkaufsfläche von 1.258 qm verfügen, der Lebensmittelvollsortimentsmarkt über eine Verkaufsfläche von 1.579 qm.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1 und 2) umgrenzten Flurstück 1001 sowie Teilbereiche aus den Flurstücken 603 und 632.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- (1) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 79 Ka „Nahversorgungszentrum Lünener Straße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht (Anlage 1);
- (2) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) sowie
- (3) Systemcarport AVP GmbH (Anlage 3).

§ 3 Durchführungsverpflichtung:

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gem. § 1 (1) nach den Regeln dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigstellen. Diese Fristen verlängern sich um die Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan oder Klagen gegen die Baugenehmigung anhängig sind.
- (3) 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 Fristen durchführt.

§ 4 Immissionsschutzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle gemäß Geräuschimmissions-Untersuchung (Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik; Itab GmbH) vom 01.12.2021, aktualisiert am 10.03.2022 und 25.04.2023 erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz in eigener Regie und Verantwortung und auf eigene Kosten zu realisieren. Der Vorhabenträger ist dementsprechend damit einverstanden, dass eine Baugenehmigung für das Vorhaben mit entsprechenden Nebenbestimmungen diese Immissionsschutzmaßnahmen betreffend erteilt wird.
- (2) Die Betriebszeiten der Verbrauchermärkte sind von 6:00 Uhr–22:00 Uhr angesetzt, die Öffnungszeiten sind jedoch auf den Zeitraum von 6:30 Uhr–21:30 Uhr zu beschränken,

damit alle Kunden und Mitarbeiter das Betriebsgelände noch während der Betriebszeiten verlassen.

- (3) Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten sind auf den Tageszeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.
- (4) Die Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Mitarbeiter auf dem Betriebsgrundstück erfolgen im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
- (5) In der weiteren Ausführungsplanung der haustechnischen Anlagen sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die für die Gesamtheit Lüftungs- und Kühlanlagen eine immissionswirksame Gesamtschalleistung von $L_{WA} \leq 78 \text{ dB(A)}$ sicherstellen.
- (6) Die Einkaufswagen des Marktes sind mit geräuschkindernden Elementen vorzusehen.
 - Soft-Drive Rollen (für ein geringeres Fahrgeräusch)
 - Korbklappendämpfer (für ein geringeres Geräusch beim Ausstapeln)
 - Korbschutzdecken (für ein geringeres Geräusch beim Einstapeln) z.B. der Fa. WANZL Metallwarenfabrik GmbH, Leipheim

Durch die Geräuschkinderungs-Maßnahmen müssen die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln um $\Delta L = - 4 \text{ dB(A)}$ gemindert werden. Für die Rollgeräusche auf dem Parkplatzbereich ist durch die Soft-Drive Rollen eine Minderung um $\Delta L = - 2 \text{ dB(A)}$ zu erreichen.

- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorstehenden Immissionsschutzmaßnahmen auch bei Bauantragstellung für das Vorhaben zu berücksichtigen. Beantragt der Vorhabenträger unter Verstoß gegen Satz 1 eine Baugenehmigung, erkennt er bereits jetzt an, dass die Stadt den Bauantrag wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse ablehnen darf.

§ 5 Grünfestsetzungen / Grünanpflanzungen

- (1) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka in den zeichnerisch und textlich getroffenen Festsetzungen sowie in der Begründung aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger auf eigene Kosten spätestens bis zur abschließenden Fertigstellung des Vorhabens umzusetzen. Die Grünfestsetzungen/Grünanpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unter dem dortigen § 4 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“:

- (1) Bepflanzung der Stellplatzanlage (vorrangig mit Feldahorn und Purpur-Erle) und
- (2) Gründach

sind entsprechend spätestens bis zur abschließenden Fertigstellung des Vorhabens umzusetzen.

- (3) Beantragt der Vorhabenträger unter Verstoß gegen die vorstehenden Verpflichtungen eine Baugenehmigung, erkennt er bereits jetzt an, dass die Stadt den Bauantrag wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse ablehnen darf.

§ 6 Gestalterische Festsetzungen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung des Vorhabens die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2 zu diesem Vertrag) ergebenden architektonisch-gestalterischen Qualitäten einzuhalten und umzusetzen. Die Fassaden sowie die Fassadenbegrünungen werden entsprechend der Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgeführt.
- (2) Weiter verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Beleuchtung entsprechend und unter Beachtung des Hinweises zu Ziff. 11. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichneten Fahrradstellplätze durch sog. Anlehnbügel so zu errichten, dass diese zum festen Anschließen des Fahrradrahmens geeignet sind.
- (4) Beantragt der Vorhabenträger unter Verstoß gegen die vorstehenden Verpflichtungen eine Baugenehmigung, erkennt er bereits jetzt an, dass die Stadt den Bauantrag wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse ablehnen darf.

§ 7 PV-Anlage

Der § 8 Abs. 2 der BauO NRW besagt, dass beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden, deren Parkplatz mehr als 35 Stellplätze vorweist und als offener Parkplatz zur Solarnutzung geeignet ist, über der für diese Nutzung geeigneten Fläche eine Photovoltaikanlage (Anlage 3) zu installieren ist. Dieser Vorgabe wird hier nur in Teilen gefolgt und nur über der südlichen Stellplatzdoppelreihe inklusive Fußweg eine solche Anlage vorgesehen. Auf eine Überdachung der nördlichen Stellplatzdoppelreihe wird zugunsten von Baumanpflanzungen, die gerade hier im innerstädtischen Bereich wie eine natürliche Klimaanlage wirken, verzichtet. Entlang der Grenze wird wegen der Konstruktionshöhe von über 3,00 m und der daraus resultierenden Abstandsflächen und Baulasten von einer Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik

abgesehen; im Bereich der Märkte aufgrund von Verschattung und aus Gründen der Rücksichtnahme in Hinblick auf Blendwirkungen auf die Nachbarbebauung. Stattdessen wird zusätzlich auf Teilen der Dachfläche eine Photovoltaikanlage installiert, die aufgrund der Kombination mit dem Gründach in aufgeständerter Form auszuführen ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher in eigener Regie und Verantwortung auf eigene Kosten, über der im VEP (Anlage 2) blau schraffierte Doppelstellplatzreihe als auch auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage mit einer reinen PV-Modulfläche von mindestens 1.000 m² zu installieren und dauerhaft zu betreiben. Die PV-Anlagen auf den Dachflächen sind mit der in § 4 (2) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 Ka festgesetzten Dachbegrünung zu kombinieren.

Beantragt der Vorhabenträger unter Verstoß gegen die vorstehenden Verpflichtungen eine Baugenehmigung, erkennt er bereits jetzt an, dass die Stadt den Bauantrag wegen fehlendem Sachbescheidungsinteresse ablehnen darf.

§ 8 Städtebauliche Regelung betreffend Baumfällungen

- (1) Im südlichen an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden öffentlichen Grünbereich (konkret auf dem Flurstück 632) müssen aufgrund der Grenzbebauung durch das Vorhaben fünf Bäume (Spitzahorn) gefällt werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baumfällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln auf eigene Kosten und eigene Gefahr durchzuführen und damit im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres zu unterlassen. Die Stadt gestattet hiermit die Baumfällungen dem Grunde nach. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Zeitpunkt der Baumfällungen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem Fachbereich 30.1 – Verkehr – der Stadt abzustimmen und in diesem Zusammenhang auch den Fachbereich 60 – Planung, Bauen, Umwelt – sowie den Fachbereich 70.2 – Betriebsdienst – zu informieren.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, rechtzeitig vor Beginn mit den Baumfällungen zu prüfen, ob ggf. vorhandene Baumhöhlen beeinträchtigt werden, welche Fledermäusen oder Vögeln als Quartier dienen könnten. Die Verbote des § 44 BNatSchG sind dem Vorhabenträger bekannt und werden von ihm beachtet.
- (4) Dem Vorhabenträger obliegt während der Fällarbeiten die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Arbeits-/Gefahrenbereich.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, für jeden gefällten Baum einen Ausgleich zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach dem Wert des anzupflanzenden Ersatzbaumes (entsprechend § 7 Abs. 5 der städtischen Baumschutzsatzung). Dementsprechend ist hier ein Ausgleich in Höhe von 1.088 €

(brutto; in Worten: eintausendachtundachtzig Euro brutto) je Baum zu zahlen (Beschaffungskosten für einen Spitzahorn, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen = 869 € zzgl. einer 30 %-igen Pflanzkostenpauschale von 219 € (berechnet vom Nettoerwerbspreis).

Die Ausgleichszahlung des Vorhabenträgers an die Stadt wird binnen einer Frist von 14 Tagen nach Abschluss der Baumfällarbeiten fällig und ist mit Fälligkeit auf das Konto der Stadt mit der IBAN DE76 4435 0060 1800 0018 42 bei der Sparkasse UnnaKamen (BIC WELADED1UNN) unter Angabe eines noch mitzuteilenden Kassenzzeichens zu überweisen.

§ 9 Planungshoheit und Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 Ka (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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 ganz oder teilweise 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 das Vorhaben des Vorhabenträgers zu erteilende Baugenehmigung bzw. hiervon umfasste Befreiungen anlässlich eines

Rechtsbehelfs eines Dritten 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.

- (5) Für den Fall der (teilweisen) Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Stadt die Möglichkeit der Fehlerheilung durch ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB prüfen. Sie bleibt mit Blick auf ihr vertraglich nicht einschränkbares Planungsermessen aber frei, ob und gegebenenfalls mit welchem Ergebnis sie ein ergänzendes Verfahren durchführt.

§ 10 Kosten

- (1) Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben einschließlich der Erschließung auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (3) Der Vorhabenträger trägt etwaige 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.

§ 11 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.

- (2) 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

§ 12 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) Eine Änderung dieses Durchführungsvertrages i.S.v. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB ist zulässig.
- (6) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

Stand: 14.11.2023

Herten, den _____

Kamen, den _____

Für den Vorhabenträger

Für die Stadt Kamen

Herten, den _____

Für den bisherigen Vorhabenträger
