

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) Nummer DA 15

„SO Lebensmittelvollsortimenter“

Die **Stadt Wermelskirchen**, vertreten durch die Bürgermeisterin, Frau Marion Lück, Telegrafienstraße 29-33, 42929 Wermelskirchen,

- nachfolgend "Stadt" genannt -

u n d

die **EDEKA Rhein-Ruhr eG**, vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten durch Herrn Dirk Neuhaus und Herrn Peter Wagener, Chemnitzer Straße 24, 47441 Moers,

- nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) Nummer DA 15 „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter Dabringhausen“ einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 qm (einschließlich Bäckerei) zu errichten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 528, 530 und 534 der Flur 6, Gemarkung Dabringhausen sowie die angrenzenden Straßenflächen. Die Baugrundstücke (ohne Straßenflächen) haben eine Größe von 9.025 m².

Die Vorhabenträgerin hat gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Die Vorhabenträgerin hat dazu in Abstimmung mit der Stadt einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden soll.

In seiner Sitzung vom 27.05.2019 hat der Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzuleiten. Die Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB wurden durchgeführt.

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen. Insbesondere ist die Vorhabenträgerin Verfügungsbefugte über die Baugrundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans. Zu ihren Gunsten ist im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

I. Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand des Vertrags ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer DA 15 „SO Lebensmittelvollsortimenter“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage 2** umgrenzten Grundstücke.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

1. Bestandteile des Vertrags sind:
 - Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nummer DA 15 „SO Lebensmittelvollsortimenter“
 - Anlage 2: Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebiets vom 12.11.2020
 - Anlage 3: Entwurfsplanung „Gestaltung Kreisverkehr“ (Stand 16.07.2020)
 - Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Stand 12.05.2020
 - Anlage 5: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand November 2020
 - Anlage 6: Vertrag über den Erwerb von Ökopunkten vom 20.11.2020 bzw. 25.11.2020
2. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die 6 Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

1. Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Lebensmittelvollsortimenters) mit Bäckerei auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.550 m². Zusätzlich zu dem Kernsortiment (nahversorgungsrelevante Sortimente mit

Schwerpunkt Lebensmittel) sind auch zentrenrelevante oder nicht zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß der in der Begründung unter Ziff. 9 abgedruckten Wermelskirchener Sortimentsliste auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsliste zulässig. Die Anbindung der geplanten ca. 111 Stellplätze erfolgt über eine Zu- und Abfahrt zur Hilgener Straße. Die Andienung des Marktes erfolgt über einen Be- und Entladebereich an der Südseite des geplanten Gebäudes.

2. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Fußgängerverkehr soll die bestehende Kreuzung Hilgener Straße (K 18) / Altenberger Straße (L 101) in einen Kreisverkehr umgebaut werden. Die Herstellung des Kreisverkehrs durch die Vorhabenträgerin und die Tragung der Kosten werden in einer gesonderten Vereinbarung geregelt (vgl. § 5).

II. Durchführung des Vorhabens

§ 4

Durchführungsverpflichtung Vorhaben

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten.
2. Maßgeblich für die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Regelungen des vorliegenden Vertrages.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer DA 15 „SO Lebensmittelvollsortimenter“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens 12 Monate nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig stellen. Die Stadt wird die vorgenannten Fristen auf Antrag der Vorhabenträgerin angemessen verlängern, sofern gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung ein Rechtsmittel Dritter eingelegt worden ist.
4. Der Vertrag ersetzt keine notwendigen Genehmigungen oder sonstige privatrechtliche Erklärungen. Die Vorhabenträgerin wird daher alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen wie auch etwa notwendige privatrechtliche Erklärungen vor Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten einholen.

III. Durchführung der Erschließung

§ 5

Kreisverkehr

Die Vorhabenträgerin wird sich in einer gesonderten Vereinbarung nach Abschluss einer entsprechenden Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und den Straßenbaulastträgern zur Herstellung des Kreisverkehrs entsprechend dem als Anlage 3 diesem Vertrag beigefügten Entwurfsplan auf eigene Kosten, oder – wenn die Stadt den Kreisverkehr selbst errichtet - zur Übernahme der Herstellungskosten bis zu einem Betrag in Höhe von [REDACTED] Euro - zuzüglich der durch die Beauftragung des Büros VDH Projektmanagement GmbH (Erkelenz) entstehenden Planungskosten und der anfallenden Kosten für ein Sicherheitsaudit durch ein BAST zertifiziertes Ingenieurbüro verpflichten. Mehrwertsteuer wird auf die v.g. Beträge nicht geschuldet. Voraussetzung ist, dass mit der Maßnahme innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begonnen wird bzw. begonnen werden kann.

IV. Sonstiges

§ 6

Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 (Anl. 4) und die unter Ziff. 2.1 der Hinweise zu den textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen bei Gehölzarbeiten und der Baufeldfreimachung zu beachten. Sollten sich im Zuge der Durchführung dieser Maßnahmen Anhaltspunkte dafür ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betroffen sein könnten, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen ergreifen.

§ 7

Ausgleichsmaßnahmen und Zahlungen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 1.7 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, einschließlich der Dachflächenbegrünung. Die Vorhabenträgerin wird diese Maßnahmen mindestens einmal im Jahr auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüfen und funktionsmindernde Mängel durch die erforderlichen Maßnahmen beseitigen.
2. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen Eingriffe, die einem ökologischen Defizit von 60.009 ökologischen Werteinheiten entsprechen. Die Vorhabenträgerin hat sich in einer gesonderten Vereinbarung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis - Untere Naturschutzbehörde – vom 20.11.2020 bzw. 25.11.2020 zum Erwerb der Ökopunkte aus dem kreiseigenen Öko Konto vertraglich verpflichtet (Anlage 6).

V. Schlussbestimmungen

§ 8

Rechte Dritter

1. Soweit für die Erfüllung der durch diesen Vertrag begründeten Pflichten Zustimmungen oder sonstige Mitwirkungshandlungen privater Dritter erforderlich sind, obliegt es der Vorhabenträgerin, diese auf eigene Kosten einzuholen.
2. Gleiches gilt für gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Gestattungen oder sonstige Mitwirkungshandlungen von Behörden.

§ 9

Rechtsnachfolge

1. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 3 genannten Fristen gefährdet ist.
2. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt wird die Vorhabenträgerin aus dieser Haftung entlassen, wenn die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 3 genannten Fristen nicht gefährdet ist.

§ 10

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Absatz 6 BauGB).

§ 11

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist fünffach ausgefertigt. Die Stadt erhält vier und die Vorhabenträgerin erhält eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12

Bedingung/ Geltungsdauer

1. Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind aufschiebend bedingt durch den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
2. Der Vertrag tritt außer Kraft, wenn bis zum 30.06.2022 weder der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nummer DA 15 „SO Lebensmittelvollsortimenter“ in Kraft getreten noch eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt worden ist. In diesem Fall werden die Parteien wechselseitig keine Ansprüche geltend machen.

Wermelskirchen, den _____

Moers, den _____

Stadt Wermelskirchen

EDEKA Rhein-Ruhr eG

Die Bürgermeisterin

Neuhaus

Wagener