Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.259 (VEP 17)

zwischen

der Stadt Hilden,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Horst Thiele
und die technische Beigeordnete Frau Rita Hoff,
Am Rathaus 1, 40721 Hilden,
nachfolgend **„Stadt"** genannt

und

der ALDI GmbH Co. KG
Karl-Benz-Str. 4-6
40764 Langenfeld
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Reinhard Drees
und den Prokuristen Herrn Rolf-Dieter Nowicki
nachfolgend **„Vertragspartner"** genannt.

Präambel

Das Plangebiet liegt in dem Bereich zwischen der Richrather Straße, der Klusenstraße und der Verbindungsstraße im Hildener Süden.
Es umfasst die Flurstücke 28, 782, 859, 861, und 1196 der Flur 62 der Gemarkung Hilden.
Der Vertragspartner plant, die auf dem Flurstück 1196, Flur 62 bestehende ALDI-Filiale abzureißen um den heutigen und zukünftigen Standards durch einen Neubau mit Vergrößerung der Verkaufsfläche zu entsprechen. Da die derzeitige Grundstücksgröße dafür nicht ausreichend ist, hat der Vertragspartner das nördlich angrenzende Grundstück erworben. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 651qm auf 1.100qm erweitert werden.

Teil I
Allgemeines
§ 1
Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben wie in § 3 näher beschrieben unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 und VEP Nr. 17 sowie den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Grundbesitz.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan Nr. 259 (VEP 17) (Anlage 2)
c) Ansichtsplan mit Gebäudetypologie (Anlage 3)
d) Grüngestaltungsplan (Anlage 4)

Teil II
Vorhaben

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

(1) Der Vertragspartner errichtet im Vertragsgebiet (§1 Abs.2) eine Filiale mit 1.100 m² Verkaufsfläche zuzüglich Nebenräumen
(2) Der Vertragspartner errichtet im Vertragsgebiet (§1 Abs. 2) 89 oberirdische PKW-Stellplätze und 20 Fahrradabstellplätze.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vertragspartner verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 259 (VEP 17)

(2) Der Vertragspartner wird spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 259 (VEP 17) vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge/Freistellungsanträge für das Vorhaben einreichen.
Der Baubeginn ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt 14 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen.
Der Vertragspartner verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es einschließlich der Herstellung aller Grünflächen innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung fertig zu stellen.
Die Ausführungsplanung für die Grünflächen und die Entwässerung ist zeitgleich mit den Bauanträgen/Freistellungsanträgen dem Tiefbau- und Grünflächenamt zur Genehmigung vorzulegen.

§ 5
Weitere Anforderungen an das Vorhaben

(1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind alle Festsetzungen zu erfüllen, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 259 (VEP 17) und seinen textlichen Festsetzungen im Sinne der Begründung zur Satzung festgehalten sind.

(2) Der Vertragspartner tritt an die Stadt Hilden unentgeltlich das uneingeschränkte Nutzungsrecht an sämtlichen Gutachten, Begründungen etc. ab, die im Auftrag des Vertragspartners von Sachverständigen für das Bebauungsplanverfahren zu erstellen waren.
Die Stadt ist berechtigt, die Unterlagen ohne Mitwirkung des Sachverständigen zu verwerten. Insbesondere hat die Stadt das Recht, die Unterlagen vollständig mit Namensangabe des Sachverständigen – insbesondere im Internet als pdf-Datei – zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung oder Verwendung nur einzelner Teile ist nicht zulässig.
Der Vertragspartner stellt die Stadt Hilden von allen Ansprüchen der Sachverständigen frei, die diese bezüglich der hier vereinbarten Abtretung der Nutzungsrechte an die Stadt erheben

(3) Die Betriebszeiten des ALDI-Marktes sind einschließlich der Anlieferung und Räumung des Parkplatzes auf 06.00-22.00 Uhr beschränkt.
Zur Lärmminimierung während der Betriebszeiten sind ausschließlich lärmoptimierte Einkaufswagen aus Kunststoff vorzuhalten.

(4) Der Vertragspartner verpflichtet sich, dass mindestens 60% der neuen Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevantem Sortiment nach der Hildener Liste zuzüglich des Getränkesortiments genutzt werden.

(5) Der Vertragspartner verpflichtet sich, das in der Gemarkung Hilden liegende Grundstück Flur 62, Flurstück 28 der Stadt Hilden kosten-und lastenfrei bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ingebrauchnahme der Verkaufsfläche zu übereignen. Die Kosten hierzu trägt der Vertragspartner.
Alternativ verpflichtet sich der Vertragspartner für das o.g. Flurstück der öffentlichen Widmung als Verkehrsfläche zuzustimmen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Rechtsnachfolger des Vertragspartners.

§ 6
Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Der Vertragspartner wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
Dazu gehören:

a) der Abbruch des vorhandenen Bestandes

b) die Sicherung und Einzäunung der jeweils durch Baumaßnahmen betroffenen Vertragsfläche

(2) Eventuell abzutragendes Erdreich ist auf Grund seiner Beschaffenheit auf dafür entsprechend vorgesehenen Deponien zu entsorgen.

Teil III
Erschließung

§ 7
Herstellung der privaten Erschließungsanlagen

(1) Der Vertragspartner übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 8 genannten privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.

(2) Er verpflichtet sich, die in den noch zu genehmigenden Plänen (§ 4 Abs. 2) dargestellte Entwässerung bis zur vorzeitigen Ingebrauchnahme der Verkaufsfläche fertig zu stellen.
a)Ableitung des Schmutzwassers:
Die Ableitung der im Bebauungsplan anfallenden Schmutzwässer kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Richrather Straße zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier kann der vorhandene Grundstücksanschluss des alten Gebäudes genutzt werde, sofern die Dichtigkeit nachgewiesen wird. Kann die Dichtigkeit nicht nachgewiesen werden ist der Kanal zu sanieren oder zu erneuern.

b) Ableitung des Regenwassers
Die Ableitung der im Bebauungsplan anfallenden Regenwässer kann aus hydraulischen Gründen nicht uneingeschränkt über die vorhandene Regenwasserkanalisation an der Richrather Straße erfolgen. Es ist eine Regenrückhaltung über Staukanäle vorzuhalten und die Einleitungsmenge von 20 l/s darf nicht überschritten werden. Die dazu notwendigen technischen Anlagen sind im Rahmen des Entwässerungsplanes nachzuweisen.
Der vorhandene Grundstücksanschluss des alten Gebäudes kann genutzt werden, sofern die Dichtigkeit nachgewiesen wird. Kann die Dichtigkeit nicht nachgewiesen werden ist der Kanal zu sanieren oder zu erneuern.

(3) Für die endgültige Fertigstellung der übrigen Anlagen gilt die Frist des § 4 Abs. 2 dieses Vertrages.

(4) Der Vertragspartner trägt sämtliche Kosten, die mit der Anpassung der privaten Erschließungsanlage und der Baugrundstücke an den öffentlichen Verkehrsraum verbunden sind.

§ 8
Art und Umfang der privaten Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:

a) die Freilegung der privaten Erschließungsflächen

b) die Herstellung der privaten Erschließungsflächen einschließlich der Begrünungsmaßnahmen gem. Anlage 4

c) die Herstellung der privaten Schmutzwasseranlagen einschließlich der Untersuchung des vorhandenen Schmutzwassergrundstücksanschlusses in der Richrather Straße und einer eventuell erforderlichen Sanierung oder Erneuerung nach Maßgabe der vorgelegten Ausbauplanung.

d) die Herstellung der privaten Regenwasseranlagen einschließlich der Untersuchung des vorhandenen Regenwassergrundstücksanschlusses (Drosselleitung) in der Richrather Straße und einer eventuell erforderlichen Sanierung oder Erneuerung nach Maßgabe der vorgelegten Ausbauplanung.

(2) Für die Anbindung der privaten Verkehrsanlagen ist die Herstellung einer Zufahrt erforderlich. Es ist eine Gesamtzufahrtsbreite von 11 m vorzusehen. Dabei ist die Einfahrtsspur in einer Breite von 4 m und die Ausfahrtsspur in

einer Gesamtbreite von 7 m und zwar in 2 Fahrspuren von jeweils 3,50 m, getrennt nach Links- und Rechtsabbieger herzustellen

Auf Grund der Sichteinschränkungen für die ausfahrenden Kraftfahrzeuge ist die bestehende Toranlage entlang der Richrather Str. auszutauschen. Die neue Toranlage soll mit entsprechender Füllung bzw. Maschen für eine deutliche Verbesserung der Sicht zur Richrather Str. beitragen. Die Lage der Toranlage muss zum Schutz der zu erhaltenden Bäume bestehen bleiben; die Torpfosten der neuen Toranlage sind zur Verbesserung der Sichtverhältnisse in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßenbau- anzuordnen.

Zur Geschwindigkeitsreduzierung und Sensibilisierung der ausfahrenden Kraftfahrzeuge sind vor dem Übergang in den öffentlichen Verkehrsraum Schwellen einzubauen.
Die bauliche Ausführung und Dimensionierung hat in Absprache mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt –Sachgebiet Straßenbau- zu erfolgen.

(3) Die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten ist vom Tiefbau- und Grünflächenamt durch Abnahme zu bestätigen.

(4) Der Vertragspartner hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn dem Tiefbau- und Grünflächenamt vorzulegen.

§ 9
Baudurchführung

(1) Der Vertragspartner hat durch Abstimmung mit Versorgungs- und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telefonkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitungen) so rechtzeitig verlegt werden, dass ein mehrfacher Aufbruch öffentlicher Anlagen ausgeschlossen wird.
Das Gleiche gilt für die Herstellung/Sanierung/Erneuerung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage.

(2) Für die Durchführung der o. g. Erschließungsanlagen sind nur entsprechende Fachfirmen zu beauftragen; dies gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Bereich.

§ 10
Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten auf den Grundstücken der Stadt Hilden an übernimmt der Vertragspartner für diesen Bereich die Verkehrssicherungspflicht.

§ 11
Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge

Die Kosten der Grundstücksanschlüsse gemäß § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG), sowie die Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 KAG trägt der Vertragspartner.

Teil IV
Schlussbestimmungen

§ 12
Kostentragung

Der Vertragspartner trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 13
Rechtsnachfolge

Der Vertragspartner verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Einen Wechsel in der Person des Vertragspartners wird der jetzige Vertragspartner nur mit Kenntnis und Zustimmung der Gemeinde veranlassen.
Der heutige Vertragspartner haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 14
Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor

Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 15
Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der Verpflichtungen gemäß § 4 Abs. 2 und § 13 Satz 2 wird eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 15.000 € vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Jeweils 5.000 € werden fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Einreichung der Bauanträge /Freistellungsanträge (§ 4 Abs. 2 Satz 1),
- der nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 2 Satz 3 und
- des Wechsels des Vertragspartners ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 14 Satz 2).

(2) Sollte der Vertragspartner die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen, verlängert sich die vereinbarte Frist um den entsprechenden Zeitraum, wenn der Vertragspartner nicht für die Verzögerung verantwortlich ist.

§ 16
Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die der Vertragspartner im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung getätigt hat oder noch tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 17
Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
Nebenabreden bestehen nicht.
Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vertragspartner erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§18
Baugenehmigung nach § 33 BauGB

Dem Vertragspartner ist bekannt, dass eine eventuelle Baugenehmigung nach § 33 BauGB erst mit dem Annahmebeschluss des Rates der Stadt Hilden zu diesem Vertrag ausgeschöpft werden darf.
Sämtliche Maßnahmen die zur Vorbereitung und Umsetzung der Baugenehmigung vom Vertragspartner getroffen werden, liegen ausschließlich in seinem Risikobereich. Daraus können keine Ansprüche gegen die Stadt Hilden abgeleitet werden.

§ 19
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst nach dem Annahmebeschluss des Rates der Stadt Hilden, sowie der Unterzeichnung gemäß den §§ 63 und 64 der Gemeindeordnung NW und mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 259 (VEP 17) wirksam.

Hilden, den

Für die Stadt Hilden

....
H. Thiele R. Hoff
Bürgermeister Techn. Beigeordnete

Langenfeld, den 15. Mai 2012

Für den Vertragspartner

ALDI GmbH & Co. KG
40764 Langenfeld

....
R. Drees R.-D. Nowicki
ALDI GmbH & Co. KG