

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21)**

zwischen

der Stadt Hilden,
Am Rathaus 1, 40721 Hilden
vertreten durch die Bürgermeisterin
Birgit Alkenings
nachfolgend „Stadt“ genannt

und

Herrn Dr. Josef Rick,
Am Roland 1, 40883 Ratingen
nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt.

Präambel

Das Plangebiet befindet sich im Hildener Süden (westlich der Richrather Straße L 403) und beinhaltet die Flurstücke 900, 902 und 903 der Flur 63 der Gemarkung Hilden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller drei o. g. Grundstücke.
Diese Flurstücke werden vom Bebauungsplan Nr. 262 der Stadt Hilden erfasst.

Ziel der Planung ist die Modernisierung und Erweiterung des jetzigen REWE Marktes in Richtung Osten zur Richrather Straße hin, um die Größe des Marktes auf rund 2.030 qm Gesamtfläche mit höchstens 1.550 qm Verkaufsfläche zu steigern. Zudem ist geplant, die Anzahl der Kundenstellplätze auf 68 zu erhöhen. Hierzu soll die Tankstelle zurückgebaut und die Fläche saniert werden.

Konkrete Einzelheiten für die Durchführung der Maßnahmen regelt dieser Durchführungsvertrag.

**Teil I
Allgemeines**

§ 1

Gegenstand und Geltungsbereich des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist zum einen das Vorhaben wie in § 3 näher beschrieben und zum anderen die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 21).

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den im Lageplan (Anlage 1) dargestellten Grundbesitz. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 21 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 sind identisch.
- (3) Der Vorhabenträger ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages über die oben bezeichneten Grundstücke verfügbare berechtigt. Er ist bereit und in der Lage, das auf den Grundstücksflächen vorgesehene Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer Frist (siehe § 4 Durchführungsverpflichtung) zu realisieren.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 262 (zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 21) (Anlage 2)
- c) Gebäudeansichten (Fassadenplan) (Anlage 3)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger erweitert im Vertragsgebiet (§ 1 Abs. 2) das Gebäude des REWE Marktes in Richtung Osten zur Richrather Straße. Die Größe des Gebäudes steigt auf rund 2.030 qm Gesamtfläche mit höchstens 1.550 qm Verkaufsfläche.
- (2) Der Vorhabenträger erhöht die Anzahl der Kundenstellplätze auf 68 (inklusive zweier Behindertenstellplätze) und errichtet in der Nähe des Eingangs 20 Fahrradabstellplätze gemäß der gültigen Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung).
- (3) Die Tankstelle wird zurückgebaut und die Fläche saniert.
- (4) Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 (VEP Nr. 21) entwässert im Trennverfahren. In der angrenzenden Richrather Straße (L403) sind Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Bestand:

Das anfallende Schmutzwasser des REWE-Marktes und der Tankstelle wird in den städt. SW-Kanal in der Richrather Straße abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser des Tankstellengrundstückes wird derzeit in den städt. Regenwasserkanal in der Richrather Straße abgeleitet.

Die vorhandenen Parkplatzflächen des REWE-Marktes entwässern zurzeit in den Garather Mühlenbach, die Dachflächen des REWE-Marktes über zwei Sickerschächte in den Untergrund. Die hierfür ursprünglich erteilte wasserrechtliche Erlaubnis ist abgelaufen.

Ableitung des Schmutzwassers:

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann weiterhin über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Richrather Straße (L403) zur Kläranlage Hilden erfolgen. Hier kann der vorhandene Grundstücksanschluss des vorhandenen Gebäudes genutzt werden, sofern im Rahmen der weiteren Planung die Dichtheit und Leistungsfähigkeit nachgewiesen wird. Kann die Dichtheit nicht nachgewiesen werden, ist der Kanal zu sanieren oder zu erneuern. Der alte SW-Anschluss der Tankstelle muss, sofern nicht mehr benötigt, satzungsgemäß auf Kosten des Vorhabenträgers verschlossen werden.

Ableitung des Regenwassers:

Eine Ableitung des Regenwassers zur Richrather Straße im Freispiegelgefälle ist nicht möglich, weil die zukünftigen Parkplatzflächen weiterhin unter Straßenniveau der Richrather Straße, also unter der Rückstauenebene, liegen sollen.

Auf Grund der hydraulischen Überlastung des städt. Regenwasserkanals wird ein Anschluss ausgeschlossen.

Das B-Plangebiet liegt nach alter Schutzzonenverordnung in der Wasserschutzzone IIIa.

Demnach sind erfahrungsgemäß die entsprechenden Anforderungen hinsichtlich einer Regenwasserbehandlung vor Einleitung in ein Gewässer / das Grundwasser zu beachten und mit der Unteren Wasserbehörde und dem Berg. Rhein. Wasserverband abzusprechen. Es ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Darüber hinaus gibt es für den Garather Mühlenbach einen BWK-M3-Nachweis (vereinfachter hydraulischer Nachweis), der dazu führt, dass nur noch eine gedrosselte Regenwassermenge eingeleitet werden darf (aus dem natürlichen Einzugsgebiet). Bei einer Einleitung wären entsprechende Regenrückhaltungen erforderlich.

Ziel ist es, durch eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück, den Garather Mühlenbach zu entlasten. Grundlage und Voraussetzung ist das Bodengutachten der TERRA Umwelt Consulting GmbH vom 1.12.2016. Das vom Ingenieurbüro Reinhard Beck GmbH & Co. KG mit Stand März 2017 entwickelte und mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) und

der Unteren Wasserbehörde (UWB) abgestimmte Entwässerungskonzept wird Grundlage für die detaillierte Grundstücksentwässerungsplanung.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 (VEP Nr. 21).
- (2) Der Vorhabenträger wird spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge/Freistellungsanträge, einen Grüngestaltungsplan sowie Entwässerungsanträge und Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers ins Grundwasser und/oder in den Garather Mühlenbach für das Vorhaben einreichen.
- (3) Der Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung für die Grünflächen (§ 13 Abs. 1) und der Entwässerungsantrag sind zeitgleich mit den Bauanträgen/Freistellungsanträgen dem Tiefbau- und Grünflächenamt zur Genehmigung vorzulegen. Ebenso ist der Antrag auf Fällgenehmigung nach der Hildener Baumschutzsatzung zeitgleich mit den Bauanträgen einzureichen (§ 14 Abs. 3).
- (4) Der Vorhabenträger 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.
- (5) Der Baubeginn ist dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt 14 Werktage vorher schriftlich anzuzeigen. Die Verpflichtung zur Abgabe der Baubeginnanzeige nach der BauO NRW ist hiervon nicht betroffen. Planungsänderungen sind unabhängig von der Antragstellung an die jeweiligen technischen Dienststellen mit dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht – abzustimmen.
- (6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos aufheben kann, wenn die Erschließungsmaßnahmen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgibt, nicht innerhalb der in Abs. 2 und 4 genannten Fristen durchgeführt sind und dies vom Vorhabenträger zu vertreten ist.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) und seinen textlichen Festsetzungen und Hinweise im Sinne der Begründung zur Satzung festgehalten sind.

- (2) Der Vorhabenträger tritt an die Stadt Hilden unentgeltlich das uneingeschränkte Nutzungsrecht an sämtlichen Gutachten, Begründungen etc. ab, die im Auftrag des Vorhabenträgers 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 Vorhabenträger stellt die Stadt Hilden von allen Ansprüchen der Sachverständigen frei, die diese bezüglich der hier vereinbarten Abtretung der Nutzungsrechte an die Stadt erheben.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass mindestens 90% der zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.550 qm ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevantem Sortiment nach der Hildener Liste (inkl. Getränke) genutzt werden.
- (4) Zum Garather Mühlenbach hin ist ein mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen zu erhalten und von jeglicher Bebauung und Unterbauung freizuhalten. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) zulässig.

Dem BRW wird die Zugänglichkeit des privaten, bachbegleitenden 3,0 m breiten Grünstreifens zur Durchführung von Gewässerpflege- und -schutzmaßnahmen zugesichert.

- (5) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) festgesetzte öffentliche Grünfläche ist an die Stadt Hilden zu übertragen.

Hierzu hat der Vorhabenträger einen Notarvertrag zu beauftragen, mit dem der Grundstückseigentümer die Übertragung der Fläche an die Stadt Hilden anbietet. Der Notarvertrag ist mit dem Planungs- und Vermessungsamt – Sachgebiet Vermessung und Liegenschaften - abzustimmen.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger 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
- c) Verschließen der nicht mehr benötigten Kanalanschlüsse

- (2) Eventuell abzutragendes Erdreich ist auf Grund seiner Beschaffenheit auf dafür entsprechend vorgesehenen Deponien zu entsorgen.
- (3) Der Zustand der öffentlichen Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahme durch den Bauherrn zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist dem Tiefbau- und Grünflächenamt zu übergeben.
Sollte diese Dokumentation nicht durchgeführt worden sein und es werden nach der Baumaßnahme Schäden an den angrenzenden öffentlichen Flächen festgestellt, so ist davon ausgehen, dass diese vor Baubeginn unbeschädigt und in verkehrssicherem Zustand waren.
- (4) Rechtzeitig (1 Monat) vor dem geplanten Baubeginn ist dem Tiefbau- und Grünflächenamt das Konzept der Andienung / Abwicklung der gesamten Baustelle vorzustellen. Dabei ist das Augenmerk speziell auf die verkehrliche Abwicklung zu richten und ein Bauzeitenplan vorzulegen.

Teil III Erschließung

§ 7 Herstellung der privaten Erschließungsanlagen

- (1) Die Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in § 8 genannten privaten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet auf eigene Kosten.
- (2) Er verpflichtet sich, die in den noch zu genehmigenden Plänen (§ 3 Nr. 4) dargestellte Entwässerung bis zur Ingebrauchnahme der Verkaufsfläche bzw. – falls früher – bis zur Ingebrauchnahme des Parkplatzes fertig zu stellen.

Die endgültige Fertigstellung der aufgrund dieses Vertrages herzustellenden Erschließungsanlagen -Schmutzwasserkanäle, Niederschlagsversickerungsanlagen - hat so zu erfolgen, dass eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ohne Beeinträchtigung Dritter sichergestellt ist.

- (3) Für die endgültige Fertigstellung der übrigen Anlagen gilt die Zweijahresfrist des § 4 Abs. 4.

§ 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 ihrer ordnungsgemäßen Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche und der Begrünungsmaßnahmen

- c) die Herstellung der privaten Schmutzwasseranlagen einschließlich des Anschlusses an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und ggfs. die Sanierung des vorh. Grundstücksanschlusskanals
- d) die Herstellung der privaten Regenwasserkanäle einschl. der Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser
- e) die Errichtung der Lärmschutzwand

nach Maßgabe der genehmigten Ausbauplanung (Fachpläne).

Die Durchführung der unter a) bis e) genannten Maßnahmen ist durch eine Bescheinigung der entsprechenden Behörde nachzuweisen.

- (2) Für eine bessere Anbindung der privaten Verkehrsanlage wird die heutige Einfahrt geringfügig erweitert und der derzeit vorhandene Höhenunterschied im Gelände wird angeglichen.
Für die Anlieferung und die Ausfahrt vom Grundstück ist der Nachweis der Schleppkurven darzustellen.

Zu beiden Seiten der Ausfahrt ist der Nachweis der Sichtdreiecke zu erbringen.

In den seitlichen Bereichen der Ausfahrt sind, gemäß RAST 06, keine die Sicht auf Fahrbahn, Rad- und Gehweg sowie der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen einschränkende Einbauten und/oder Anpflanzungen vorzunehmen. Sofern sie unumgänglich sind, sind diese dauerhaft auf eine Höhe von 0,80 m zu beschränken.

Die Ausführungsplanung für den Zufahrtsbereich ist dem Landesbetrieb Straßen NRW über das Tiefbau- und Grünflächenamt der Stadt Hilden vorzulegen.

Die baulichen Veränderungen im Gehwegbereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Richrather Straße zur Anbindung der privaten Erschließungsfläche sind vom Vorhabenträger nach Genehmigung durch das Tiefbau- und Grünflächenamt – Sachgebiet Straßenbau – auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten, die mit der Anpassung der privaten Erschließungsanlage an den öffentlichen Verkehrsraum verbunden sind.

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

- (3) Der Vorhabenträger hat sämtliche Änderungs- und Herstellungskosten zu tragen, einschließlich der Kosten für Änderungen und Ergänzungen, die für den verkehrsgerechten und –sicheren Straßenanschluss des Vorhabens, unter Berücksichtigung der überschaubaren Verkehrsentwicklung (10-Jahreszeitraum nach Schlussabnahme) notwendig sind.

- (4) Der Vorhabenträger 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 der Grundstücksanschlüsse für die Schmutzwasserentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
Diese Grundstücksanschlüsse werden grundsätzlich durch das städtische Vertragsunternehmen erstellt. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Tiefbau- und Grünflächenamts.
- (2) Für die Durchführung der o. g. Erschließungsanlagen sind nur entsprechende Fachfirmen zu beauftragen; dies gilt insbesondere für die Arbeiten im öffentlichen Bereich.
- (3) Während der Bauzeit sind die öffentlichen Flächen durch den Bauherrn und/oder den von ihm beauftragten Unternehmer so gegen Beschädigungen zu schützen, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht eintritt.
- (4) Nach Fertigstellung der o. g. privaten Erschließungsanlagen sind dem Tiefbau- und Grünflächenamt entsprechende Kanalbestandspläne einzureichen.

§ 10 Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Die Kosten der Verkehrssicherung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

§ 11 Kosten der Grundstücksentwässerung, Kanalanschlussbeiträge

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

§ 12

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- (1) Die Betriebszeiten der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind einschließlich der Anlieferung und Räumung des Parkplatzes auf 06.00-22.00 Uhr beschränkt.

Zur Lärmminimierung während der Betriebszeiten sind ausschließlich lärmgeminderte Einkaufswagen mit einem Kunststoffkorb anstatt eines Metallkorbes vorzuhalten.

- (2) Aus Lärmschutzgründen ist eine Lärmschutzwand parallel zum Garather Mühlenbach, die vom Gebäude aus in Richtung nördliche Plangrenze höhenmäßig abgestuft wird (von 5,20 m auf 3,50 m Höhe), zu errichten. Die Lärmschutzwand ist bachseitig fachgerecht mit Pflanzen zu begrünen. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß von mind. $RW > 30$ dB aufweisen.

Die Lärmschutzwand ist baulich so zu gestalten, dass durch Fundamente nicht in den Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes eingegriffen wird.

Die Kosten der Errichtung, Unterhaltung und ggfs. der Rückbau der Lärmschutzwand gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

- (3) Ebenfalls aus Lärmschutzgründen ist der Bereich der Anlieferung einzuhausen. Dabei ist die Einhausung bis auf den Einfahrtsbereich für Lkw geschlossen auszuführen. Für die Einhausung ist ein Material mit einem Schalldämmmaß von mind. $Rw > 30$ dB zu verwenden.

- (4) Die Schalleistungspegel L_w von neuen haustechnischen Anlagen sind auf folgende Werte zu begrenzen: Gemischkühler = $L_w \leq 72$ dB(A); Lüftungsöffnungen = $L_w \leq 75$ dB(A) je Öffnung.

- (5) Der Standort der Auslässe sowie des Gemischkühlers ist beizubehalten.

Die Standorte sind als Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zum Schutz der Anwohner vor Geruchsbelästigung ist die Markt- und Thekenentlüftung an der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen und hat zum Parkplatz hin zu erfolgen.

Bei einer abweichenden Ausführungsplanung der haustechnischen Anlagen ist eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der die aktuelle Ausführungsplanung berücksichtigt wird.

§ 13

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

- (1) Im Zuge der Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen ist ein Grüngestaltungsplan mit Pflanzliste und genauer Standortbestimmung vorzulegen.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 und VEP Nr. 21. Es ist dauerhaft mindestens eine Fläche von 1.130 qm innerhalb des Plangebietes zu begrünen.
- (3) Der Vorhabenträger hat sämtliche zur Pflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzen einschließlich der Begrünung der Lärmschutzwand (§ 12 Abs. 2) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenabgänge unterliegen der Wiederanpflanzungsverpflichtung, mindestens in Art und Qualität wie bei einer Erstanpflanzung.
- (4) Während der Baumaßnahme sind die Bäume gem. DIN 18920 und der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Muss ein dargestelltes Gehölz aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden, ist dies dem Tiefbau- und Grünflächenamt anzuzeigen. Sollte ein Baum gefällt werden, ist auf demselben Grundstück ein Baum gemäß Pflanzenliste als Ersatz zu pflanzen.
- (5a) Während der Baumaßnahme darf nicht in das Wurzelwerk der zu erhaltenden Bäume eingegriffen werden. Eine Lagerung von Baumaterialien auf dem Boden im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume ist nicht zulässig.

Alle Arbeiten, die einen möglichen Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume zur Folge haben, sind vor der Ausführung mit dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Sachgebiet Grünflächen/Forst, abzustimmen.
- (5b) Während der Baumaßnahme dürfen auf den als Grünfläche festgesetzten Flächen entlang des Garather Mühlenbachs keine Baumaterialien oder Vergleichbares gelagert oder verarbeitet werden.
- (6) Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d. h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Herbst oder Frühjahr). Das Ziel ist die schnellstmögliche Wiederherstellung des durch die Bautätigkeit gestörten Naturhaushaltes.
- (7) Für die endgültige Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen gilt die Frist gem. § 4 Absatz 4.

§ 14 Baumschutz

- (1) Einige wenige bestehende Bäume müssen im Rahmen der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entfernt werden. Hierzu wird durch den Vorhabenträger entsprechend Ersatz auf dem Grundstück oder an anderer Stelle (außerhalb des Plangebietes) erfolgen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden (Stand 15.12.2016) ist anzuwenden.
- (2) Der zu erbringende Ausgleich für schützenswert einzuordnende Bäume, die aufgrund der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen zu fällen sind, wird im Rahmen eines Baumfällantrages ermittelt.

- (3) Der Antrag auf Fällgenehmigung nach der Hildener Baumschutzsatzung ist zeitgleich mit dem Bauantrag einzureichen.

§ 15 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.

§ 16 Altlasten

Das Flurstück 900 liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich eines Altstandortes, der mit der Nummer 6569/7 Hi - bzw. neu: 35569/11 Hi - und der Klasse 8 („sanierte Fläche mit Überwachung“) registriert ist. Das gesamte Flurstück ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es ist auf dem gesamten Flurstück mit erhöhten bautechnischen und sonstigen Anforderungen beim Abriss der Tankstelle zu rechnen. Alle Eingriffe in den Untergrund sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altstandortes zu beteiligen.

§ 17 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gilt:

- Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nach der Landesbauordnung (BauO NRW) zulässig wären (Eigenwerbung). Die Stätte der Leistung ist dort anzunehmen, wo eine Ware, für die geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird. Werbung ist nur für im Vertragsgebiet vertriebene Artikel zulässig.
- Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltungen bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Es ist maximal ein freistehender Werbepylon innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Er darf eine Breite von max. 1,70 m und eine Höhe von max. 4,00 m gemessen vom Bezugspunkt nicht überschreiten.

- Die Installation einer Wechselplakatvitrine am Werbepylon ist nicht zulässig.
- Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder sonstigen technischen Anlagen oder Einrichtungen ist unzulässig.
- Es sind maximal 4 Einzelfahnen zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6 m, gemessen vom Bezugspunkt, nicht überschreiten. Die Fahnenmaste müssen nach dem Stand der Technik lärmoptimiert ausgeführt werden (z. B. innenliegende Zugleinen).
- Weitere Plakatwerbeträger wie z.B. Mega-Lights, City-Light-Poster, Super-, Riesenposter, Werbetürme sind nicht zulässig.
- Die Fassade entlang der Richrather Straße darf außer jeweils einem Logo bzw. Schriftzug (Einzelbuchstaben von max. 1,20 m Höhe, Hintergrundbeleuchtung) für bis zu 3 Geschäfte nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Gleiches gilt für die Nordfassade des Gebäudes.
- Zusätzlich ist an der Nordfassade die Installation von bis zu fünf Glaskästen (max. DIN A0, integrierte Hintergrundbeleuchtung) für Wochenangebote zulässig.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 18 Gehrecht

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist zu Gunsten des Eigentümers des Grundstücks Richrather Straße 174 (Flurstück 1038, Flur 63 der Gemarkung Hilden) ein Gehrecht einzutragen. Bis zur endgültigen Fertigstellung ist die Eintragung im Grundbuch nachzuweisen.

§ 19 Kostentragung

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

§ 20 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Einen Wechsel in der Person des Vorhabenträgers wird der jetzige Vertragspartner nur mit Kenntnis und Zustimmung der Stadt veranlassen.

Es ist ihm bewusst, dass ohne Zustimmung der Stadt gemäß § 12 Abs. 5 BauGB ein Wechsel in der Person des Vorhabenträgers nicht rechtswirksam wird.

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.

§ 21 Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung der Verpflichtungen der §§ 4, 13 und 20 wird eine Sicherheitsleistung für evtl. anfallende Vertragsstrafen in Höhe von insgesamt 20.000 € vereinbart.

Die vorgenannte Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Sollte der Vorhabenträger oder sein Rechtsnachfolger seiner Durchführungsverpflichtung aus § 4 Abs. 2 und 4 nicht nachkommen, wird für jede verstrichene Frist jeweils eine Vertragsstrafe in Höhe von 2.500 € fällig für den Fall

- der nicht fristgerechten Einreichung der Bauanträge/Freistellungsanträge für das Vorhaben (§ 4 Abs. 2)
- der nicht fristgerechten Einreichung des Grüngestaltungsplanes, des Entwässerungsantrages und des Antrages auf Fällgenehmigung zeitgleich mit den Bauanträgen/Freistellungsanträgen (§ 4 Abs. 3)
- des nicht fristgerechten Vorhabenbeginns (§ 4 Abs. 4),
- der nicht fristgerechten Fertigstellung des gesamten Vorhabens (§ 4 Abs. 4)
- der Nichtabstimmung der Planänderungen mit dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht – (§ 4 Abs. 5 Satz 3)
- der Nichtdurchführung der Begrünungsmaßnahmen (§ 13 Abs. 2)

Für den Fall des Wechsels des Vertragspartners ohne Kenntnis und Zustimmung der Stadt (§ 20 Abs. 2 Satz 1) wird eine Vertragsstrafe von 5.000 € vereinbart.

- (2) Der Vorhabenträger unterwirft sich zum einen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG und stellt zum anderen eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in Höhe von insgesamt 20.000,00 € zur Sicherung der Vertragsstrafe zur Verfügung. Diese selbstschuldnerische Bürgschaftsurkunde muss auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorklage sowie auf die Berechtigung, sich

von der Verpflichtung aus der Bürgschaft durch Hinterlegung zu befreien, verzichten.

- (3) Diese Bürgschaft ist spätestens drei Wochen vor dem abschließenden Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) durch den Rat der Stadt Hilden dem Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt – Sachgebiet Refinanzierung/Vertragsrecht - vorzulegen.
- (4) Nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung wird die Bürgschaft auf Anforderung um jeweils 2.500 € bzw. 5.000 € im Falle des § 20 Abs. 2 Satz 1 reduziert. Die Restbürgschaftssumme wird nach Fertigstellung des gesamten Vorhabens zurückgegeben.
- (5) Sollte der Vorhabenträger die Notwendigkeit einer Fristverlängerung frühzeitig anmelden und ohne schuldhaftes Verzögern die entsprechenden Nachweise für die Änderung vorlegen, verlängert sich die vereinbarte Frist um den entsprechenden Zeitraum, wenn der Vorhabenträger nicht für die Verzögerung verantwortlich ist.

§ 22 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen, die der Vorhabenträger im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 262 (und zugleich VEP Nr. 21) im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 23 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei und der Vorhabenträger erhält eine Ausfertigung.
- (3) 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.

§ 24 Baugenehmigung nach § 33 BauGB

Dem Vorhabenträger 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 Vorhabenträger getroffen werden, liegen ausschließlich in seinem Risikobereich. Daraus können keine Ansprüche gegen die Stadt Hilden abgeleitet werden.

§ 25 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam

- nach dem Annahmebeschluss des Rates der Stadt Hilden,
- nach der Unterzeichnung gemäß den §§ 63 und 64 der Gemeindeordnung NW,
- wenn der Eigentümer der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 262 (VEP Nr. 21) festgesetzten öffentlichen Grünfläche die Beauftragung eines Notars nachgewiesen hat (§ 5 Abs. 5),
- frühestens mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 262 (VEP Nr. 21).

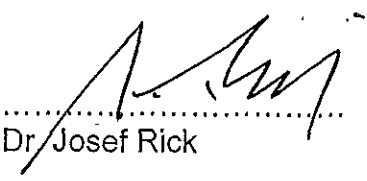
Hilden, den

Hilden, den 15.03.2017

Für die Stadt Hilden

Für den Vorhabenträger

.....
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin


.....
Dr. Josef Rick