

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI Hastener Straße“

Die **Stadt Remscheid**, vertreten durch
Der Oberbürgermeister, Theodor-Heuss-Platz 1, 42853 Remscheid

- nachfolgend Stadt -

und

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Vertreten durch:
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

wobei die Stadt und die Vorhabenträgerin einzeln auch als „Partei“ und gemeinsam als „die Parteien“ bezeichnet werden,

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin wird Eigentümerin des Grundstücks in Remscheid, Hastener Straße 23a (Flur 45, Flurstücke, 106, 107, 123 und Flur 47, Flurstück 32, jeweils Gemarkung Remscheid), auf dem er einen ALDI-Markt mit max. 800 m² Verkaufsfläche sowie einem darüber liegenden Parkdeck mit mind. 70 Stellplätzen und Wohnbebauung mit sechs Wohneinheiten errichten möchte (das „Projekt“).

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des seit dem 18.11.2020 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 166 1. Änderung Gebiet: Gesundheitshaus / Hastener Straße. Der Bebauungsplan setzt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet fest. Gemäß der getroffenen Festsetzung ist die Errichtung eines ALDI-Marktes nicht zulässig.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ALDI Hastener Straße“ wird, auf Basis eines entsprechenden Antrages der Vorhabenträgerin, das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt zu schaffen. Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Die Nutzung des Einzelhandelsstandorts an der Hammesberger Straße wird 1:1 maximal 800 m² verlagert und auch für die Rechtsnachfolger vollständig aufgegeben. Diese Rechtsfolge wird in einem separaten städtebaulichen Vertrag zwischen den Vertragspartnern vereinbart.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 14.09.2021 beantragt, für das geplante 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 Ihrer Sitzung vom ... (kann im Moment nicht konkretisiert werden, da über den Antrag noch nicht entschieden ist, wird im weiteren Verfahren konkretisiert)..... hat die Bezirksvertretung 1 der Stadt Remscheid beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

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 verfügungsbefugt über die Grundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die XXXXXXXXX ist derzeit Eigentümerin der Grundstücke Hastener Straße 23a in Remscheid (Flur 45, Flurstücke 106, 107, 123 und Flur 47, Flurstück 32, jeweils Gemarkung Remscheid, „Vorhabengrundstück“). Für diese Grundstücke ist für die Vorhabenträgerin im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Ein Eigentumsübergang soll zeitnah stattfinden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist das in § 4 näher beschriebene Vorhaben (Projekt) im Vertragsgebiet. Die Verwirklichung des Projekts auf den Grundstücken Hastener Straße 23a in Remscheid wird auf Grundlage der Bauplanung mit den Bau- und Betriebsbeschreibungen der Vorhabenträgerin, welche diesem Vertrag als Anlagen beigelegt sind sowie des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) „ALDI Hastener Straße“ (Anlage 1 und 3) durchgeführt.
2. Das Vertragsgebiet besteht aus den Grundstücken Hastener Straße 23a in Remscheid (Flur 45, Flurstück 106, 107, 123 und Flur 47, Flurstück 32, Gemarkung Remscheid) und den erschließenden Verkehrsflächen der Hastener Straße (Flur 16, Flurstück 214 –teilweise-, Flur 45, Flurstück 126 – teilweise- und Flur 47, Flurstück 31 –teilweise-, Gemarkung Remscheid) und ist in dem beigelegten Lageplan (Anlage 2) welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, eingezeichnet.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

1. Bestandteile dieses Vertrages sind:
 - Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ALDI Hastener Straße“
 - Anlage 2: Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebietes
 - Anlage 3: Plansatz des Vorhabens
 - Grundriss EG ALDI-Filiale
 - Grundriss 1. OG Parkdeck
 - Grundriss 2. OG Wohnbebauung
 - Grundriss 3. OG Wohnbebauung
 - Ansichten Ost, Süd, West, Nord
 - Schnitte A-A / B-B
 - Anlage 4: konkrete Vorhabenschreibung
 - Anlage 5: Landschaftspflegerischer Begleitplan

1. Die Parteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 5 vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 3 Kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Die Vertragsparteien sind sich jedoch darüber einig,

1. dass durch diesen Vertrag keinerlei Anspruch auf Aufstellung des erwogenen Bebauungsplans begründet wird (§1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) und
2. dass die Vorhabenträgerin für den Fall, dass das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nicht mit einem Satzungsbeschluss endet, sondern vielmehr aufgegeben werden sollte, keinerlei Schadenersatz oder Aufwendungsersatz oder sonstige Ansprüche gegenüber der Stadt zustehen.

§ 4 Beschreibung des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben an der Hastener Straße ist eine drei bis vier geschossige Anlage. Im Erdgeschossbereich befindet sich ein Nahversorgungsmarkt mit maximal ca. 800 m² Verkaufsfläche und einer Lagerfläche inklusive Leergutlager und Backwarenraum von maximal ca. 848 m² darin enthalten die erforderlichen Sozial- und Nebenräumen mit ca. 77 m². Im ersten Obergeschoss, erreichbar über die Stichstraße von der Hastener Straße aus befindet sich ein Parkdeck mit 70 Stellplätzen, davon 6 Stellplätze für die insgesamt 6 Wohneinheiten. Aufgeständert auf das Parkdeck (zweites Obergeschoss), in Holzständerbauweise, befindet sich eine Wohnbebauung, die parallel zur Hastener Straße eingeschossig ist und parallel zur Stichstraße Hastener Straße zweigeschossig als Maisonettewohnungen geplant ist. Alle Flachdachflächen werden extensiv begrünt. Die Erschließung der Wohnebenen erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzugsanlage. Die Zugänge zum zentralen Treppenhaus und zu den Wohnungen müssen jederzeit, auch von außen, barrierefrei erreichbar sein. Die gesamte Wohnnutzung hat eine Flächengröße von ca. 560 m². Das Gesamtprojekt hat eine Flächengröße von ca. 2.440 m². Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus der Vorhabenbeschreibung, die als Anlage 4 Teil dieses Vertrags ist.

§ 5 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf ihre Kosten zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen unter Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Hastener Straße“, des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1 und 3), der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie sonstigen öffentlichen Anforderungen und den Regelungen dieses Vertrages.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Hastener Straße“ einen vollständigen genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben bei der Stadt einzureichen sowie Anträge für eventuelle im Zusammenhang damit erforderliche weitere behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse zu stellen. Sie wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Errichtung des Bauvorhabens –Verbrauchermarkt mit Lager, Parkpalette und aufgeständerter Wohnbebauung mit 6 Wohneinheiten- beginnen und dieses innerhalb von 18 Monaten fertigstellen und den Verbrauchermarkt in Betrieb nehmen. Eine Verlängerung der Frist ist mit Zustimmung der Stadt möglich. Die Frist verlängert sich

um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgebend für die Verlängerung ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrags und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger andauernde Verfahren maßgebend.

3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anlage 5) innerhalb von ??? Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Hastener Straße“ zu planen und herzustellen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
4. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI Hastener Straße“ gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Fristen beginnt und abschließt. In diesem Fall kann die Vorhabenträgerin keine Ansprüche gegen die Stadt geltend machen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
5. Der Vertrag ersetzt keine notwendigen Genehmigungen oder sonstige privatrechtliche Erklärungen. Die Vorhabenträgerin wird daher alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sowie auch etwa notwendige privatrechtliche Erklärungen vor Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten einholen.

§ 6 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

§ 7 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 § 5 Ziff. 2 und 3 genannten Fristen gefährdet ist. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, bei der Weiterveräußerung einzelner Grundstücke im Vertragsgebiet die Pflichten und Bindungen aus dem Durchführungsvertrag, soweit diese noch nicht von der Vorhabenträgerin erbracht wurden, in dem jeweiligen Kaufvertrag an den Käufer weiterzugeben und den Käufer seinerseits zu verpflichten, im Fall der Weiterveräußerung Gleiches zu tun.
2. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages 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 § 5 Ziff. 2 und 3 genannten Fristen nicht gefährdet ist.

§ 8 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Hastener Straße“. Für den Fall, dass – gleich aus welchem Grunde – der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ALDI Hastener Straße“ nicht wirksam wird, ist eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Hastener Straße“ tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Hastener Straße“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ALDI Hastener Straße“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI Hastener Straße“ in Kraft tritt

§ 10 Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zur ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei und die Vorhabenträgerin erhält eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Sollte sich eine Bestimmung oder sollten sich einzelne Bestimmungen als unwirksam herausstellen, so verpflichten sich die Parteien wechselseitig dazu, diese Bestimmung oder diese Bestimmungen durch eine solche oder durch solche zu ersetzen, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen rechtlich und wirtschaftlich am ehesten entspricht bzw. entsprechen.
3. Sollten bei der Durchführung dieses Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in einer Weise zu treffen, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrags vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen des Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Remscheid, den.....

.....
Stadt Remscheid, vertreten durch
Der Oberbürgermeister,
Theodor-Heuss-Platz 1,
42853 Remscheid

XXXXXX, den.....

.....
XXXXXXXXXXXXXXXX

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ALDI Hastener Straße“
- Anlage 2: Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebietes
- Anlage 3: Plansatz des Vorhabens
 - Grundriss EG ALDI-Filiale
 - Grundriss 1. OG Parkdeck
 - Grundriss 2. OG Wohnbebauung
 - Grundriss 3. OG Wohnbebauung
 - Ansichten Ost, Süd, West, Nord
 - Schnitte A-A / B-B
- Anlage 4: konkrete Vorhabenbeschreibung
- Anlage 5: Landschaftspflegerischer Begleitplan