

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

**Beteiligt:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69 Umweltamt

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/16 (671) Sondergebiet Revelstraße /  
Ophauser Straße

hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages

**Beratungsfolge:**

26.06.2018 Stadtentwicklungsausschuss

27.06.2018 Bezirksvertretung Hagen-Nord

05.07.2018 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger Manfred Meyer wird in der Form zugestimmt, wie der Vertragstext als Anlage Gegenstand dieser Vorlage ist.

Realisierungszeitpunkt: 05.07.2018

## Kurzfassung

entfällt

### Begründung

Der Vorhabenträger beantragte mit Schreiben vom 05.02.2016 die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Rat der Stadt Hagen hatte in seiner Sitzung am 12.05.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/16 (671) - Sondergebiet Revelstraße / Ophäuser Straße - beschlossen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters (EDEKA) inklusive Backshop, die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (ALDI) sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Altimmobilie des bisherigen ALDI-Marktes geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im „Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle“, welcher in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen vom April 2015 definiert ist.

Das Vorhaben betrifft im Wesentlichen:

1. die Errichtung
  - a. eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.620 m<sup>2</sup> einschließlich eines Backshops in der Vorkassenzone,
  - b. eines Drogeriefachmarktes (Verkaufsfläche max. 720 m<sup>2</sup>),
  - c. eines Fachmarktes (Verkaufsfläche max. 120 m<sup>2</sup>) gem. Nr. 4 der textl. Festsetzungen und
  - d. die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Verkaufsfläche max. 1.220 m<sup>2</sup>);
2. die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen in der Revelstraße und Ophäuser Straße und
3. die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 48 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhaben durchzuführen und übernimmt sämtliche Kosten für die Durchführung des Vertrages. Er hat durch Bescheinigungen der Märkischen Bank und eines Wirtschaftsprüfers ausreichend dargelegt, dass er finanziell in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb der vereinbarten Frist durchzuführen.

Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung daher vor, dem Vertragsabschluss in der Fassung des als Anlage beigefügten Vertragstextes zuzustimmen.

## Inklusion von Menschen mit Behinderung

### Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

sind nicht betroffen

## Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz

(Oberbürgermeister)

gez. Thomas Grote

(Technischer Beigeordneter)

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Stadtsyndikus**

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**                   **Anzahl:**

**60**

**1**

**61**

**1**

**69**

**1**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **D U R C H F Ü H R U N G S V E R T R A G**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/16 (671)  
„Sondergebiet Revelstraße / Ophauser Straße“**

zwischen

Herrn Manfred Meyer,  
Ophauser Straße 30, 58089 Hagen,  
nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt,

und

der Stadt Hagen,  
Rathausstr. 11, 58095 Hagen,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
nachfolgend - **Stadt** - genannt.

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beantragte mit Schreiben vom 05.02.2016 die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Rat der Stadt Hagen hatte in seiner Sitzung am 12.05.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/16 (671) - Sondergebiet Revelstraße / Ophäuser Straße - beschlossen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters inklusive Backshop, die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (ALDI) sowie die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Altimmoblie des bisherigen ALDI-Marktes geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im „Zentralen Versorgungsbereich Vorhalle“, welcher in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen vom April 2015 definiert ist.

Zur Durchführung des geplanten Vorhabens werden die nachfolgenden Regelungen getroffen:

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Fläche östlich der Revelstraße und nördlich der Ophäuser Straße, Gemarkung Vorhalle, Flur 5, Flurstücke Nr. 43, 44, 290, 294, 295, 310 (tlw.), 422, 423 (tlw.) und 425, zu einem neuen Einzelhandelsstandort auszubauen. Der Vorhabenträger verfügt nachweislich uneingeschränkt über die zur Realisierung der in § 2 beschriebenen Vorhabens notwendigen Grundstücke und beabsichtigt die Realisierung dieses Planes.

### **§ 2 Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhaben betrifft:

1. die Errichtung
  - a. eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.620 m<sup>2</sup> einschließlich eines Backshops in der Vorkassenzone,
  - b. eines Drogeriefachmarktes (Verkaufsfläche max. 720 m<sup>2</sup>),
  - c. eines Fachmarktes (Verkaufsfläche max. 120 m<sup>2</sup>) gem. Nr. 4 der textl. Festsetzungen und
  - d. die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Verkaufsfläche max. 1.220 m<sup>2</sup>);
2. die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen in der Revelstraße und Ophäuser Straße und
3. die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen.

### **§ 3 Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:

1. Entwurf Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage I)
2. Projektplan (Anlage II)
3. Musterblatt Gehwegüberfahrt (Anlage III)
4. Gutachterliche Stellungnahme zur Grüngestaltung (Anlage IV)

Der Vorhabenträger stellt der Stadt die Vertragsanlagen jeweils in 5-facher Ausfertigung in Papierform und als PDF- Datei zur Verfügung.

## § 4 Durchführungsverpflichtung

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 48 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf seine Kosten das Vorhaben gem. §§ 2 und 3 durchzuführen. Die Frist kann auf Antrag verlängert werden. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die begleitende Bauleitung durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) in Höhe von ca. 5.000,00 € und die notarielle Beurkundung. Der jeweilige Beginn der Arbeiten ist der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig vorher anzugeben.
- Kommt der Vorhabenträger seiner Verpflichtung auch nach bewilligter Fristverlängerung aus § 4 Abs. 1 trotz Setzung einer Nachfrist von einem Monat schuldhaft nicht nach, so hat er für jeden Monat der Nichterfüllung dieser Verpflichtung einen Betrag von 40.000,00 € (in Worten: vierzigtausend), maximal jedoch für 10 Monate, an die Stadt zu zahlen. Wegen dieser Forderung unterwirft sich der Vorhabenträger gemäß § 61 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) der sofortigen Vollstreckung aus dieser Urkunde. Die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe entfällt, wenn von dritter Seite gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung ein Rechtsbehelf eingelegt wird und der Vorhabenträger deshalb die Bauarbeiten nicht aufnimmt oder die Durchführung der Bauarbeiten einstellt oder verzögert

## § 5 Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

- Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch in der Lage ist, was seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einschließt.
- Der Vorhabenträger hat durch folgende Bescheinigungen seine finanzielle Leistungsfähigkeit ausreichend dargelegt:
  - Bescheinigung der Märkischen Bank vom 25.04.2018
  - Bescheinigung eines Wirtschaftsprüfers vom 24.04.2018

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Nachweis der vorgesehenen Fremdkapitalfinanzierung bei einem Projekt dieser Größenordnung nach den Gegebenheiten auf dem Kapitalmarkt vor der Erteilung einer Baugenehmigung nicht üblich und nach der Rechtsprechung auch nicht zwingend erforderlich ist, da eine Prognoseentscheidung ausreichend ist. Der Nachweis soll dementsprechend erst nach der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Bei der Finanzierung darf der Vorhabenträger öffentliche Fördermittel (Zuwendungen), die ihm oder einem seiner Gesellschafter zur Umsetzung des Vorhabens oder von Teilen davon zugesagt sind, berücksichtigen. Ein entsprechender Zuwendungsbescheid ist dann vorzulegen. Hinsichtlich des Eigenkapitals ist eine zum Zweck der Vorlage bei der Stadt ausgestellte aussagekräftige Bestätigung eines mit den Vermögensverhältnissen des Vorhabenträgers oder seinen Gesellschaftern vertrauten Kreditinstituts, Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers über das Vorhandensein hinreichenden Eigenkapitals ausreichend. Hinsichtlich des nicht durch Eigenkapital gedeckten Finanzbedarfs kann der Vorhabenträger den Finanzierungsnachweis durch Vorlage einer Finanzierungszusage eines Kreditinstituts oder alternativ durch die Vorlage eines Darlehensvertrags (vom Darlehensgeber oder einem Notar beglaubigte, um die Konditionen geschwärzte Kopie) erbringen. Der Darlehensgeber muss entweder ein Kreditinstitut oder eine Person sein, deren Kapitalkraft durch eine auf sie bezogene aussagekräftige Bestätigung nachgewiesen ist. Für den Fall, dass eine Kreditaufnahme nicht notwendig wird, kann die Finanzierung auch in sonstiger Weise nachgewiesen werden, z.B. durch die Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers oder Notars, dass ein Kaufvertrag oder Kaufangebot/Kaufzusage eines Endinvestors hinreichender Bonität vorliegt und die daraus fließenden Zahlungen (Zahlungseingänge) fristenkongruent zu den eigenen Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers (Zahlungsausgänge) erfolgen.

- Wird der Finanzierungsnachweis - insbesondere die Fremdkapitalfinanzierung - nicht binnen drei Monaten nach erteilter Baugenehmigung vorgelegt, so ist die Stadt, falls dieses auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dies hat zur Folge, dass die Stadt berechtigt ist, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben und der Vorhabenträger von der Baugenehmigung keinen Gebrauch machen darf. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu.

## § 6 Umbau Revelstraße und Ophauser Straße

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung der Gehwegüberfahrt Revelstraße und Ophauser Straße gemäß Anlage III (Nr. 8a+b) und nach Abstimmung mit dem WBH.
2. Alle Arbeiten im Straßenraum sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen der Stadt Hagen, Abt. Verkehrsangelegenheiten) abzustimmen und nach Straßenverkehrsrechtlicher Anordnung durchzuführen. Der Vorhabenträger führt die notwendigen Arbeiten so zügig durch, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird. Der Vorhabenträger hat alle zum Schutz der Straße und der Straßenverkehrsteilnehmer erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Mit den notwendigen Bau- und Markierungsarbeiten dürfen nur vom WBH (Wirtschaftsbetrieb Hagen) zugelassene Fachfirmen beauftragt werden. Eine Liste der Firmen kann beim WBH angefordert werden.
3. Der Vorhabenträger führt die Bauüberwachung und die Bauleitung selbst durch. Hierbei ist der Einsatz von entsprechendem Fachpersonal (Bereich Straßenbau) erforderlich. Der WBH stellt für die gesamte Maßnahme einen begleitenden Bauleiter. Dieser hat das Recht, bei Unregelmäßigkeiten unmittelbar einzutreten und mit dem beauftragten Unternehmer sowie dem Vorhabenträger eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen. Der Vorhabenträger wird dem beauftragten Unternehmer entsprechende Aufgaben erteilen.
4. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die Auftragserteilung nur an solche Firmen erfolgt, die für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung die notwendige Sicherheit bieten sowie die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und über ausreichende technische und wirtschaftliche Mittel verfügen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind die „Zusätzlichen Technischen Richtlinien für Straßenbauarbeiten“ der Stadt zu beachten. Den Beginn und den Abschluss der Bauarbeiten hat der Auftragnehmer dem WBH jeweils anzuzeigen.
5. Bis zur endgültigen Fertigstellung der Maßnahmen und Abnahme durch den WBH und der Stadt obliegt dem Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den WBH und die Stadt von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen gegen den WBH und die Stadt geltend gemacht werden. Für Ansprüche Dritter, die auf Anweisung des WBH zurückzuführen sind, haftet der WBH jedoch selbst.
6. Nach Fertigstellung der Maßnahmen werden die Leistungen gemeinsam mit dem Vorhabenträger vom WBH und der Stadt abgenommen. Der WBH fertigt eine Niederschrift und wird eine Ausfertigung an den Vorhabenträger übersenden. Der WBH übernimmt den neu hergestellten Bereich nach Abnahme mit allen Rechten und Pflichten. Der Vorhabenträger überträgt mit der Abnahme die Gewährleistungsansprüche für die neu erstellten Verkehrsflächen auf die Stadt bzw. den WBH. Die Überwachung der Gewährleistung erfolgt durch den WBH.

## § 7 Grüngestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Projektplanes (Anlagen I und II).
2. zur Begrünung insgesamt 23 Laubbäume als Hochstamm in der folgenden Mindestpflanzqualität anzupflanzen: Stammumfang 16 - 18 cm, mind. 3 x verpflanzt mit Drahtballierung.
  - a. Zur Begrünung der Stellplatzanlage sind 16 Laubbäume in Baumscheiben gemäß Anlage IV anzupflanzen. Die 16 Baumgruben sind mit einem verdichtungsfähigem Fertigsubstrat für überbaubare Baumscheiben nach den FLL - Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ mit den Kennwerten für die Pflanzgrubenbauweise 2 mit einer Tiefe von mind. 1,5 m unter OK-Baumscheibe zu füllen und lagenweise zu verdichten. Die Zusammensetzung des tragfähigen Substrates für überbaubare Baumstandorte ist durch ein Prüfzeugnis nachzuweisen. Pro Baumscheibe sind mind. 12 m<sup>3</sup> Substrat im Bereich des Baumes und der angrenzenden überbauten Verkehrsfläche einzubringen.

Die Baumgrube wird mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag (Pflaster mit 3 cm breiten Fugen, Rasengitter) überbaut. Der offene Stammbereich sollte einen Mindestdurchmesser von 0,70 m aufweisen. Eine nachträgliche Erweiterung des offenen Stammbereiches sollte grundsätzlich möglich sein.

Die 16 Baumscheiben sind mit hitze- und trockenheitsverträglichen Hochstämmen zu bepflanzen, um den Auflagen gemäß Anlage I – Textliche Festsetzung Nr. 10 – gerecht zu werden. Geeignet sind Apfeldorn und Amberbaum.

- b. Die übrigen 7 Bäume in den Vegetationsflächen sind gemäß Anlage I – Textliche Festsetzung Nr. 10 – zu pflanzen. Diese Pflanzgruben sollen einen durchwurzelbaren Raum von mind. 1,50 m Tiefe und 12 m<sup>2</sup> luft- und wasser durchlässiger Vegetationsoberfläche pro Baum aufweisen. Bei der Auffüllung der Pflanzgruben mit Boden sind die Vorschriften der DIN 18915 und der RAS LG 4 zu beachten. Die Vegetationsflächen sind mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen.
- c. Für alle anzupflanzenden Bäume und Gehölze ist die 2-jährigen Aufwuchs- und Entwicklungspflege incl. notwendiger Wässerung durchzuführen. Dazu gehören u.a. die regelmäßige Reinigung der Grünflächen, das Entfernen von Unkraut sowie der Ersatz von ausgefallenen Bäumen und Sträuchern. Über die durchgeführten Arbeiten ist ein schriftlicher Nachweis zu führen.

Die Abnahme der Grünflächen erfolgt nach Abschluss der Aufwuchs- und Entwicklungspflege. Ist die Ursprungspflanzung vollzählig und sind keine Mängel vorhanden, wird die entsprechende Bankbürgschaft zurückgegeben.

## § 8 Schutz der vorhandenen Gehölze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor und während der Bauausführung Schutzmaßnahmen zu ergreifen:

1. Zur Vermeidung von mechanischen Schäden an den lt. BPlan zu erhaltenen Bäumen und Vegetationsflächen durch Baumaschinen oder Fahrzeuge sind die Bäume und die zu schützenden Vegetationsflächen mit einem 2 m hohen stabilen Zaun zu schützen. Der Zaun soll die gesamte Vegetationsfläche und den Wurzelbereich der Bäume umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzügl. 1,5 m nach allen Seiten.
2. Zu schützende Vegetationsflächen sowie der Wurzelbereich sind dauerhaft von der Lagerung von Baumaterialien freizuhalten.

## § 9 Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Bauausführung folgende Artenschutzregelungen zu beachten:

3. Der Schnitt und die zulässige Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.2. möglich.
4. Die Abbruchmaßnahmen der im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindlichen Lagerhalle dürfen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.08. und dem 31.03. durchgeführt werden.

## § 10 Altlasten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen:

1. Sämtliche Erdarbeiten sind von einem anerkannten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten. Name und Anschrift des Sachverständigen sind dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitzuteilen
2. Für das Gebiet müssen entsprechende Sanierungspläne nach § 13 BBodSchG von einem nach § 18 BBodSchG zugelassen Sachverständigen oder einem Gutachter mit entsprechenden Referenzen dem unter Abstimmung mit der UBB und unter Einbeziehung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben erstellt werden. Die geplanten Grünflächen oder Baumanpflanzungen sind sanierungstechnisch zu berücksichtigen. Die Sanierungspläne bedürfen der Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde. Für die Sanierungen ist eine Beweissicherungsanalytik erforderlich.
3. Über die Begleitung ist der UBB ein Abschlussbericht des Sachverständigen unaufgefordert vorzulegen.
4. Soweit bei den Erdarbeiten ungünstigere Verhältnisse angetroffen werden, als in den vorliegenden Gutachten beschrieben, sind Erdarbeiten sofort einzustellen und die UBB umgehend zu informieren. In diesem Fall behält sich die UBB die Erteilung weiterer Auflagen vor.

## **§ 11 Lärmenschutz**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass

1. die Öffnungszeiten der Märkte auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr begrenzt bleiben,
2. die Anlieferung in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) für den Vollsortiment- und Discountmarkt auf je eine Anlieferung begrenzt wird,
3. die Anlieferung des Drogeremarktes, der Bäckerei incl. Café und des Fachmarktes nicht zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) erfolgt,
4. die Außeneinheiten der Kälteanlagen des Lebensmitteldiscountmarktes in ihrem Emissionsverhalten auf einen immissionswirksamen Schallleistungspegel von 75 dB(A) begrenzt wird und
5. der Parkplatz außerhalb der Betriebszeiten der Märkte mittels Schrankenanlage o.ä. in der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen nicht genutzt werden kann. Für Sonn- und Feiertage gilt dies außerhalb der Öffnungszeiten der Bäckerei.
6. Kommt der Vorhabenträger seiner Verpflichtung aus § 10 Nr. 1 - 5 trotz Setzung einer Nachfrist von einem Monat schuldhaft nicht nach, so hat er für jeden Monat der Nichterfüllung dieser Verpflichtung einen Betrag von 500,00 € (in Worten: fünfhundert), an die Stadt zu zahlen. Die Stadt ist berechtigt, ggf. den anfallenden Betrag aus der hinterlegten Bankbürgschaft (§ 13 dieses Vertrages) zu entnehmen. Der Vorhabenträger erklärt hiermit ausdrücklich sein Einverständnis zur Inanspruchnahme der Bürgschaft für diesen Fall.
7. Die Stadt verpflichtet sich, die unter den vorstehenden Ziffern 1 bis 6 aufgeführten Verpflichtungen durch Auflagen oder in sonstiger Weise zum Bestandteil der zu erteilenden Baugenehmigungen zu machen.

## **§ 12 Werbeanlagen**

Selbstständige Werbeanlagen und der Werbepylon (-stele) auf dem Gelände sind im Bebauungsplan gemäß Nr. 9 und Nr. 14 der textlichen Festsetzungen vorgegeben. Sämtliche Werbeanlagen /-flächen an den Gebäuden und an den Zäunen sind in einem vermassten Werbekonzept darzustellen. Das Werbekonzept ist vorab mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Fachdienst Denkmalschutz und Stadtbildpflege, abzustimmen. Sämtliche Werbeanlagen sind genehmigungs- bzw. zustimmungspflichtig.

## **§ 13 Kosten für Beschädigungen**

1. Werden durch die Bauarbeiten oder den Baustellenverkehr im Erschließungsbereich städtische Straßen, Kanäle oder sonstige städtische Anlagen beschädigt oder verunreinigt, sind diese Mängel unaufgefordert und unverzüglich durch den Vorhabenträger oder einen von ihr beauftragten Dritten (Fachfirmen) zu beseitigen. Der Vorhabenträger verzichtet gegenüber der Stadt auf jede Einrede zur Frage der Mängelverursachung oder der Person des Mängelverursachers.
2. Sollte der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach Absatz 1 trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung zur Schadensbeseitigung nicht nachkommen, wird die Stadt einen Dritten (Fachfirmen) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“). Der Vorhabenträger trägt die erforderlichen Kosten für die Mängelbeseitigung im angemessenen Umfang. Die Stadt ist berechtigt, ggf. den anfallenden Betrag aus der hinterlegten Bankbürgschaft (§ 14 dieses Vertrages) zu entnehmen. Der Vorhabenträger erklärt hiermit ausdrücklich sein Einverständnis zur Inanspruchnahme der Bürgschaft für diesen Fall.

## **§ 14 Sicherheit, Rechtsnachfolge, Erfüllung**

1. Als Sicherheit für die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen gemäß § 2 Ziff. 2 und 3 hinterlegt der Vorhabenträger eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft auf erstes Anfordern einer europäischen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank in Höhe der voraussichtlichen Kosten von **30.000,00 €** incl. MwSt. (Straßenumbau 15.000,00 €, Begrünung 10.000,00 €, begleitende Bauleitung WBH 5.000,00 €). In der Bürgschaft muss auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung, auf das Recht der Hinterlegung sowie auf die Einrede der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet

werden. Die Stadt kann aus dieser Sicherheit die Kosten zur Erfüllung des Vertrages entnehmen (vergl. Ziff. 3). Sind einzelne Teilmaßnahmen durchgeführt und liegen keine Ausführungsmängel vor, kann die Bürgschaft auf Antrag des Vorhabenträgers gegen Nachweis der Begleichung der entsprechenden Rechnungen in dieser Höhe nach Prüfung durch die Stadt ermäßigt werden.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bankbürgschaft spätestens sechs Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - einzureichen. Andernfalls ist die Stadt, falls dieses auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von zwei Wochen nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dies hat zur Folge, dass die Stadt berechtigt ist, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben und der Vorhabenträger von der Baugenehmigung keinen Gebrauch machen darf. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu. Das Rücktrittsrecht steht der Stadt auch dann zu, wenn die nach Abs. 1 beizubringende Bürgschaft nicht in jeder Hinsicht den in Abs. 1 genannten Anforderungen entspricht. Solange die Bankbürgschaft nicht vorliegt, darf der Vorhabenträger mit der Baumaßnahme nicht beginnen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger zugleich mit Wirkung für weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihnen durch diesen Vertrag auferlegten Verpflichtungen zu übernehmen. Eine Rechtsnachfolge ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt möglich. Die Stadt ist berechtigt, vom Rechtsnachfolger die Erfüllung unmittelbar zu verlangen. Sämtliche Rechtsnachfolger haften der Stadt gesamtschuldnerisch für die nach § 2 durchzuführenden Maßnahmen.
4. Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach vorheriger Fristsetzung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen gemäß § 2 Ziff. 2 und 3 auf Kosten des Vorhabenträgers entweder selbst oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Der Vorhabenträger hat entsprechende Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

#### **§ 14 Rechte Dritter**

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich der Rechte Dritter. Ein Teil der Grundstücksflächen wurden im Erbbaurecht mit Zustimmung des Erbbaurechtgebers erworben. Weitere Rechte Dritter sind der Stadt nicht bekannt.

#### **§ 15 Wirksamkeit und Vertragsgültigkeit**

1. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist.
2. Sollte in diesem Vertrag ein Punkt nicht geregelt worden sein, der bei verständiger Würdigung der Sach- und Rechtslage hätte geregelt werden müssen, so bleibt der Vertrag gültig. Die Lücke im Vertrag wird nach dem Grundsatz von Treu und Glauben im Rechtsverkehr entsprechend dem Vertragszweck durch gütliche Einigung zwischen den Parteien geschlossen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.,
4. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
5. Durch diesen Vertrag wird kein Rechtsanspruch auf Aufstellung des in der Präambel dieses Vertrages genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet.

#### **§ 16 Vertragsausfertigung**

Von diesem Vertrag erhält der Vorhabenträger eine, die Stadt zwei Ausfertigungen.

Hagen,

---

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

---

Manfred Meyer  
Vorhabenträger