

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde
zur Neuordnung des
Raiffeisengeländes

Zwischen der Raiffeisen Beckum e.G.
Römerstraße 24
59269 Beckum

vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Paul Uppenkamp,
(nachfolgend **Vorhabenträger** genannt)

und

der **Stadt Oelde**
Ratsstiege 1
59302 Oelde

vertreten durch den Bürgermeister
Karl-Friedrich Knop
(nachfolgend **Stadt** genannt)

wird folgender Städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

Auf der Grundlage des § 11 BauGB wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger nachstehender Städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel geschlossen, das Projekt „Neubau eines Raiffeisenmarktes“ in Oelde an der Lindenstraße zwischen Warendorfer Straße und Lindenstraße, einschließlich verkehrlicher Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz zu realisieren.

Das insgesamt ca. 6.700 qm große Projektgrundstück liegt mit seinen geplanten Verkaufsflächen in Randlage des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Oelde. Die übrigen Flächen werden als Gewerbegebiet in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ ausgewiesen. Mit der städtebaulichen Entwicklung wie in **Anlage 1 - soll ein neuer Raiffeisenmarkt (Landhandel, Zoo- und Tierbedarfsmarkt)** geschaffen werden. Der derzeit vorhandene Markt und die sonstigen Betriebsstätten sollen hierfür abgerissen werden. Der hierzu planungsrechtlich erforderliche Bebauungsplan Nr. 121 "**Ehemaliges Molkereigelände**" (nachfolgend der „**Bebauungsplan**“) befindet sich in der Aufstellung.

Grundlage dieses Vertrags ist das vom Vorhabenträger eingereichte Konzept zur Bebauung des Planareals (**Anlage 1**). Zusätzlich zur Neuordnung des Raiffeisenge-

länden wird durch die Firma ITB FMZ Oelde B.V. das ca. 10.700 qm große Areal, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist aber außerhalb des Projektgrundstücks liegt mit in einer Größe von ca. 10.700 qm für den Bau eines Nahversorgungszentrums geplant. Diese Fläche wird zusammen mit dem Projektgrundstück nachfolgend „**Bebauungsplangebiet**“ genannt und ist in der beigefügten **Anlage 2 b** dargestellt und rot umrandet. Der Vorhabenträger hat mit der ITB FMZ Oelde B.V. einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, in welchem Regelungen zur gemeinsamen Planung vereinbart wurden. Der Vorhabenträger wird zusammen mit dem Neubau des Projektes die aktuelle Bebauung des in der **Anlage 2 b** blau umrandeten Areals, zurückbauen und einen neuen Raiffeisenmarkt (Landhandel, Zoo- und Tierbedarfsmarkt) sowie die Umstrukturierung des Standortes und Realisation eines zeitgemäßen gewerblichen Betriebes auf dem gleichen Areal vornehmen.

§ 1

Gegenstand der Vereinbarung/Beschreibung des Vorhabens

(1) Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nummern 1 und 3 und des § 4b BauGB wird dem Vorhabenträger durch die Stadt die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere die Planung, den Abriss und den Neubau des Raiffeisenmarktes sowie der Nebenanlagen, wie im Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt, übertragen.

(2) Die Stadt führt die notwendigen Bauleitplanverfahren nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Sie wird ihrerseits nach besten Kräften im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, um das Vorhaben zu realisieren und das Verfahren zügig abzuwickeln. Ein Anspruch auf Aufstellung bzw. die ggf. erforderliche Änderung einer Satzung über einen Bebauungsplan wird damit nicht begründet; die Stadt bleibt bei der Abwägung der für und gegen die Planung sprechenden öffentlichen und privaten Belange frei.

(3) Planungsziel ist, auf Basis des Bebauungskonzeptes (**Anlage 2 a**) und des Masterplans Innenstadt der Stadt Oelde insbesondere die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zur Entwicklung eines innerstädtischen Raiffeisenmarktes.

Das Projektgrundstück umfasst die im Lageplan (**Anlage 2 b**) schwarz-gestrichelt umgrenzten Grundstücke des Grundbuches des Amtsgerichts Beckum, Grundbuch von Oelde, Blatt 055292-005289 und 055292-013415, Flur 7, Flurstücke 19 tlw., 25, 412, 551 tlw., 693 tlw., 694 tlw. und Flur 6 Flurstück 534 tlw.

Das Projektgrundstück ist derzeit mit einem Landhandel sowie mehreren Lagergebäuden, einer Tankstelle und Siloanlage bebaut.

(4) Die Vertragspartner sind sich einig, dass der Bebauungsplan (im Entwurf als Anlage 2 a beigefügt), die Regelungen zur Verkaufsflächenobergrenze des Vorhabens insgesamt und je Vorhabenbetrieb und Obergrenzen je Warengruppe innerhalb der Randsortimente (**Anlage 2 c**), der Lageplan (**Anlage 1**) und der Städtebauliche Entwurf (**Anlage 3**) Grundlage zur Bebauung und Nutzung des Vorhabens sind.

- Verkaufsflächen und Sortimentsstrukturen: die in der **Anlage 2 a** genannte Größe der Verkaufsflächen dient als Orientierung für die zu realisierende Verkaufsfläche. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.
- Zufahrten / Anlieferung: Die in **Anlage 1** dargestellte Zufahrt zum Projektgrundstück ist von der Lindenstraße vorgesehen und notwendig.

(5) In Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.121, wird der Vorhabenträger die von der Warendorfer Straße sichtbare Fassade gestalterisch wie in der in **Anlage 3** dargestellten Ansicht und Abwicklung incl. der vorgesehenen Werbeanlagen erstellen. Hiervon unberührt bleibt die gesonderte Baugenehmigungsnotwendigkeit für Werbeanlagen.

(6) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in §§ 3 und 10 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen, insbesondere die Neugliederung der Lindenstraße auf der nördliche Seite, im Vertragsgebiet.

Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

(7) Ersatzpflanzungen und Baumfällarbeiten im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführen. Die Anpflanzungen müssen spätestens bis zur Inbetriebnahme des Raiffeisenmarktes erfolgen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ergibt, mit Stand vom 11.02.2015 bestehend aus 1 Blatt
- b) Entwurf des Bebauungsplanes Nr.121 „Ehemaliges Molkereigelände“ mit Stand vom 23.01.2015 bestehend aus 1 Blatt, einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Stand vom 23.01.2015 bestehend aus 64 Blättern, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den Bebauungsplan nebst Festsetzungen und Begründung ersetzt werden (Anlage 2a) sowie ein Bestandsvermesserplan (Anlage 2b) und eine Liste zu den Verkaufsflächenobergrenzen des Vorhabens insgesamt und je Vorhabenbetrieb und Obergrenzen je Warengruppe innerhalb der Randsortimente (Anlage 2c)

(Anlage 1)

**(Anlagen
2a, 2b u.
2c)**

- c) Städtebaulicher Entwurf (Grundriss- und Hochbaupläne der Architektur und Fassadengestaltung der Westseite des Raiffeisenmarktes, Visualisierung, Ansicht und Baubeschreibung) im Maßstab 1 : 100 mit Stand 11.02.2015 vom bestehend aus 2 Blättern **(Anlage 3)**

- d) Plan zur Durchführung der von der Vorhabenträger zu erbringenden Erschließungsanlagen, insbesondere der Anbindung an die Lindenstraße, incl., Verkehrsführung, - anbindung, Ersatz- und Neupflanzungen incl. Regelungen zur Anwuchspflege nebst textlichen Beschreibungen mit Stand vom 10.03.2015 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 4)**

- e) Lageplan mit den Zu- und Abfahrtsbereichen während der Bauphase mit Stand vom 09.02.2015 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 5)**

- f) Lageplan über die Verkehrssicherungspflichten des Vorhabenträgers für infolge des Planvorhabens notwendige Erschließungsarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes während der Bauphase mit Stand vom 09.02.2015 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 6)**

§ 3 Planungen und Planunterlagen

Der Vorhabenträger hat in enger Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden auf eigene Kosten insbesondere folgende Planung erstellt:

- a. der privaten/öffentlichen Verkehrsflächen **(Anlagen 1, 4)**,
- b. Objektplan, aus dem insbesondere die Lage der einzelnen Einheiten, die Verkaufsfläche, die Lage und Breite der Zugänge sowie die Lage und Anzahl der Pkw- und Fahrradstellplätze und deren Erschließung hervorgeht **(Anlagen 1, 3, 4)**,
- c. der Baumpflanzungen und Baumfällarbeiten im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen (Anlage 4)

§ 4 Gutachten

Die Vorhabenträger stimmt zu, dass sämtliche von ihr angefertigten Gutachten (so weit diese nicht von der Firma ITB FMZ Oelde B.V. geliefert wurden), Lage- und Höhenpläne und sonstige Pläne unmittelbar nach ihrer Fertigstellung, jeweils einmal

in analoger und einmal in digitaler Fassung, der Stadt zur weiteren, uneingeschränkten Verwertung übergeben werden. Digitale Daten sind im von der Stadt benannten Datenformat zu liefern, um die Aufnahme und Verarbeitung der Daten in digitalen Katastern zu ermöglichen; insbesondere sind zur Abnahme der Kanalbauarbeiten alle erforderlichen Daten im „StraKat“-Format digital vorzulegen, damit eine Übernahme in das digitale Kanalkataster der Stadt Oelde erfolgen kann. Fotos der erstellten Kanalhaltungen, Abzweige etc. sind ebenfalls digital in einem „StraKat“-kompatiblen Format vorzulegen; ebenso ist eine TV-Dokumentation der erstellten Abwasseranlagen zum Zwecke der graphischen Auswertung und Darstellung mit Hilfe des „StraKat-Systems“ vorzulegen.

§ 5

Durchführung der Baumaßnahmen, Baufristen

Der Vorhabenträger wird das geplante Vorhaben bis zum 31.12.2018 fertig stellen. Dabei sind die Arbeiten im öffentlichen Straßenraum im Einfahrtsbereich einschl. der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen so terminiert, dass ihre Ausführung und Fertigstellung spätestens zum geplanten Abschluss des Bauvorhabens gewährleistet sind.

§ 6

Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Anpassung der verkehrlichen Erschließung, für den Abriss der Altbausubstanz im Vertragsgebiet und die Neubebauung des Vertragsgebiets mit dem Vorhaben erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern wie EVO-GmbH, Telekom und Wasserversorgung Beckum GmbH.
- (2) Zur Vorbereitung gehört ferner eine dem Bebauungsplan entsprechende Bodenordnung (Grundstücksordnung).

§ 7

Grundstücksfreilegung und Regelungen zur Nutzung öffentlicher Verkehrsanlagen während der Abriss- und Neubaumaßnahmen

- (1) Während der Abbruch- und Neubaumaßnahme sind die nach dem Stand der Technik üblichen Sicherungsvorkehrungen der Nachbarschaft gegen Staub-, Lärmbelastungen und Gesundheitsbelastungen zu beachten. Vor dem Abbruch ist eine Untersuchung auf umwelt- oder gesundheitsgefährdende Baustoffe, wie z.B. Asbest etc., vorzunehmen. Abbruchmaterialien sind vom Grundstück zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen, soweit nicht eine zulässige Wieder-

verwendung im Rahmen des Neubauvorhabens erfolgt. Weitergehende Regelungen in der bauaufsichtsrechtlichen Abbruchgenehmigung bleiben unberührt.

- (2) Die Altlastenbeseitigung hat gemäß Gutachten/Abstimmung mit dem Kreis Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde zu erfolgen.
- (3) Während der Abbruchmaßnahmen sowie des anschließenden Neubaus auf dem Projektgrundstück gilt Folgendes:

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Lindenstraße und die Kreisverkehrsanlage Lindenstraße/Konrad-Adenauer-Allee/Warendorfer Straße (**Anlage 5**).

Das Beschicken der Baustelle, einschließlich Baustellenfahrzeuge, Abrissgerät, Kranfahrzeuge und LKW-Verkehr wird seitens des Vorhabenträgers so koordiniert, dass der laufende Verkehr im Bereich der Lindenstraße, einschließlich Gehweg nicht blockiert oder behindert wird.

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass LKW in Wartepositionen ausschließlich auf dem Abbruchgelände abgestellt werden.

Mit Blick auf die Besonderheit des Rad- und Fußgängerverkehrs im Bereich der Lindenstraße, insbesondere auf Grund der engen räumlichen Verhältnisse im Bereich der Zufahrt zum Projektgelände gilt :

- Rangierfahrten immer mit Einweiser
- Lade-/ Entladevorgänge immer mit Einweiser
- Sicherheitspersonal bei Lade-/ Entladevorgängen und Schwebenden Lasten.

Der Vorhabenträger stellt durch geeignete Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Bauzaun, Absperrungen, Aufsichtspersonal, Einweiser, Beschilderung) sicher, dass eine Gefährdung von Personen innerhalb und außerhalb des Abbruchgeländes ausgeschlossen wird.

- (4) Mit Beginn der Abbruchmaßnahme geht die Verkehrssicherungspflicht im Rahmen der baulichen Tätigkeiten für die rot dargestellten Teilbereiche der Verkehrsanlagen (**Anlage 6**) auf den Vorhabenträger über.

Erforderliche Absperrmaßnahmen im Gefahrenbereich des Objektes sind mit Beginn der Abbruchmaßnahme zu installieren.

Die Abbruchmaßnahme beginnt mit dem in der Abbruchgenehmigung genannten Datum, spätestens jedoch mit dem erstmaligen Einfahren eines Baustellenfahrzeuges in den Bereich der Abbruchstelle. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt (Fachdienst Bauordnung) den Beginn der Abbruchmaßnahme 8 Tage vorher schriftlich an.

Die Verkehrssicherungspflicht geht nach Abnahme (Abnahmeprotokoll) der Verkehrsanlagen einschließlich Gehweg bzw. Nebenanlagen durch den Fach-

dienst Tiefbau und Umwelt der Stadt sowie der Schadensbehebung durch den Vorhabenträger auf die Stadt zurück.

Abschluss der Abbruchmaßnahme sowie Abschluss der baulichen Maßnahmen sind der Stadt unmittelbar schriftlich anzuzeigen.

Soweit öffentliche Flächen in Anspruch genommen werden, ist eine Genehmigung nach der Straßenverkehrsordnung beim Fachdienst Öffentliche Ordnung der Stadt einzuholen.

- (5) Die tatsächlichen Abbrucharbeiten werden grundsätzlich auf der Fläche des Abbruchobjektes durchgeführt.
Die Abbrucharbeiten umfassen auch das Beladen von LKW, die weitere Verarbeitung von Abbruchgut sowie das Verbringen von Materialien aller Art von und zum Grundstück.

Sofern der Vorhabenträger im Wege der Nutzung von Grundstücken im Eigentum Dritter weitere vertraglichen Regelungen (z.B. Nachbarn) auf Grund der Besonderheit erforderlicher Grundstücksnutzungen zu treffen hat, sind diese dem Fachdienst Bauverwaltung der Stadt mitzuteilen.

- (6) Durch die Abbruchmaßnahme entstandene Schäden an öffentlichen Verkehrsanlagen sowie sonstiger Einrichtungen und Nebenanlagen werden im erforderlichen Umfang auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers, im Ermessen der Stadt beseitigt.
- (7) Die genannte Schadenersatzpflicht wird auf die vorgenannten Inhalte des Vertragsgegenstandes, hier die definierten Bereiche der öffentlichen Verkehrsanlagen begrenzt.
- (8) Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen Haftungsansprüchen frei, die durch eine fehlende Verkehrssicherung, Schadensbeseitigung im Rahmen des Abbruch- und Neubauarbeiten oder begleitender Maßnahmen mittelbar und unmittelbar entstehen.
Diese Verpflichtung erlischt mit der Abnahme des definierten Vertragsgegenstandes durch den Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt nach Abschluss der Abbruchmaßnahme.
- (9) Niederschlagswasser oder sonstiges Wasser der Baustelle ist so abzuleiten, dass öffentliche Verkehrsanlagen nicht belastet werden.

Die Entwicklung schädlicher Umwelteinflüsse, z.B. Staubentwicklung, Lärmentwicklung, Schadstoffe ist durch Vorhalten geeigneter Gegenmaßnahmen zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Minimum zu beschränken.

- (10) Die Festsetzungen der Baugenehmigungen (Abbruch) bleiben von den Regelungen dieses Vertrages unberührt.
- (11) Zur Kostenübernahme für im Wege der Abbrucharbeiten entstandene Schäden an öffentlichen Verkehrseinrichtungen verpflichtet sich der Vorhabenträger.

Die Festlegung des Ersatzanspruchs erfolgt auf Basis der von der Stadt durchgeführten Untersuchung unter Berücksichtigung des Vom-Hundert-Satzes eventueller Vorschäden im Rahmen des Ermessens.

Aufgrund des Ausbaustandards der öffentlichen Verkehrsanlage, insbesondere Gehweg wird hier kein Vom-Hundert-Satz für Vorschäden festgestellt. Die Schadenersatzpflicht wird mit 100 % zu Lasten des Bauherrn festgesetzt.

Als Ende der Abbrucharbeiten gilt der Zeitpunkt der Abschlussanzeige.

§ 8 Öffentlichkeitsarbeit

(1) Bei Pressemitteilungen, Veröffentlichungen oder sonstigen öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen des Vorhabenträgers im Zusammenhang mit der Projektrealisation ist vorab die Zustimmung der Stadt einzuholen, sofern nicht die Informationen bereits öffentlich bekannt sind.

(2) Die Stadt darf die Zustimmung zu Maßnahmen im Sinne des Absatzes 1 nur versagen, wenn der Inhalt dieser Maßnahme nicht den Tatsachen entspricht oder wenn die Stadt durch die Veröffentlichung negativ dargestellt wird.

§ 9 Verkehrsanbindung, Erschließung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Herstellung der nachfolgenden Verkehrsanbindungen wie in **Anlage 4** dargestellt, soweit erforderlich:

- a) Anbindung Lindenstraße
Die Herstellung beinhaltet die Absenkung und Anpassung des Gehwegs im Bereich der alten und neuen Zufahrt / Überfahrt in verkehrs- und richtliniengerechter Art und Weise und ist mit dem Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde abzustimmen und von diesem zu genehmigen.
- b) Verlegung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt
- c) Der Straßen-Ist-Zustand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch einen unabhängigen Gutachter auf Kosten der Vorhabenträger festzustellen, um eventuell durch die Baumaßnahme bedingte Beschädigungen feststellen zu können. Diese sind dann durch die Vorhabenträger zu beseitigen.

Die Erschließung ist zeitlich jeweils so herzustellen, dass diese mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahme fertig gestellt sind. Die vorgenannte Maßnahme a) darf nur von zugelassenen Straßenbauunternehmen durchgeführt werden.

§ 9a Baumfällung und Ersatzpflanzung

Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten des Weiteren folgende Aufgaben zu übernehmen:

- (1) Im Bereich der Zufahrt zur Lindenstraße sind durch den Vorhabenträger 2 Bäume zu beseitigen (s. **Anlage 4**).
- (2) Als Ersatz erfolgt eine Neuanpflanzung gemäß den Festsetzungen zu Anzahl, Art und Güte in **Anlage 4**. Der Ort der Neuanpflanzung ist in dieser Anlage zeichnerisch festgelegt.
- (3) Für den zweiten Baum erfolgt die Zahlung einer Entschädigung für den Wert des Baumes in Höhe von 2.000 Euro. Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages unter Angabe des Verwendungszwecks „Entschädigung für Baumfällung Raiffeisenmarkt“ auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42 001 966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 400 501 50 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 14.01.01.4591001, zu erstatten.
- (4) Für den neu angepflanzten Baum hat der Vorhabenträger die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Jahren ab Abnahme durchzuführen. Einen abgängigen Baum hat der Vorhabenträger zu ersetzen.
- (5) Darüber hinausgehende, ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 i.V.m. §§ 135 a - c BauGB i.V.m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht erforderlich.

§ 10 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sämtliche infolge des geplanten Vorhabens notwendigen Verlegungsarbeiten der im Vertragsgebiet einschließlich den vom Umbau betroffenen öffentlichen Erschließungsanlagen, d.h. alle durch dieses Vorhaben bedingte Maßnahmen, befindlichen öffentlichen wie privaten Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Strom, Gas, Trafostationen, Verteilungseinrichtungen, Telekommunikationsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, etc.) auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.
- (2) Soweit der private Versorgungsträger gem. Abs. 1 unter Berufung auf bestehende Konzessionsverträge die Verlegungskosten nicht mit der Vorhabenträger abrechnet, sondern berechtigter Weise gegenüber der Stadt Oelde geltend macht, hat die Vorhabenträger diese Kosten zu übernehmen und die Stadt Oelde von sämtlichen Kostenerstattungsforderungen und Regressforderungen privater Versorgungsträger durch die infolge des Vorhabens verursachte Verlegung bisher ordnungsgemäß bestehenden Versorgungsanlagen freizustellen.

Dieser Freistellungsanspruch ist mit einer Sicherungsbürgschaft zu sichern. Die Vorlage der Bürgschaft erfolgt gemäß § 16 Abs. 6.

§ 11

Gestaltungsvorgaben, Werbeanlagen

- (1) Die äußere Gestaltung der Westfassade des Raiffeisenmarktes ergibt sich aus der **Anlage 3**. Über Abweichungen ist Einvernehmen mit der Stadt herzustellen.
- (2) Bei Nichteinhaltung der Vereinbarungen gemäß Abs. 1 zu der Darstellung der Westfassade in **Anlage 3** ist vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafe zu entrichten, wenn und soweit die Stadt nicht gemäß Abs. 1 ihr Einvernehmen zu ihnen erklärt hat. Die Höhe beträgt bis zu 5.000,00 Euro je Abweichung. Die festgestellten Abweichungen sind von der Stadt dem Vorhabenträger schriftlich unter Benennung der Höhe der Vertragsstrafen mitzuteilen. Sofern sich die Vorhabenträger und die Stadt hierüber nicht verständigen können, wird ein von den Parteien gemeinsam benannter, sonst – sollten die Parteien sich nicht auf einen Sachverständigen einigen können, ein von der IHK benannter Sachverständiger feststellen, ob die Neubaumaßnahme nicht den Darstellungen in der Ansicht der **Anlage 3** entspricht und die Höhe der Vertragsstrafe gerechtfertigt ist. Die Höhe der Gesamtvertragsstrafe ist nach oben mit einer Summe von 15.000,00 Euro gedeckelt. Diese Maximalstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 16 dieses Vertrages) abzusichern.
- (3) Die Zahlung der Vertragsstrafe entbindet den Vorhabenträger nicht von der vertraglichen Pflicht, die äußere Gestaltung entsprechend Abs. 1 vertragsgemäß auszuführen. Die Vertragsstrafe entfällt nach gemeinsamer Begehung des Bauvorhabens, sofern und soweit in der Begehung keine Abweichungen, die eine Vertragsstrafe auslösen, festgestellt wurden.

§ 12

Bauleitung, Vergabe, Baudurchführung

- (1) Die Ausschreibung und Bauleitung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen erfolgt durch ein leistungsfähiges Büro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessungskosten trägt der Vorhabenträger.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn der Erschließungsanlagen einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Freilegungs- und Erschließungsarbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zum Zwecke der

Überwachung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung dürfen Beauftragte der Stadt die Vertragsgrundstücke betreten.

- (4) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telefon, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage.
- (5) Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Verkehrsbehinderungen durch die Baumaßnahmen sind auf das Unvermeidliche zu begrenzen.

§ 13

Haftung, Verkehrssicherung, Beseitigung von Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum

- (1) Vom Tage des Beginns der Hochbau- und Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen und Fertigstellung der Hochbauarbeiten trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht für infolge des Planvorhabens notwendige öffentlichen Erschließungsarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes gem. **Anlage 6** innerhalb der Bereiche, die durch eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer der Erschließungsarbeiten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Baustelleneinrichtungen von dem verbleibenden öffentlichen Straßenraum abzugrenzen, s. § 7 Abs. 4.
- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers auf Anforderung der Stadt unverzüglich zu beseitigen. Während der Dauer der Abbruch- und Erdarbeiten sind die Straßenbereiche rund um das Vertragsgebiet (50 m Umkreis) grundsätzlich und auf Veranlassung und auf Kosten des Vorhabenträgers mindestens 2 x wöchentlich zu reinigen. Hierzu benennt der Vorhabenträger einen Ansprechpartner.
- (3) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der in diesem Vertrag genannten öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen, an städtischen Einrichtungen, Straßen, Wegen oder Plätzen oder sonst wie verursacht werden. Die Vor-

habenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (4) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch der Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden mit einer Deckungssumme von mindestens 5 Mio. € bei Sachschäden bzw. 10 Mio. € bei Personenschäden je Schadensfall durch Vorlage der Versicherungspolice nachzuweisen.

§ 14 Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum, insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen und Grünanlagen schriftlich an.
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 1 Monat nach Eingang der in Abs. 1 genannten Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam und förmlich im Sinne von § 12 Abs. 4 VOB/B abzunehmen. Die Abnahme durch Ingebrauchnahme ist ausgeschlossen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.
- (3) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der Vorhabenträger beseitigen zu lassen.

§ 15 Gewährleistung, Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung/die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Geltendmachung der Gewährleistung/Mängelansprüche wird jedoch auf fünf Jahre festgesetzt. Für die Anpflanzung einschließlich der

geschuldeten Anwuchspflege beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen/Teilanlagen durch die Stadt. Teilabnahmen sind möglich.

- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Nach Abnahme der erfolgten Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist gemäß § 13 Ziffer 5 VOB/B.

Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen. Hierzu kann sie sich der gestellten Gewährleistungsbürgschaft gem. § 16 Abs. 2 bedienen.

§ 16 Sicherheitsleistungen/Bürgschaften

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 3 bis 15 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen, insbesondere der
- Kosten der Verlegung und Anpassung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Einrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum Plangebiet
 - Kosten der notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der nachfolgenden Punkte
 - Kosten der auf Grund baulicher Maßnahmen entstandenen Schäden an öffentlichen Verkehrsanlagen
 - Kosten der Vertragsstrafen
 - Verlegungskosten gemäß § 10 Abs. 2
 - Kosten für die notwendigen Baumfällarbeiten und Ersatzanpflanzungen einschließlich Anwuchspflege im öffentlichen Verkehrsraum

leistet er Sicherheit in Höhe von 45.000,00 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend EURO) durch Übergabe einer unwiderruflichen und unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft).

Die Gesamtbürgschaftssumme verringert sich mit vertragsgemäßer Herstellung der Teilleistungen.

- (2) Nach der mangelfreien Abnahme ist für die Dauer der 5-jährigen Gewährleistungsfrist der Stadt eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % aller Kosten nach Abs. 1 insbesondere der Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen, d.h. in Höhe von 1.500 € vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist spätestens Zug um Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen. Andernfalls erfolgt bis zur Vorlage der Gewährleis-

tungsbürgschaft die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft höchstens bis zu 95 % des auf die jeweiligen Maßnahmen entfallenden Teilbetrages. Die Gewährleistungsbürgschaft kann auch durch Abtretung der von den bauausführenden Firmen ausgestellten Gewährleistungsbürgschaften an die Stadt Oelde erbracht werden, soweit der Inhalt mit der Stadt Oelde abgestimmt ist und als selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse erstellt wurden.

- (3) Die vorgelegte Bürgschaft muss für eventuelle Streitigkeiten aus der Bürgschaft den Gerichtsstand Oelde festlegen.
- (4) Falls der Vorhabenträger die erforderlichen Maßnahmen nicht fristgerecht durchführt oder die erforderlichen Zahlungen nicht fristgerecht erbringt, ist die Stadt berechtigt, diese auf Kosten des Vorhabenträgers selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und sich dabei aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu bedienen.
- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt ergänzend auch berechtigt, noch offene Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (6) Die Vertragserfüllungsbürgschaften nach Absatz 1 sind der Stadt spätestens vor Baubeginn vorzulegen

§ 17

Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG NW hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

§ 18

Kündigung/Haftungsausschluss

- (1) Die Kündigung des Vertrages sowohl seitens der Stadt als auch seitens des Vorhabenträgers ist nur aus wichtigem Grund zulässig.
- (2) Eine Kündigung aus wichtigem Grund kann von der Stadt erklärt werden, wenn
 - die in § 1 genannten Grundlagen vom Vorhabenträger trotz wiederholter Mahnung und Fristsetzung nicht weiter verfolgt werden,
- (4) Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist spätestens drei Monate nach Kenntnis der zur Kündigung berechtigten Partei von den Sachverhalts Umständen, die das Kündigungsrecht begründen, auszusprechen. Die Kündigung hat schriftlich durch

eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Sie muss die Kündigungsgründe benennen. Eine Kündigung aus wichtigem Grunde wird mit Zugang beim Kündigungsempfänger wirksam.

(5) Im Falle der Kündigung des Vertrages gleich von welcher Vertragsseite, sind wechselseitige Ersatzansprüche ausgeschlossen. Auch für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Gleiches gilt für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

(6) Bei Kündigung des Vertrages nach dieser Regelung ist die Stadt Oelde berechtigt, die Baugenehmigung für den geplanten Raiffeisenmarkt zu widerrufen und diese daher mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG NRW zu versehen.

(7) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Ebenso kann diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan tätigt, ist ausgeschlossen.

(8) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 1 Abs. 8 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 19

Pflichten/Kostentragung/Beiträge

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages sowie der für Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Grundstücksübertragungen erforderlichen notariellen Beurkundungen.
- (2) Ferner erstattet der Vorhabenträger der Stadt Oelde für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren angefallenen, nicht hoheitlichen Verwaltungstätigkeiten pauschal 3.000 €. Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages unter Angabe des Verwendungszwecks „Sachkostenerstattung Planung Raiffeisenmarkt“ auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42 001 966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 400 501 50 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 10.03.02.4487001, zu erstatten.
- (3) Die von dem Vorhabenträger zu errichtenden öffentlichen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen ergeben sich aus diesem Vertrag. Es obliegt ferner dem Vorhabenträger, die notwendigen Hausanschlüsse auf seine Kosten zu

erstellen. Darüber hinaus sind Erschließungsbeiträge nach BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet, Kanalanschlussbeiträge und aufgrund durchgeführter Ausbaumaßnahmen Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW - nicht zu entrichten.

Die Möglichkeit einer späteren Inanspruchnahme der Grundstückseigentümer im Plangebiet für Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW - z.B. für spätere Verbesserungen oder nochmalige Herstellungen einer Erschließungsanlage – bleibt hiervon unberührt.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Baumaßnahmen die Grundstücksanschlüsse zu erneuern. Die Erneuerung, Herstellung, Veränderung, Beseitigung sowie laufende Unterhaltung erfolgt grundsätzlich gemäß § 13 Abs. 7 der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung durch die Stadt oder durch einen von ihr beauftragten Unternehmer auf Kosten der Vorhabenträgerin (Aufwandersatz). Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, sofern sie die hierfür erforderliche Eignung der bauausführenden Firma belegen kann.

§ 20

Rechtsnachfolge, Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers verpflichtet sich der heutige Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auch seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Stadt ist unverzüglich schriftlich über den beabsichtigten Eintritt der Rechtsnachfolge zu unterrichten.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der Fristen gem. § 5 gefährdet ist. Die Stadt wird daher Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und verlangen, dass die vereinbarten Sicherheiten beizubringen sind.
Das Zustimmungserfordernis entfällt ab dem Zeitpunkt, in dem das Vorhaben „Raiffeisenmarkt“ und die dazugehörigen öffentlichen Erschließungsanlagen
 - endgültig hergestellt und
 - die Erschließungsanlagen mängelfrei gemäß § 14 durch die Stadt abgenommen wurden und
 - die erforderliche Gewährleistungsbürgschaft für die Erschließungsanlagen nach § 16 dieses Vertrages vorgelegt wurde.
- (3) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit und so-

lange die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt hat den heutigen Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Bebauungsplanes innerhalb der Fristen nach § 5 gesichert ist.

Die gesamtschuldnerische Mithaftung des heutigen Vorhabenträgers endet in jedem Falle ab

dem Zeitpunkt, in dem das Vorhaben Raiffeisenmarkt und die dazugehörigen öffentlichen Erschließungsanlagen

- endgültig hergestellt und

- die Erschließungsanlagen mängelfrei gemäß § 14 durch die Stadt abgenommen wurden und

- die erforderliche Gewährleistungsbürgschaft für die Erschließungsanlagen nach

§ 16 dieses Vertrages vorgelegt wurde.

- (4) Die Veräußerung oder Übertragung von Grundstücken des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet an Dritte ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die nach diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften übergeben hat.

§ 21

Wirksamwerden

Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates.

§ 22

Schlussbestimmungen

(1) Sollte sich in einem etwaigen gerichtlichen Streitverfahren herausstellen, dass der Bebauungsplan ganz oder teilweise nichtig ist, so können allein hieraus Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

(2) Erklärungen des Vorhabenträgers an die Stadt sind schriftlich (sofern dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorschreibt) an die Stadt zu richten.

(3) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages und seiner Anlagen bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Gleiches gilt für den Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis. Der Vertrag tritt an die Stelle aller früheren, im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen abgegebenen schriftlichen oder mündlichen Erklärungen der Vertragsparteien, auch soweit diese vom Inhalt dieses Vertrages abweichen sollten.

(4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. § 139 BGB ist ausgeschlossen. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Be-

stimmung werden die Vertragsparteien diejenige wirksame und undurchführbare Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst weitgehend entspricht. Im Falle einer Lücke werden die Vertragsparteien diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

(5) Der Vorhabenträger kann sich auf eine eventuelle Nichtigkeit des Vertrages oder einzelner Bestandteile davon insbesondere dann nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

(6) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.

Oelde, _____

Oelde, _____

Stadt Oelde
Karl-Friedrich Knop
Bürgermeister (Siegel)

Paul Uppenkamp
Geschäftsführer

In Vertretung

Stadt Oelde
Matthias Abel
Stadtbaurat