

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

der Stadt Beckum

vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum

– im folgenden Stadt genannt –

und

BGB Grundstücksgesellschaft Herten

BV931 Neubeckum, Haselnussweg 2

Hohewardstr. 345-349

45699 Herten

vertreten durch

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG

Hohewardstr. 345-349

45699 Herten

diese wiederum vertreten durch die beiden Prokuristen Martin Golly und Ingo Gebhard

– im folgenden Vorhabenträger genannt –

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den auf dem Grundstück Gemarkung Beckum Flur 311 Flurstücke 350 bis 356 bestehenden ALDI-Markt am Haselnussweg zu erweitern. Geplant sind der Abriss und Neubau des Marktes. Für das Vorhaben ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 67 „Vellener Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 03.03.2021 wurde das Vorhaben erstmals vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen. In einer am 07.03.2022 geschlossenen Planungskostenvereinbarung erklärte sich der Vorhabenträger bereit, die entstehenden Planungskosten zu tragen.

Der Vorhabenträger und die Stadt sind sich darüber einig, dass am ursprünglichen Standort erneut ein optisch hochwertiger ALDI-Markt entstehen soll. Mit diesem Vertrag sollen daher die planerischen und qualitativen Ziele festgehalten werden, welche im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können und gleichzeitig die notwendige Flexibilität für Änderungen des Bauvorhabens bieten.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

Gegenstand des Vertrags ist gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele. Hierzu legt der Vorhabenträger einen architektonischen Entwurf des neu zu errichtenden Marktes (Anlage 1) vor. Die architektonischen Entwürfe des Vorhabens wurden nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers konzipiert und im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Bau des Marktes und der zusätzlichen Anlage nach den Bestimmungen dieses Vertrags.

§ 2 Gestaltungsvorgaben des Marktes und der Anlage

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Gebäudefassaden und Werbeanlage im Wesentlichen entsprechend des vorabgestimmten Entwurfs gemäß Anlage 1 vorzunehmen und vor der Einholung der bauordnungsrechtlichen Genehmigung der Stadt vorzulegen.
2. Wesentliche Abweichungen von den Festsetzungen der Anlage 1 sind mit der Stadt abzustimmen. Die Abstimmung hat schriftlich zu erfolgen und muss im Vorfeld vor der Durchführung seitens des Vorhabenträgers bei der Stadt eingeholt werden.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Photovoltaikanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans N 67 „Vellerner Straße“, 1. Änderung umzusetzen. Die Mindestbelegung der Dachfläche von 50 % darf nur durch Nachweis der festgelegten Ausnahmetatbestände unterschritten werden. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger eine Leichtdachbegrünung auf der verbleibenden Dachfläche, welche nicht mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird, abzüglich technischer Aufbauten und Anlagen zu errichten.
4. Bei der Nichteinhaltung der Vereinbarungen gemäß des Absatzes 1 und der Anlage 1 ist vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafe zu entrichten, wenn und soweit die Stadt nicht gemäß Absatz 2 ihr Einvernehmen erklärt hat. Die Höhe wird nach billigem Ermessen bestimmt, beträgt aber höchstens bis zu 10 000 Euro je Abweichung der Außenhülle von der im Vertrag festgelegten Architektur nach Anlage 1.
5. Die Abweichungen zu Absatz 1 beziehen sich dabei insbesondere auf
 - die Fassadenmaterialien,
 - die Fassadenfarben,
 - den Klinker, dessen Farbe und Beschaffenheit,
 - die Gestaltung der Werbetafel,
 - die Gestaltung der Gebäudefassade.
6. Die festgestellten Abweichungen sind von der Stadt dem Vorhabenträger schriftlich unter Benennung der Höhe der Vertragsstrafen mitzuteilen.
7. Die Zahlung der Vertragsstrafen nach Absatz 4 entbindet den Vorhabenträger nicht, von der vertraglichen Pflicht, die Vertragsinhalte vereinbarungsgemäß und vollständig umzusetzen.

§ 3 Baupflicht

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 67 „Vellener Straße“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes (Bekanntmachung) alle für das Vorhaben gemäß § 1 notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich,
 - spätestens sechs Monate nach Bestandskraft aller Baugenehmigungen mit der Baumaßnahme zu beginnen und
 - das Gesamtprojekt bis spätestens 31.12.2025 fertig zu stellen.
2. Verzögerungen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, führen zu einer Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat innerhalb eines Monats nach Kenntnissnahme die Stadt über die Verzögerung schriftlich zu unterrichten.

§ 4 Bestandteile

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- Anlage 1 (Fassaden- und Werbeanlagengestaltung)

§ 5 Rechtsnachfolge und Schlussbestimmungen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben, wenn Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Ganzes oder in Teilen übertragen werden. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Tritt der Fall der Rechtsnachfolge ein, so entscheidet die Stadt nach Ablauf der Gewährleistungsfristen nach pflichtgemäßem Ermessen, ob der heutige Vorhabenträger aus der Haftung entlassen werden kann.
2. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je 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.

Stadt Beckum

Beckum, _____

Im Auftrag

Michael Gerdhenrich

Bürgermeister

Uwe Denkert

Fachbereich Stadtentwicklung

Vorhabenträger

Werl, _____

(ppa. Martin Golly)

(ppa. Ingo Gebhard)

BGB Grundstücksgesellschaft Herten

BV931 Neubeckum, Haselnussweg 2

vertreten durch ALDI Immobilienverwaltung GmbH&Co.KG