

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Selmer Straße - Tankstelle"

Die Stadt Lüdinghausen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Richard Borgmann,

und

die Westfalen AG
Industrieweg 43
48155 Münster
(nachfolgend Investor genannt)

schließen nachfolgenden Vertrag gem. § 12 Abs.1 BauGB über die Durchführung des Projektes „Selmer Straße - Tankstelle“:

Präambel

Der Investor beabsichtigt, auf einer bislang städtischen Freifläche östlich der "Selmer Straße" eine Tankstelle mit Tankstellenshop, eine PKW-Waschstraße mit 12 Staubsaugerplätzen und vier PKW-Waschboxen zu errichten.

Das Vorhaben liegt in einem stadtfunktional hochwertigen und sehr gut einsehbaren Bereich. Um sicherzustellen, dass

- tatsächlich der architektonische Entwurf und
- tatsächlich die Nutzungspalette

realisiert werden, die die Zustimmung des Stadtrats gefunden haben, wird dieser Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen.

Zudem muss für die Realisierung des Vorhabens eine entsprechende Verkehrsanbindung geschaffen werden.

Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz zugestimmt.

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Errichtung der in § 3 beschriebenen baulichen Anlagen und deren genannte Nutzungen gemäß den gestalterischen Vorgaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen (z. B. Lärmschutz).

Zur Anbindung dieser Gewerbefläche ist auf der L 835 die Schaffung einer Linksabbiegespur erforderlich. Diese ist auf Grundlage der Verwaltungsvereinbarung *54.03.60/Lüdinghausen/71/ML zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Straßenbaulastträger "Landesbetrieb Straßenbau NRW – Niederlassung Coesfeld" herzurichten. Der Investor trägt als Veranlasser die Kosten des Ausbaues für die Maßnahmen laut Ziffer 1 a, b (anteilig des Geltungsbereiches nach § 1 Abs. 2) und d der Verwaltungsvereinbarung *54.03.60/Lüdinghausen/71/ML. Die Weiterbelastung der vom Investor zu tragenden Kosten erfolgt auf Basis der, aufgrund der ausgeschriebenen Leistungen, erfolgten Abrechnungen und den entsprechenden Nachweisen (§ 11).

Die Stadt Lüdinghausen wird dem Investor die vollständigen Angebote der Firmen, die den Zuschlag erhalten werden, sowie die Auftragserteilung an die jeweiligen Firmen zur Verfügung stellen.

Die Kosten für die Erweiterung der Linksabbiegespur bis zum Stadtstannenweg, die Verbreiterung des Fuß- und Radweges auf 2,50 m, die Neugestaltung des kommunalen Kanalnetzes sowie der Umbau- bzw. Rückbau des Brückenbauwerks (BW4210532) werden von der Stadt Lüdinghausen getragen.

- (2) Das Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 652, 653 tlw., 790 tlw., 765 tlw., 767, 783, 789, 791, 792 und 793 tlw., Gemarkung LH-Stadt. Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist im Lageplan der Anlage 1 rot umrandet gekennzeichnet.
Für die Flurstücke 652, 767, 791 und 792 ist ein Kaufvertrag zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Investor geschlossen worden, der unter dem Vorbehalt der Bebauungsplan-Rechtskraft steht. Ausgenommen des Flurstückes 653 stehen die übrigen Flächen im Eigentum der Stadt Lüdinghausen, welche die Nutzung der Flächen im Sinne der Vorgaben des Bebauungsplanes gegenüber dem Investor gewährleistet. Somit sind die Verfügungsbereitschaft seitens der Vertragspartner und die Durchführungsfähigkeit sichergestellt. Flächen Dritter – mit Ausnahme des Flurstücks 653 - werden nicht in Anspruch genommen.
- (3) Das Grundstück 653 der L 835, auf der eine Linksabbiegespur eingerichtet werden soll, steht naturgemäß weder im Eigentum des Investors noch der Stadt. Die dort durchzuführenden Maßnahmen / Kostenübernahmen sind dennoch wie in § 1 Abs. 1 dargelegt Inhalt der vertraglichen Verpflichtungen des Investors.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- Bestandteile des Vertrages sind
- (a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- (b) der Vorhaben- und Erschließungsplan/
der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 2),
- (c) die Verwaltungsvereinbarung *54.03.60/Lüdinghausen/71/ML
zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Anlage 3).

Projekt und Nutzung

§ 3 Vorhaben und Nutzungen

Der Investor verpflichtet sich, auf der im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Fläche gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- eine Tankstelle mit PKW- und LKW-Zapfsäulen, Tankstellenshop (Verkaufsfläche max. 120 m²), entsprechenden Stellplätzen
 - PKW-Waschstraße mit 12 Staubsaugerplätzen
 - 4 PKW-Waschboxen
- zu errichten.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens (siehe § 3) sowie der sonstigen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Selmer Straße - Tankstelle".
- (2) Der Investor verpflichtet sich, für das in § 3 beschriebene Vorhaben

- innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Selmer Straße - Tankstelle" vollständige und genehmigungsfähige Vorlagen als Bauantrag einzureichen,
 - spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung und abgeschlossener Erschließungsmaßnahme (Linksabbiegerspur bis zum Tankstellengrundstück und Einfahrtsbereich) mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Die Frist beginnt frühestens mit dem Tag zu laufen, an dem der Eintritt der letzten Voraussetzung erfüllt ist.
 - innerhalb von weiteren 12 Monaten das Vorhaben fertigzustellen. Ein vorzeitiger Baubeginn des Investors kann in Abstimmung mit Straßen NRW und der Stadt vereinbart werden, sofern der Stand der Erschließungsmaßnahme dieses zulässt. Die Frist von 12 Monaten beginnt mit dem Tag der Erteilung der Baugenehmigung und abgeschlossener Erschließungsmaßnahme. Die Frist beginnt frühestens mit dem Tag zu laufen, an dem der Eintritt der letzten Voraussetzung erfüllt ist.
- (3) Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung des Vorhabens aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in § 4 (2) festgesetzten Fristen zu verhandeln.

§ 5 Gestaltung, Fassadenmaterialien

- (1) Die Fassadengestaltung (bspw. Gliederung) muss die in der Anlage 2 verankerten Ansichten einhalten.
- (2) Gestaltungsvarianten, deren Gesamteindruck dem der aufgezeigten Pläne widerspricht, sind nicht zulässig. Abweichende Ausführungen können jedoch im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen als Ausnahme zugelassen werden.

§ 6 Werbung

Auf dem Grundstück ist lediglich Werbung für die dort angebotenen Leistungen zulässig. Allgemeine Produkt- / Markenwerbung wird dort nicht stattfinden.

§ 7 Erschließung

- (1) Die Stadt ist verpflichtet, die verkehrliche Anbindung, Art, Umfang und Ausführung der Baumaßnahme entsprechend der von ihr übernommenen Verpflichtungen aus der Vereinbarung *54.03.60/Lüdinghausen/71/ML ordnungsgemäß zu errichten.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, die öffentliche Erschließungsfläche im Einmündungsbereich (Flurstück 790 tlw. und 789 tlw., Flur 4, LH-Stadt) nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen auf der L 835 öffentlich zu widmen und die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten zu übernehmen. Die Fahrbahn der L 835 geht in die Unterhaltungslast des Landesbetriebes Straßenbau NRW zurück.
- (3) Der Investor übernimmt die Kosten für die Vermessung, Gutachten, Planung und endgültige Herstellung der für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen und Erschließungsanlagen, nämlich:
- a) die Herstellung der Anbindung der öffentlichen Straße /Tankstelle, den Ausbau der Landesstraße und Anlage einer Linksabbiegespur (anteilig des Geltungsbereiches nach § 1 Abs. 2) sowie die Umgestaltung der südlichen Mittelinsel am Kreisverkehr nach den Vorgaben des Ausbauplanes der Verwaltungsvereinbarung *54.03.60/Lüdinghausen/71/ML (die Kosten für die Erweiterung der Linksabbiegespur bis zum Stadtstannenweg sowie die Verbreiterung des Fuß- und Radweges auf 2,50 m werden von der Stadt Lüdinghausen getragen).
 - b) der Grünflächen und deren Bepflanzung (privates Schutz- und Trenngrün),

- c) der Anlagen zum Schutz angrenzender Baugebiete gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand, -wall o. a.) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes spätestens zum Nutzungsbeginn,
- d) der Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem einschl. der Grundstücksanschlussleitungen bis zum öffentlichen Kanalnetz entsprechend der entwässerungstechnischen Anforderungen)
- e) die Kosten der kapitalisierten Unterhaltungskosten für die Linksabbiegerspur, entsprechend der Regelungen des § 3 Abs. 5 des Kaufvertrages vom 13.03.2018 (Urkundenrolle Nr. 70/2018/G der Notarin Dr. Julia Güthoff).

§ 8 Altlasten/Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich nach Luftbildauswertung teilweise im durch Kampfmittel gefährdeten Bereich. Vor Baubeginn sind daher die in Verdacht stehenden Bauflächen vom Kampfmittelräumdienst zu sondieren.

Im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld finden sich für den Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Eintragungen.

Bei Kampfmittel- und/oder Altlastenverdacht gehen alle dadurch erforderlich werdenden Maßnahmen zu Lasten des Investors.

§ 9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Geltungsbereich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Der Investor trägt die hierfür erforderlichen Kosten sowie die sich daraus ergebenden Maßnahmen. Die Umsetzung hat in Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen.

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufzustellen, wobei als Ergebnis die Durchführung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sein können.

Die entsprechenden Kosten der Aufstellung der Bilanzierung und evtl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Investor zu tragen. Die Umsetzung hat in Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen.

Finanzierung, Schlussbestimmungen

§ 11 Kostentragung

- (1) Die aus diesem Vertrag bzw. seiner Durchführung entstehenden Kosten trägt der Investor. Er verpflichtet sich auch, die Kosten der Erschließung anteilig nach Maßgabe dieses Vertrages zu tragen.
- (2) Die Stadt Lüdinghausen schreibt die Tiefbauarbeiten in Gänze gemäß VOB, Teil B aus. Anschließend vergibt die Stadt Lüdinghausen den Auftrag zur Bauausführung. Zur finanziellen Sicherung der Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Anlage 1) zahlt der Investor seinen Kostenanteil vor Ausschreibung an die Stadt Lüdinghausen. Die endgültige Abrechnung erfolgt nach Schlussrechnungslegung.

Der Investor wird der Stadt vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten auf der L 835 einen Vorschuss von 100 % in Höhe des von ihm zu tragenden Teilbetrages überweisen, der auf Basis der Kostenschätzung des Ingenieurbüros Gnegel GmbH ermittelt wird.

Das Ingenieurbüro Gnegel wird nach Erhalt der Schlussrechnung an die Stadt die vom Investor zu tragenden anteiligen Kosten als Endabrechnung erstellen, aus der sich eine Rückzahlung oder eine Nachzahlung ergibt. Der Ausgleich ist binnen 4 Wochen zu zahlen. Die Endabrechnung ist zur Überprüfbarkeit mit entsprechenden Belegen zu erstellen.

§ 12 Aufhebungs-Vereinbarung, Ersatzvornahmen

Für den Fall, dass eine oder mehrere Regelungen dieses Vertrages nicht erfüllt werden, soll die Stadt gem. § 12 Abs.6 BauGB den für das Projekt erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch im Vereinfachten Verfahren – aufheben. Bei unwesentlichen oder unverschuldeten Regelverstößen (bspw. Normenkontrollverfahren) bemühen sich beide Vertragsparteien um eine angemessene Verlängerung.

§ 13 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Investors vor Fertigstellung des Vorhabens bedarf der Zustimmung der Stadt Lüdinghausen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen des § 4 (2) unter Berücksichtigung von § 4 (3) dieses Vertrages erheblich gefährdet ist.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt, was jedoch nur aus gewichtigem Grund (bspw. Bonität) versagt werden kann.

§ 14 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors oder Dritter (wie bspw. für Planentwürfe), die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Selmer Straße - Tankstelle" (§ 12 Abs.6 BauGB) können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Etwaige vom Investor geleisteten Vorauszahlungen im Sinne des § 11 (2) wird die Stadt in diesem Fall unverzüglich an den Investor zurückerstatten.

§ 15 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam, nichtig sein oder werden, soll dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berühren. Die rechtsunwirksamen oder nichtigen Bestimmungen sollen dann durch neue Bestimmungen ersetzt werden, die dem in den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen enthaltenen Willen der Vertragsparteien in rechtlich zulässiger Weise gerecht

werden. Das gleiche gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung dieser Lücke soll dann eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

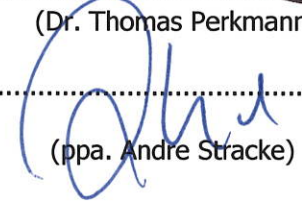
§ 16 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“ mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft tritt. Der Kaufvertrag vom 13.03.2018 ist mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“ rechtsgültig.

Münster, 01.10.2019

.....
Ort / Datum

.....
(Dr. Thomas Perkmann)

.....

.....
(ppa. Andre Stracke)

.....
Ort / Datum
.....
(Richard Borgmann)

Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Durchführungsvertrages

