Durchführungsvertrag

zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten -

zwischen der Stadt Dortmund
Friedensplatz 1, 44135 Dortmund
vertreten durch den Oberbürgermeister

- im Folgenden „ Stadt“ genannt -

und der BGB Grundstücksgesellschaft Herten
BV 824 Dortmund, Schulte-Heuthaus-Str. 52 – 56,
Hohewardstr. 345 - 349
45699 Herten

vertreten durch die
Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
diese vertreten durch Martin Golly und Bernd Stange
Hohewardstr. 345 - 349
45699 Herten

- im folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

Inhaltsverzeichnis

Präambel ... 3
Vertragsgegenstand Planverfahren (Teil A) ... 4
§ 1 Gegenstand und Grundlagen des Vertrages ... 4
§ 2 Vorhaben ... 4
§ 3 Bestehendes Planrecht ... 4
§ 4 Erschließung ... 5
§ 5 Planwerk ... 5
§ 6 Verpflichtung des Vorhabenträgers ... 5
§ 7 Verpflichtungen der Stadt ... 6
Vertragsgegenstand Vorhabenrealisierung (Teil B) ... 8
§ 8 Städtebau, Architektur und Fassadengestaltung ... 8
§ 9 Bushaltestelle ... 8
§ 10 Beleuchtung / Werbeanlagen ... 8
§ 11 Schallschutzmaßnahmen ... 9
§ 12 Errichtung von Schallschutzwänden ... 9
§ 13 Betriebszeiten ... 10
§ 14 Energetische Standards ... 10
§ 16 Grünordnerische Maßnahmen ... 11
§ 17 Baumrigolen ... 13
§ 18 Dachbegrünung ... 13
§ 19 Baumersatz ... 14
§ 20 Sicherheitsleistungen und Erfüllungszwang ... 14
§ 21 Kosten ... 15
§ 22 Wirksamkeit des Vertrages/ Allgemeine Vertragsbestimmungen ... 16
§ 23 Rechtsnachfolge ... 16
§ 24 Vorwegbindung des Rates der Stadt, seiner Ausschüsse und der betroffenen Bezirksvertretung ... 17
§ 25 Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen und Gutachten ... 17
§ 26 Schlussbemerkung ... 17

Präambel

Die Stadt Dortmund beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten - aufzustellen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten - umfasst die Grundstücke Gemarkung Marten, Flur 3, Flurstücke 429, 430, 1100, 1113, 1114, 1491, 1493, 1497,1499, 1558, 1562, 1563, 1564, 1565, 1643, 1672, 1674, 1676, 1678, 1681, 1683, 1686, 1760 und 1780. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke im Wege eines Vorhaben- und Erschließungsplanes einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt Schulte-Heuthaus-Straße 58 abzubrechen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche neu zu errichten. Es wurde dabei ein Konzept für ein gemischt genutztes Gebäude entwickelt: In dem neuen Geschäftshaus sollen der vergrößerte Lebensmittelmarkt, eine Arztpraxis sowie eine SB-Filiale der Sparkasse einziehen. Mit in den Baukörper wird die Wartezone der vorhandenen Bushaltestelle „In der Meile“ integriert. Die gesamte zu überplanende Fläche hat eine Größe von 7.620 m².

Dieses vorausgesetzt, schließen die Stadt und der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, FNA 213 – 1) folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Abweichend von der üblichen Vorgehensweise der Stadt Dortmund, zwei Teil-Verträge (Teil A: Planverfahren, Teil B: Durchführung) zu verschiedenen Zeitpunkten des Planverfahrens abzuschließen, wird in diesem Fall ein Gesamt-Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dies geschieht im Hinblick darauf, dass der Verfahrensstand bereits weit fortgeschritten ist und der Satzungsbeschluss kurz bevor steht. Die öffentliche Auslegung fand bereits in der Zeit vom 23.08.2021 bis 04.10.2021 statt.

Vertragsgegenstand Planverfahren (Teil A)

§ 1
Gegenstand und Grundlagen des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Vorbereitung und Steuerung städtebaulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit der avisierten Neubebauung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Lü 188 - Nahversorgungszentrum Marten -.

Die in diesem Vertrag beigefügten Anlagen sind integraler Bestandteil dieses Vertrages:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten -
Anlage 3	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Lü 188
Anlage 4	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Lü 188
Anlage 5	Pflichtenheft XPlanung
Anlage 6	Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen
Anlage 7	Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 19.02.2007
Anlage 8	Datenschutzhinweise der Stadt Dortmund

§ 2
Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf dem Grundstück Gemarkung Marten, Flur 3, Flurstücke 429, 430, 1100, 1113, 1114, 1491, 1493, 1497,1499, 1558, 1562, 1563, 1564, 1565, 1643, 1672, 1674, 1676, 1678, 1681, 1683, 1686, 1760 und 1780 folgendes Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen:

Der bestehende Lebensmittelmarkt Schulte-Heuthaus-Straße 58 soll abgerissen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von max. 1.500 m² neu errichtet werden. Ergänzend dazu sollen eine Arztpraxis, Räumlichkeiten für ein Geldinstitut sowie eine Packstation für Postpakete errichtet werden.

Ein Lageplan ist diesem Durchführungsvertrag als Anlage 1 beigefügt.

§ 3
Bestehendes Planrecht

Für den Bereich des geplanten Vorhabens wird auf die nachfolgend aufgeführten, derzeit geltenden Planungen hingewiesen:

1) Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als gemischte Baufläche (überlagert mit den Darstellungen „Siedlungsschwerpunkt, Ortsteilzentrum“ und „Bereich mit Marktfunktion“) dar.

2) Der aktuell noch rechtskräftige Bebauungsplan Lü 180 - Ortszentrum Marten - wurde als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und dient der planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Lü 188 - Nahversorgungszentrum Marten - wird dieser Bereich neu beplant und ermöglicht die Ausweisung von Flächen für einen Lebensmittelmarkt, eine Arztpraxis, Räumlichkeiten für ein Geldinstitut und für eine Packstation für Postpakete.

§ 4
Erschließung

Der Vorhabenträger erklärt sich zur Durchführung und Kostentragung aller Maßnahmen bereit, die zur Erschließung des Vorhabens erforderlich sind. Neben der inneren Erschließung verpflichtet er sich insbesondere, die erforderlichen Umbaumaßnahmen im angrenzenden Bereich der geplanten Bushaltestelle entsprechend der ortsrechtlichen Bestimmungen auszubauen (s. auch § 9 / Bushaltestelle). Vor Durchführung der Arbeiten verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Fachplanungen der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

§ 5
Planwerk

1) Das Bauvorhaben, die straßenmäßige Erschließung einschließlich der Entwässerungsanlagen und die Außenanlagen sind in einem Lageplan im Maßstab 1: 500 darzustellen. Maßgeblich sind die Signaturen der Planzeichenverordnung. Im Plan müssen mindestens die Festsetzungen enthalten sein, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Zusätzlich ist das Vorhaben in geeignetem Maßstab mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten darzustellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einem Textteil und der Begründung zu versehen.

2) Die Stadt kann im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit Änderungen des Planes nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger fordern. Weigert sich der Vorhabenträger, Planänderungen vorzunehmen, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Eine Haftung der Stadt für bisher getätigte Aufwendungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in diesem Fall ausgeschlossen.

3) Der von der Stadt und dem Vorhabenträger gebilligte Planungsentwurf nebst Anlagen dient als Grundlage für das weitere Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

§ 6
Verpflichtung des Vorhabenträgers

1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, soweit nicht schon erfolgt, folgende Arbeiten durchzuführen:

a) Die Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der städtischen Fachämter und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages dazu gemeinsam mit der Stadt.
Den Textentwurf sowie den Plan zum Satzungsbeschluss zu erstellen.

b) Bereitstellung der digitalen Unterlagen in den Formaten DXF/DWG (für den Plan) und DOCX/PDF (für die Begründung) zu allen Verfahrensschritten. Des Weiteren ist das „Pflichtenheft XPlanung“ zu berücksichtigen (siehe Anlage 6).

c) Übergabe des Planwerks in folgenden Ausfertigungen:

1 Leinenausfertigung der Satzungsfassung unterschrieben durch den Leiter des Katasteramtes der Stadt Dortmund oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur,

d) 1 Papierausfertigung der Satzungsfassung.

2) Die in der Vereinbarung zur Erstattung von Planungskosten vom 21.01.2021 getroffenen Regelungen behalten ihre Gültigkeit.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vorbehaltlich der Rechtsverbindlichkeit der Satzung, das Vorhaben entsprechend dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der im Laufe des Verfahrens getroffenen öffentlich rechtlichen und privat rechtlichen Regelungen und Vereinbarungen entsprechend diesem Vertrag nach folgendem Zeitplan durchzuführen:

a) innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten - die Baugenehmigung zu beantragen und

b) innerhalb von sechs Monaten nach bestandskräftiger Genehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und

c) das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Hält der Vorhabenträger die vereinbarten Fristen nicht ein und ist dies von dem Vorhabenträger zu vertreten (nicht von dem Vorhabenträger zu vertreten sind beispielsweise Bodenfunde wie Bomben, Fundamente oder Bodendenkmäler sowie Streiks), kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche, gleich welcher Art, zu.

3) Die Frist aus dem vorstehenden Absatz 2) ist im Falle eines Rechtsbehelfs eines Dritten gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und/oder die für die Vorhaben zu erteilenden Baugenehmigungen gehemmt. Die Hemmung der Fristen im Falle eines Rechtsbehelfs gegen eine Baugenehmigung gilt nur für das von dem Rechtsbehelf betroffene Vorhaben. Die Hemmung beginnt jedenfalls mit Rechtshängigkeit des Rechtsbehelfs und endet mit dem rechtskräftigen Abschluss des gerichtlichen Verfahrens.

§ 7
Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt verpflichtet sich, soweit nicht schon erfolgt, folgende Arbeiten durchzuführen:

1) Die Stadt stellt die zur Planung erforderlichen Daten über die räumliche Situation gegen Entgelt zur Verfügung.

2) Die Stadt legt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan), die Begründung und den Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgesehene Verfahren gemäß § 12 BauGB.

3) Die Stadt macht die Beschlüsse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich bekannt.

4) Die Stadt stellt die Akte des durchgeführten Verfahrens mit Nachweisen über den Planungsprozess (Schriftverkehr und Gesprächsprotokolle hinsichtlich der Kontakte und Abstimmungen mit Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Fachämtern) zusammen.

5) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen in dem Verfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu dem Erschließungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.

6) Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 8
Städtebau, Architektur und Fassadengestaltung

1) Grundlage für die städtebauliche und architektonische Realisierung des Projektes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (gemäß Anlage 2). Die Ansichten sind verbindlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2).

2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass in den Ansichten dargestellte Fassadenkonzept zu realisieren.

3) Über die Gestaltung und Materialwahl der Fassaden hat der Vorhabenträger im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung und vor Realisierung der Fassaden noch einmal mit der Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich 61/4 - Einvernehmen herzustellen.

4) Geringfügige Abweichungen in der Fassadengestaltung aufgrund von ausbaubedingten Änderungen, z.B. durch die Anforderung des Brandschutzes, sind gestattet.

§ 9
Bushaltestelle

Im Zuge der Neubebauung des Lebensmittelmarktes soll die bestehende Bushaltestelle „In der Meile“ an der Schulte-Heuthaus-Straße abgerissen und durch eine neue Bushaltestelle ersetzt werden. Grundlage hierfür sind die Festsetzungen und Ansichten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten -. Da das neue Gebäude des Lebensmittelmarktes grenzständig errichtet werden soll, wird die neue Bushaltestelle unmittelbar an das Gebäude angebaut werden. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Bushaltestelle erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Der Vorhabenträger sichert hiermit jedoch zu, die Kosten für den Neubau der Bushaltestelle „In der Meile“ zu tragen und die Bushaltestelle entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes VEP Lü 188 zu errichten. Hierzu zählen das Gebäude der Bushaltestelle selbst und sofern erforderlich, Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Über die konkrete Gestaltung der Bushaltestelle hat der Vorhabenträger im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung und vor Realisierung der Bushaltestelle noch einmal mit der Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich 61/4 - Einvernehmen herzustellen.

§ 10
Beleuchtung / Werbeanlagen

1) Durch die Beleuchtung der privaten Betriebsflächen und der Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung entstehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorgaben des § 5 der textlichen Festsetzungen einzuhalten.

   Bei Prüfung im Baugenehmigungsverfahren wird insbesondere der Gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 13.09.2000 und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport vom

13.09.2000 - veröffentlicht im Ministerialblatt NRW, S. 1283, Lichtimmissionen – Messung, Beurteilung und Verminderung - angewandt. Sowohl Aspekte zur Raumaufhellung benachbarter Wohnbebauung als auch eine mögliche Blendwirkung werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

2) Die Gestaltung der freistehenden Werbeanlagen und der Werbung am Gebäude sind vor Einreichen des Bauantrages für die Werbeanlagen mit der Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Städtebau / Bauleitplanung (61/4-4) - einvernehmlich abzustimmen.

3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich „insektenfreundliche“ Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED) bei der Außenbeleuchtung der Gebäude und der Parkplätze zu verwenden, um Störungen und Schäden der Insektenwelt zu vermeiden.

§ 11
Schallschutzmaßnahmen

1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Diese beziehen sich auf die Gebäudetechnik, die Gestaltung der Anlieferungszone, die Errichtung von Schallschutzwänden sowie auf die Betriebs- und Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts.

2) Die Stellplatzanlagen und Anlieferungszonen einschließlich ihrer Zufahrten sowie kältetechnische Anlagen sind entsprechend der zeichnerischen Darstellungen des Plankonzepts anzuordnen.

3) Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind mit einem Asphaltbelag zu versehen.

4) Die Anlieferungszone ist einzuhausen und mit einem Rolltor (Bauschalldämm-Maß R´/w $\geq$ 15 dB) zu versehen.

5) Die Einkaufswagensammelbox ist innerhalb des Marktgebäudes aufzustellen.

§ 12
Errichtung von Schallschutzwänden

1) Im Plangebiet ist gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung von mehreren Lärmschutzwänden vorgesehen. Der Vorhabenträger verpflichtet, sich diese Lärmschutzwände entsprechend zu errichten. Lage, Länge und Höhe sowie die Beschaffenheit der Lärmschutzwände sind der Planzeichnung zu entnehmen, siehe auch nachfolgende Absätze 3-6.

2) Als Flächengewicht sind für die Schallschutzwände 10 kg/m² anzusetzen. Im Vorhabengebiet sind innerhalb der Stellplatzanlage und der Fläche zur Unterbringung der Kühltechnik Höhenpunkte in m ü. NHN festgesetzt. Die Höhen sind beim Bau der Anlagen einzuhalten, da die jeweilige Höhenlage dieser Anlagen die untere Bezugsebene für die nachfolgend beschriebenen festgesetzten absoluten Höhen der Schallschutzwände darstellen.

3) An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m zzgl. einer 1,5 m hohen Auskragung in Richtung Stellplatzanlage (45°; Gesamthöhe 4,5 m) und einer Länge von 35 m sowie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 35,5 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten.

4) An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m und einer Länge von 21 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten. Die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von 61,5 m ist zu erhalten.

5) Südlich der Kältetechnik ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m und einer Länge von 12 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten. Die untersten 40 cm der Wand dürfen offen bleiben.

6) Östlich der Kältetechnik ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,2 m und einer Länge von 3,5 m gemäß der zeichnerischen Darstellung zu errichten. Die untersten 40 cm der Wand dürfen offen bleiben.

§ 13
Betriebszeiten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die folgenden Betriebszeiten einzuhalten:

Die zulässige Betriebszeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe beginnt um 6 Uhr und endet um 22 Uhr und ist damit auf die Tageszeit begrenzt. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzungszeit durch Kunden auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 14,5 Stunden zu begrenzen, wovon maximal 90 Minuten in die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr bzw. 20.00 und 22.00 Uhr fallen dürfen. Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Während der Ladetätigkeiten ist das Rolltor der Anlieferungszone geschlossen zu halten. Die technische Gebäudeausstattung ist so zu errichten und zu betreiben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht überschritten werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauanträge für noch nicht genehmigte Bestandteile des Vorhabens entsprechend zu stellen. Bei Nutzungsänderung bereits genehmigter Bestandteile sind auch für diese die o.g. Betriebszeiten im Bauantrag zu beachten.

§ 14
Energetische Standards

1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei dem geplanten Bauvorhaben die Vorgaben aus den §§ 3 und 4 der EnEV (Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007) um 5 % zu unterschreiten. Der abschließende Nachweis des Energiestandards ist vor Einreichen der Bauantragsunterlagen der Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich 61/4 - vorzulegen.

2) Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen (im Folgenden PV-Anlagen genannt) zu belegen. Die PV-Anlagen müssen mindestens um ihre Höhe über Dach vom Gebäuderand zurücktreten.

3) Kommt der Vorhabenträger der Vereinbarung zur Umsetzung des Standards nach den Anforderungen der Stadt gem. Abs. 1) nicht nach, hat er eine Vertragsstrafe von 20 € je Quadratmeter Nettogeschossfläche der nicht den Anforderungen des Abs. 1) entsprechen, zu leisten.

§ 15
Technische Aufbauten / Ver- und Entsorgung

Auf den Dachflächen installierte Versorgungstechnik wie z.B. Lüftungs- und Klimaanlagen oder Photovoltaikanlagen müssen aus gestalterischen Gründen von der Gebäudeaußenkante jeweils mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind. Ausgenommen von dem Mindestabstand sind aus technischen Gründen Zu- und Abluftschächte, Wärmepumpen sowie Kamine. Aufbauten sind allseitig mit einem einheitlichen Material zu verkleiden.

§ 16
Grünordnerische Maßnahmen

1) Für die folgenden Maßnahmen und Verpflichtungen sind die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten - einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes maßgeblich.

   Der Vorhabenträger sichert zu, dass er im Zuge der Vergabe von Pflanzarbeiten die Pflanzqualitäten und die Pflanzenauswahl gemäß Angaben der Begründung und - sofern die Begründung keine weitergehenden Aussagen trifft - hinsichtlich der Pflanzenauswahl die Pflanzenauswahlliste (Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) verwendet.

2) Es gelten nachstehend aufgeführte Grundsätze für die Gestaltung und Realisierung der Begrünungsmaßnahmen

   a) Die Arbeiten sind von einem im Berufsregister zugelassenen Fachunternehmer auszuführen.
   b) Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916.
   c) Berücksichtigung der FLL-Richtlinien für die Anpflanzung von Bäumen.
   d) Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe.
   e) Der Martener Sammler ist vor Wurzelwuchs zu schützen.

   Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (3 Jahre) für insgesamt vier Jahre sicherzustellen.

3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Pflanzgebote (Ersatzbaumpflanzungen, Begrünung der Stellplatzanlage sowie der Pflanzbeete und die Begrünung der Schallschutzmauer) gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Darüber hinaus verpflichtet er sich zum Anpflanzen einer Schnitthecke entlang der Lärmschutzwände oder alternativ zur Herstellung einer Wandbegrünung in Kombination mit einer vollflächigen Bepflanzung der Bodenflächen mit bodendeckender Vegetation (Gehölze, Stauden, Gräser) jeweils auf Seiten der Stellplatzanlage. Die Schnitthecke ist so anzulegen, dass sie nach der Zeit der Entwicklungspflege eine lückenlose Begrünung bildet. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zu einer Durchgrünung des nördlich des Marktes befindlichen Pflanzstreifens.

4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen und die Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich 61/4 - zwecks Abnahme zu informieren. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt dem Vorhabenträger und ist

von ihm kostenmäßig zu tragen. Sollten die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen auch nach Aufforderung durch die Stadt mit angemessener Nachfristsetzung nicht durchgeführt werden, erfolgt die Ersatzvornahme durch die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers.

5) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Vorhabenträger für die Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lü 188 VEP eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen (vgl. § 20 des Vertrags). Grundlage für die Sicherheitsleistung ist die nachfolgende Kostenschätzung vom 15.11.2021 der Stadt Dortmund zur Herstellung und Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der in Abs. 3 genannten Begrünungsmaßnahmen.

Kosten Neubeschaffung

Ersatzbaumpflanzung gem. Baumschutzsatzung		Menge:		
Baumpflanzung 20-25		10 Stk.		**6.300,00 €**
	Baum liefern und pflanzen		400€/Stck:	4.000,00 €
	Baumbindung		80€/Stck	800,00 €
	Fertigstellungspflege		150€/Stck	1.500,00 €
Landschaftsrasen/Kräuterrasen als Unterpflanzung		528 m²		**3.484,80 €**
	Rasenfläche herstellen, inkl. Fertigstellungspflege		6,60€/m²	3.484,80 €
Begrünung der Stellplatzanlage und der Pflanzbeete				
Baumpflanzung 18-20		18 Stk.		**9.000,00 €**
	Baum liefern und pflanzen		290€/Stck:	5.220,00 €
	Baumbindung		60€/Stck	1.080,00 €
	Fertigstellungspflege		150€/Stck	2.700,00 €
Stauden, Bodendecker		1136 m²		**13.632,00 €**
	Oberboden lockern, planieren, Pflanzung		10€/m²:	11.360,00 €
	Fertigstellungspflege		2€/m²	2.272,00 €
Begrünung der Schallschutzmauer				
Hecke -einreihig-		200 m		**13.400,00 €**
	Hecke liefern und pflanzen		42€ / lfm	8.400,00 €
	Fertigstellungspflege		25/ lfm	5.000,00 €
Gesamtkosten Herstellung Grünflächen:				45.816,80 €
			einschl. 19% MwSt	**54.521,99 €**

Kosten Entwicklungspflege

Zwei Jahre Entwicklungspflege

Stauden/Bodendecker	1136 m²	2€/m²	4.544,00 €
Landschafts-/Kräuterrasen	528 m²	0,5€/m²	264,00 €

Gehölze	28	Stk.	150€/Stck	8.400,00 €
Schallschutzbegrünung	200	m	15€ / lfm	3.000,00 €
Gesamtkosten Unterhaltung Grünflächen:				16.208,00 €
			einschl. 19% MwSt	19.287,52 €
			SUMME	**73.809,51 €**

Dies ergibt eine gerundete Gesamtsumme (brutto) in Höhe von 54.520 € für die Herstellung der Begrünung und eine gerundete Gesamtsumme von 19.290 € für die Fertigstellung- und Entwicklungspflege, welche als Grundlagen für die Bankbürgschaften dienen.

6) Hinsichtlich der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Pflanzplan zu erstellen und mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Geschäftsbereich Städtebau/ Bauleitplanung einvernehmlich abzustimmen. Dieser muss ein Pflanzschema aufweisen mit den Angaben zur Art der Pflanze, zur Pflanzqualität und zu den Pflanzabständen.

§ 17
Baumrigolen

Um eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu gewährleisten, verpflichtet sich der Vorhabenträger Baumrigolen zu realisieren. Alle Stellplatzbäume sind mit einer Baumrigole, die in ihrer Ausführung an das „Stockholmer Modell“ angelehnt sein sollte, zu versehen. Die Planung der Baumrigolen sind frühzeitig vor dem Entwässerungsantrag mit der Stadtentwässerung Dortmund (EB 70) sowie mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund (StA 61/ 4-4) einvernehmlich abzustimmen. Sollte an einem Standort eine Baumrigole technisch nicht machbar bzw. wirtschaftlich unzumutbar sein, kann eine Baumrigole entfallen. Die Gründe hierfür müssen gutachterlich und nachvollziehbar begründet werden.

§ 18
Dachbegrünung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Dachbegrünungen gemäß § 4 Punkt 4.1 der textlichen Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung der Dachbegrünungen die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) einzuhalten. Um bei der geplanten PV-Anlage eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

§ 19
Baumersatz

Mit der Umsetzung der Planung gehen Laubbäume verloren, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund geschützt sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für alle geschützten Bäume im Rahmen der noch zu stellenden Fällanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde, Ersatz nach Baumschutzsatzung (Baumersatzpflanzungen oder Ersatzgeld) zu leisten. Hierbei verpflichtet sich die Vorhabenträgerin 8 - 10 Ersatzpflanzungen in der dafür vorgesehenen südlichen Fläche anzupflanzen. Da insgesamt 17 Ersatzbaumanpflanzungen zu leisten sind, sind die übrigen sieben bis neun Bäume an einem externen Standort anzupflanzen oder es ist eine Ersatzzahlung zu leisten. Die weiteren auf der Stellplatzanlage noch anzupflanzenden Gehölze werden nicht auf den Baumersatz angerechnet.

§ 20
Sicherheitsleistungen und Erfüllungszwang

1) Vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder vor Erteilung einer Baugenehmigung, hat der Vorhabenträger eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines innerhalb der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers, unter Verzicht auf das Recht der Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in Höhe der Herstellungs- und Pflegekosten in einer Gesamthöhe von 73.810 € (in Worten: dreiundsiebzigtausendachthundertzehn Euro) beizubringen, d.h. zur

   a) Sicherung der voraussichtlichen Herstellungskosten der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß § 16 dieses Vertrages:
   Hierüber ist von dem Vorhabenträger eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 54.520 € (in Worten: vierundfünfzigtausendfünfhundertzwanzig Euro) abzugeben;

   b) Sicherung der voraussichtlichen Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der landschaftspflegerischen Maßnahme gemäß § 16 dieses Vertrages:
   Hierüber ist von dem Vorhabenträger eine Bürgschaftserklärung in der Höhe von 19.290 € (in Worten: neunzehntausendzweihundertneunzig Euro) abzugeben.

2) Der Stadt steht die Bürgschaft aus Absatz 1 a) und b) bis zur Abnahme (nach Ende der Entwicklungspflege) durch die Stadt zu.

3) Für den Fall der Insolvenz oder der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers tritt dieser hiermit seine Gewährleistungs- und sonstigen Ansprüche aus Dienst-, Werk-, und Lieferverträgen sowie eventuelle Ansprüche aus Sicherheiten der bauausführenden Unternehmer an die Stadt ab. Die Stadt nimmt diese Abtretung unter der o.g. Bedingung der Insolvenz bereits jetzt an.

4) Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt nach Aufforderung mit angemessener Fristsetzung berechtigt, die Erfüllung aller Verpflichtungen, für die eine Sicherheitsleistung vereinbart wurde, auf Kosten des Vorhabenträgers entweder selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Dabei sind die beabsichtigten Maßnahmen anzukündigen. Die Stadt haftet in einem solchen Fall nicht für die Erfüllung der Verträge des Vorhabenträgers mit den bauausführenden Unternehmen oder anderen Vertragspartnern.
   Für den Fall der Ersatzvornahme stimmt der Vorhabenträger einer Inanspruchnahme seiner Grundstücke zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen zu.

5) Bei Gefährdung der Verkehrssicherheit können Aufforderung, Fristsetzung und Ankündigung unterbleiben. In diesem Fall hat die Stadt das Recht, die Maßnahmen sofort auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die Stadt setzt den Vorhabenträger jedoch unverzüglich in Kenntnis. Der Vorhabenträger gestattet bereits jetzt die Inanspruchnahme seiner Grundstücke durch die Stadt und von ihm beauftragten Dritten für die Durchführung der unter § 16 genannten Maßnahmen.

6) Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde für die Herstellung der Begrünung erfolgt durch die Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt - nach vorheriger Prüfung, sobald der Vorhabenträger die entsprechende Herstellung nachweist. Die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt nach vorheriger Prüfung durch die Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt - jedoch erst nach Vollendung der Leistungen.

7) Der verbürgte Betrag für die Herstellung der Begrünung kann auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von mindestens 25.000,00 € auf Nachweis bezahlter Rechnungen für die jeweiligen Maßnahmen vermindert werden, höchstens jedoch bis zur Höhe der noch auszuführenden Restarbeiten. Der verbürgte Betrag für die Fertigstellung- und Entwicklungspflege kann auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers in Teilbeträgen von mindestens 15.000,00 € auf Nachweis bezahlter Rechnungen für die jeweiligen Maßnahmen vermindert werden, höchstens jedoch bis zur Höhe der noch auszuführenden Restarbeiten. Die Verminderung der jeweiligen Bürgschaftssumme erfolgt durch die Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt - nach vorheriger Prüfung sowie nach Vorlage und Prüfung der Lieferscheine/ Rechnungen.

8) Mängel, die nach Abnahme der grünordnerischen Maßnahmen oder eines Teiles der grünordnerischen Maßnahmen festgestellt werden, sind von dem Vorhabenträger vor einer weiteren Verringerung der jeweiligen Bürgschaftssummen zu beseitigen.

9) Sofern sich in der Nähe der geplanten Bepflanzungen Leitungen befinden bzw. Leitungen geplant sind, müssen die entsprechenden Regelwerke (v.a. DWA-M 162) zum Schutz der Leitungen und der Gehölze berücksichtigt werden. Die genaue Lage etwaiger vorhandener Leitungen ist bei den jeweiligen Leitungsträgern anzufragen.

§ 21
Kosten

1) Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben auf seine Kosten.

2) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung gemäß § 6 dieses Vertrages.

3) Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Baukosten der in diesem Vertrag genannten Maßnahmen.

4) Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten, sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen.

5) Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

§ 22
Wirksamkeit des Vertrages/ Allgemeine Vertragsbestimmungen

1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.

2) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.

3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages - insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form - unwirksam sein, so hat das auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame zu vereinbaren, die den Unwirksamen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.

4) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weitergehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.

5) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund, soweit der Vorhabenträger Kaufmann im Sinne des HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögens ist. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.

6) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

§ 23
Rechtsnachfolge

1) Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung bedarf der Zustimmung der Stadt, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf.
   Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

   a) eine lückenlose Übertragung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfolgt,
   b) der Dritte keine ausreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Pflichten bietet, insbesondere eine ausreichende Bonität nicht gegeben ist,
   c) die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Fristen nach § 6 Abs. 2 dieses Vertrages gefährdet ist, oder
   d) die Sicherheitsleistungen gemäß § 20 dieses Vertrages nicht beigebracht werden.

   Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

2) Sofern die Stadt den Vorhabenträger nicht in schriftlicher Form aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben den etwaigen Vertragsübernehmern als Gesamtschuldner.

§ 24
Vorwegbindung des Rates der Stadt, seiner Ausschüsse und der betroffenen Bezirksvertretung

Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt, seiner Ausschüsse und der betroffenen Bezirksvertretungen bei deren Entscheidungen in dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten - und zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.

§ 25
Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen und Gutachten

1) Die Stadt hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros zum vorgesehenen Zweck der Bebauungsplanung zu nutzen.

2) Der Vorhabenträger sichert der Stadt zu, die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z.B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die der Vorhabenträger beauftragt hat zum Zwecke der Bauleitplanung, und der Planung öffentlicher Verkehrs– und Grünflächen der Stadt zu überlassen. Er sichert weiterhin zu, dass sie diese zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblicher Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass der Vorhabenträger sie von dieser Inanspruchnahme freistellt. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne dem Vorhabenträger vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

3) Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet.

§ 26
Schlussbemerkung

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Lü 188 entsprechend dem als Anlage 2 beigefügten Planungsentwurf vom 17.12.2021 als Satzung bekanntgemacht wird.

Herten, den	Dortmund, den 03.03.22
Für den Vorhabenträger	Für die Stadt Dortmund
Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	Der Oberbürgermeister
	In Vertretung
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG Ehewardstr. 345-347 45699 Herten	
.....	.....
Martin Golly / Bernd Stange	Ludger Wilde
	Stadtrat

Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Lü 188 - Nahversorgungseinrichtung Marten -
Anlage 3	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Lü 188
Anlage 4	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Lü 188
Anlage 5	Pflichtenheft XPlanung
Anlage 6	Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen
Anlage 7	Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 19.02.2007
Anlage 8	Datenschutzhinweise der Stadt Dortmund