Durchführungsvertrag
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. II/14 „Lidl-Markt Kohlenstraße“
gemäß § 12 Baugesetzbuch

Zwischen **Stadt Kassel**
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt" genannt -

und **Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG**
Rötelstraße 30
74166 Neckarsulm
vertreten durch
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Lange Heideteile 1
34295 Edermünde
vertreten durch Herrn Frank de Buhr und Herrn Frank Steller

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

Vorhaben: Errichtung eines Lidl-Marktes

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf der Liegenschaft ‚Kohlenstraße 75‘, Gemarkung Wehlheiden, Flur 3, Flurstücke Nr. 154/3, 1074/152 und 496/147, die Voraussetzungen zur Neuerrichtung eines eingeschossigen Lebensmittel-Discountmarktes (Lidl) mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² zu schaffen. Hierfür soll der vorhandene Markt (mit 800 m² Verkaufsfläche) abgebrochen und ein neues modernes Marktgebäude errichtet werden.

Zu diesem Zweck hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 26.06.2017 bei der Stadt einen formlosen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Vorhabenbeschreibung und Lageplan des Geltungsbereiches eingereicht und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und für eventuell erforderliche Gutachten verpflichtet. Inhalt des Antrages war zudem, dass die Vorhabenträgerin Eigentümerin des Grundstückes Kohlenstraße 75, 34121 Kassel ist und in der Lage ist, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben inhaltlich und wirtschaftlich durchzuführen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt hat am 25.09.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/14 "Lidl-Markt Kohlenstraße" gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Planung und Durchführung des Vorhabens, der Errichtung eines Lebensmittel-Marktes auf dem Grundstück Kohlenstraße 75‘, Gemarkung Wehlheiden, Flur 3, Flurstücke Nr. 154/3, 1074/152 und 496/147’, mit Abbruch der dafür notwendigen bestehenden Gebäude, der Erschließung des Grundstücks (soweit nicht bereits vorhanden), Rodungs- und Baumschutzarbeiten, Begrünungsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen, der Stellplatznachweis und die Herstellung der technischen Infrastruktur sowie die Beseitigung von Altlasten im Vertragsgebiet. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens sind der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Nr. II/14 „Lidl-Markt Kohlenstraße".
2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke auf der Liegenschaft ‚Kohlenstraße 75‘, Gemarkung Wehlheiden, Flur 3, Flurstücke Nr. 154/3, 1074/152 und 496/147, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2a und 2b) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten sind.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Wesentliche Bestandteile des Vertrages sind:

1) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.11.2020 (Anlage 1)
2) der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Planzeichnung (Anlage 2a))
3) textliche Festsetzungen (Anlage 2b) in der Entwurfsfassung vom 16.11.2020

§ 3
Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen

Das Vorhaben umfasst die geplante Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen, so wie sie im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellt sind. Zur Verwirklichung des Vorhabens, der Errichtung des neuen eingeschossigen Lidl-Marktes mit max. 1.450 m² Verkaufsfläche, zuzüglich Nebenräume und Außenanlagen, ist der Abbruch des Bestandsgebäudes (mit 800 m² Verkaufsfläche) mit Beseitigung der vorhandenen Stellplatzanlage und der Abbruch der Gebäude auf dem Flurstück Gemarkung Wehlheiden, Flur 3, Flurstück 496/147 notwendig. Die Gebäudehöhe des neuen Marktgebäudes beträgt max. 6,50 m. Der Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Kohlenstraße (OK Gehweg) an der Grenze des Baugrundstückes (angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zur obersten Dachbegrenzungskante). Die Gebäudegrundfläche wird insgesamt max. 2.500 m² nicht übersteigen. Das Gebäudekonzept umfasst, u. a. ein begrüntes Pultdach (extensive Begrünung, Schichtdicke mindestens >8 cm). Auf der Liegenschaftsfläche mit den o. g. Flurstücken hat die Vorhabenträgerin max. 93 Pkw-Stellplätze und mind. 28 Fahrradstellplätze entsprechend der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen. Bestandteil der Planung ist auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich des dazugehörenden Vorhaben- und Erschließungsplans sowie zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Erschließung. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
2) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten erfolgt ausschließlich durch die Vorhabenträgerin unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es dann innerhalb von vierundzwanzig Monaten nach Baubeginn fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.
4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die bauliche Umsetzung ihres Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit ihrer Baustelle zu organisieren und zu sichern.
5) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt den Nachweis zu liefern, dass sie wirtschaftlich in der Lage ist das Vorhaben, wie oben vereinbart, durchzuführen.
6) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus § 4 Abs. 1 und Abs. 3 dieses Vertrages kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

§ 5
Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Planverfahrens für den Bebauungsplan unberührt bleiben. Insbesondere wird durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einen bestimmten Planinhalt begründet.

§ 6
Vorbereitung des Grundstücks, Fäll- und Rodungsarbeiten, Baumschutz

1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten Genehmigungen beim Umwelt- und Gartenamt entsprechend der jeweils gültigen Baumschutzsatzung zu beantragen.
2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit dem Umwelt- und Gartenamt Schutzmaßnahmen für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Laubbaum – Erhalt“ festgesetzten sowie weiteren erhaltenswerten Bäume, darunter auch die erhaltenswerten Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze, abzustimmen und für die Dauer der Bauzeit umzusetzen.
3) Wurzelschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beschädigungen der Bäume, insbesondere der

Starkwurzeln der vorhandenen Großbäume, sind gemäß DIN 18920 auszuführen.

4) Bodenverdichtung durch Bauarbeiten im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.

§ 7
Begrünungsmaßnahmen

1) Die Freiflächengestaltung hat aufgrund eines vom Vorhabenträger zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan zu erfolgen, dem der Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechen muss und im Vorfeld mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen ist.
2) Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.
3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die in Anlage 2a und 2b festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Anpflanzung von Laubbäumen und-sträuchern) auf ihre Kosten durchzuführen.
4) Die Begrünungsmaßnahmen / Anpflanzungen sind gemäß den aktuellen Richtlinien der DIN 18 915/916/917/919 auszuführen und sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.
5) Die neu zu pflanzenden Bäume sind gemäß Pflanzliste als Hochstämme, Pflanzqualität mind. 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die neuen Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsfläche mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.
6) Die bestehenden und neuen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, ausreichend zu bewässern und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind langfristig gemäß ihrem natürlichen Habitus zu entwickeln und dürfen nicht gekappt werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen und wie o. a. zu pflegen.

§ 8
Lärmschutzmaßnahmen

1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die in Anlage 2a und 2b festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Fertigstellung des Lebensmittelmarktes auszuführen; spätestens sind diese aber mit dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme umzusetzen. Eine Inbetriebnahme vor Fertigstellung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen ist unzulässig.
2) Zur Einhaltung der Lärmschutzrichtwerte nach TA Lärm wird die Anlieferzeit auf 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr beschränkt. Während der Nachtzeit ist die Anlieferung untersagt und die Zufahrt zum Grundstück ist mit einer Schranke zu verschließen.
3) Diesel-Kühlaggregate der Lkw-Fahrzeuge sind während der Be- und Entladung auszuschalten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich extern beauftragte Firmen dazu zu verpflichten.
4) Es ist sicherzustellen, dass sich der Presscontainer für Altpapier innerhalb des Gebäudes befindet.
5) Die Einhausung des Anlieferungsbereiches ist zu bepflanzen (südliche Wand). Zudem ist ein Sichtschutz zur Abschirmung der haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Einhausung anzubringen; spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme sind diese Maßnahmen umzusetzen.

§ 9
Stellplätze

1) Im Südwesten des Parkplatzes sind mind. sieben MitarbeiterInnen-Stellplätze entsprechend den Vorgaben der Anlage 1 herzustellen (Rasenpflaster) und als Mitarbeiterstellplätze auszuweisen.

§ 10
Erschließung und Regelungen zur Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

1) Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassungen, bspw. durch entfallene Zufahrten, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen.
2) Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehwege auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes umzubauen.
3) Die Erschließung, inkl. Anlieferung, erfolgt ausschließlich über die Kohlenstraße und einer entsprechend neu dafür vorgesehenen Zufahrt.
4) Die südliche Zugänglichkeit von der Straße „Am Heimbach“ ist nur für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Daher hat die Vorhabenträgerin entsprechende Vorkehrungen (z.B. Poller) zu treffen, sodass keine Kraftfahrzeuge diese Zuwegung nutzen können.
5) Sofern im Zuge der geplanten Baumaßnahme Veränderungen an der vorhandenen Bushaltestelle vorgenommen werden müssen, sind diese im Vorfeld mit der Kasseler Verkehrs Gesellschaft AG (KVG) abzustimmen.
6) Die Kosten aller Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.
7) Müssen von dem Grundstück Gemarkung Wehlheiden, Flur 3, Flurstücke 154/3, 1074/152 und 496/147 aufgrund der Anpassungsarbeiten Flächen für öffentliche Straßen- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen werden, hat die Vorhabenträgerin diese öffentlich genutzten Teilflächen ihrer Grundstückfläche der Stadt unentgeltlich zu übereignen.

§ 11
Ver- und Entsorgung, Leitungsführung

1) Das neue Gebäude des Lebensmittel-Discounters ist an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen, die Anschlüsse der Bestandsgebäude (Lidl-Markt und Gebäude am Heimbach 60) sind abzutrennen.
2) Die Abtrennungen der Anschlüsse müssen rechtzeitig bei den Städtische Werke Netz + Service GmbH beantragt werden.
3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Städtische Werke Netz + Service GmbH frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden, damit das Versorgungskonzept entwickelt werden kann.
4) Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Fernwärmeleitung der Städtischen Werke Energie und Wärme GmbH. Bei Tiefbauarbeiten ist diese zu schützen und zu sichern.
5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass Anlagen von Standplätzen für

Abfallbehälter entsprechend der Vorgaben der Stadtreiniger vorgenommen werden und diese den Anforderungen der aktuellen Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung (u. a. Fahrbahnunterbau, etc.) der Stadt, sofern keine anderen Maßnahmen oder Regelungen mit Zustimmung der Stadtreiniger getroffen werden, entsprechen.

6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Vorfeld nach Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan (Anlage 2a und 2b), durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches, unentgeltlich dinglich zu sichern.
Dies gilt insbesondere für die in Absatz (4) genannte Fernwärmeleitung der Städtischen Werke Energie und Wärme GmbH.

§ 12 Altlasten

1) Aufgrund der im Vertragsgebiet nachgewiesenen Altlasten (Stellungnahme vom 20.07.2018, des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Vorhaben im Vorfeld, in diesen Bereichen eine historische Erkundung zu beauftragen und mit dem Regierungspräsidium Kassel Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz abzustimmen.
2) Zudem ist eine fachgutachterliche Begleitung (geologisches Büro) für Abriss- und Neubaumaßnahme vorzusehen, die u. a. die abfallrechtliche Einstufung des Aushubmaterials vornimmt.
3) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet bei Hinweisen auf eine schädliche Bodenveränderung, die einen Altlastverdacht begründet das Regierungspräsidium Kassel Dezernat 31.1 sowie die Stadt unverzüglich zu informieren.
4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die eingeholten Gutachten unentgeltlich der Stadt zur Verfügung zu stellen und berechtigt die Stadt die Ergebnisse für die eigenen Zwecke zu verwenden.

§ 13
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

1) Wenn die Vorhabenträgerin Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten veräußert, verpflichtet sie sich, dem Dritten die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gem. § 12 Abs. 5 BauGB mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zu Gunsten Dritter). Die heutige Vorhabenträgerin und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt (§ 12 Abs. 5 BauGB).

§ 14
Haftungsausschluss

1) Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

2) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Fall des § 12 Abs. 6 BauGB etwaige Anspruche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 15
Schlussbestimmungen

1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin 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.
4) Gerichtsstand ist Kassel.

§ 16
Wirksamkeit des Vertrages

1) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.

2) Mit Inkrafttreten dieses Vertrages gem. Abs. 1 wird der Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vom 19.12.2019 / 27.12.2019 ungültig, so dass keine Partei aus dem Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vom 19.12.2019 / 27.12.2019 mehr Rechte herleiten kann.

Edermünde, den 17. NOV. 2020

.....
Herrn Frank de Buhr
Geschäftsführer

Edermünde, den 17. NOV. 2020

.....
Herrn Frank Steller
Prokurist

Kassel, den

.....
Christian Geselle
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat

Kassel, den

.....
Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

Volker Mohr
(-63-)

Heiko Büsscher
(-631-)

Katja Block
(-6312-)

Anlagen:
Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.11.2020
Nr. 2a Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planzeichnung) in der Entwurfsfassung vom 16.11.2020
Nr. 2b textliche Festsetzungen in der Entwurfsfassung vom 16.11.2020