

DURCHFÜHRUNGSVERTAG
nach § 12 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 39n/Kaster – „Logistikzentrum“

zwischen der Stadt Bedburg, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg

vertreten durch Herrn Bürgermeister Sascha Solbach

- nachstehend „Stadt“ genannt –

und

der PointPark Properties GmbH, An der Hauptwache 5, 60313 Frankfurt am Main

vertreten durch Herrn Geschäftsführer Jürgen Diehl und Herrn Semir Selcukoglu aufgrund Vollmacht des vertretungsberechtigten Geschäftsführers Herrn Jürgen Diehl

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines modernen Logistikzentrums im Industriegebiet Mühlenerft, das sich im Norden der Stadt Bedburg im Ortsteil Kaster befindet. Das Plangebiet selbst wird im Norden durch die Nikolaus-Otto-Straße, im Osten durch die Werner-von-Siemens-Straße und im Süden durch die Robert-Bosch-Straße begrenzt. Die Planabgrenzung im Westen bildet ein Wirtschaftsweg mit begleitenden Gehölzstreifen.

Der südliche Teil des Plangebiets ist unbebaut. Der nördliche Teil des Plangebiets (westlich der Werner-von-Siemens-Straße) ist bereits mit einem Logistikzentrum bebaut. Langjähriger Mieter des bestehenden Logistikzentrums ist die NEX Logistics Europe GmbH. Das derzeit vorhandene Logistikzentrum soll beseitigt und durch ein neues Logistikzentrum mit sieben Lagerabschnitten (Units) von ca. 7.000 m² bis ca. 10.000 m² ersetzt werden, das sich über den nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets erstreckt. Mieter des neuen Komplexes soll ebenfalls die NEX Logistics Europe GmbH werden. Im Ergebnis han-

delt es sich um eine Erweiterung dieses bereits seit vielen Jahren vor Ort existierenden Gewerbebetriebs.

Für das Plangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB durchgeführt. Das Vorhaben soll auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Durchführung des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens nach den Bestimmungen dieses Vertrages realisiert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 39n/Kaster – „Logistikzentrum“.

§ 1 Vertragsgegenstand

Das Plangebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Flächen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**Anlage 2**) und den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**), welcher vom Vorhabenträger entwickelt und mit der Stadt abgestimmt worden ist, wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz BauGB mit Einleitung des Satzungsverfahrens Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist als solcher Basis dieses Durchführungsvertrages.

§ 2 Grundstücke im Plangebiet

Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Grundstücken der Gemarkung Kaster (4612), Flur 14, 15 und 16 errichtet:

Flur 14, Nr. 24, Nr. 25 und Nr. 30

Flur 15, Nr. 77 (teilw.), Nr. 86 (teilw.), Nr. 87 (teilw.) sowie

Flur 16, Nr. 96

Hinsichtlich der Lage der vorgenannten Grundstücke wird auf den als **Anlage 1** beigegeführten Lageplan verwiesen.

Die Grundstücke stehen im Eigentum der FE IPF GmbH & Co. Bedburg KG und der P3 Bedburg S.a.r.l. Beide Gesellschaften gehören zur selben Unternehmensgruppe wie der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger kann und wird sicherstellen, dass die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag umgesetzt werden können.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

Anlage 1 Lageplan Plangebiet

Anlage 2 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39n/Kaster – „Logistikzentrum“ und Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3 Bauphasenplan

Anlage 4 Umweltbericht

Anlage 5 Artenschutzbericht

§ 4 Bauverpflichtung des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben nach den Maßgaben dieses Vertrages sowie der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 2**) zu realisieren.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben einzureichen.

Der Vorhabenträger wird spätestens drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen beginnen und das Vorhaben hinsichtlich der Phase 1 und der Phase 2 gem. dem Bauphasenplan (**Anlage 3**) innerhalb von 36 Monaten und hinsichtlich der Phase 3 innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigstellen.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann, wenn die Bau- und Erschließungsmaßnahmen nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies vom Vorhabenträger zu vertreten ist.

Die Verpflichtungen dieses Vertrages können durch den Vorhabenträger selbst oder eine Gesellschaft der Unternehmensgruppe (siehe § 2) erfüllt werden. Sofern der Vorhabenträger die Verpflichtungen nicht selbst erfüllt, stellt er die Erfüllung der Verpflichtungen unternehmensgruppenintern sicher. Unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 5 BauGB kann auch ein Wechsel des Vorhabenträgers erfolgen.

§ 5 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Stadt entstehen keine Kosten. Sie trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten selbst.

§ 6 Herstellungs- und Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger ist nicht zur Herstellung von Erschließungsanlagen, der Straßenentwässerung, Versorgungsleitungen und dergl. verpflichtet. Die Herstellung erfolgt auf Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt und der RWE Power AG. Dies gilt insbesondere auch die Herstellung der im Folgenden aufgeführten Erschließungsanlagen:

- Herstellung einer Wendeanlage am westlichen Ende der Robert-Bosch-Straße
- Herstellung der Nikolaus-Otto-Straße im Bereich westlich der Werner-von-Siemens-Straße und Errichtung einer Wendeanlage am westlichen Ende der Nikolaus-Otto-Straße

Die Stadt erhebt für die bereits hergestellten oder noch herzustellenden Anlagen keine Gebühren, (Erschließung-)Beiträge und sonstigen Abgaben. Die Erhebung von Ausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von der Stadt oder Dritten durchgeführt werden, bleibt vorbehalten.

Der Vorhabenträger übernimmt für die Erschließungsanlagen keine Verkehrssicherungspflicht.

§ 7 Bepflanzung, Umwelt und Naturschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen zur Eingrünung und Bepflanzung der Grundstücksfläche gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39n/Kaster – „Logistikzentrum“ umzusetzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu gehören Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB am westlichen Rand des Baugebiets sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Grundstücks-, Stellplatz- und Straßenrandeingrünung.

Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Freibereichen des Baugebiets nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht zu verwenden.

§ 8 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Artenschutzbericht (**Anlage 5**) empfohlenen Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten zu beachten und umzusetzen.

§ 9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Grundsätzlich ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Eingriffe ist bereits derzeit auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 39 und Nr. 39a, 1. Änderung gegeben.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 39n/Kaster – „Logistikzentrum“ (**Anlage 4**) wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass sich unter Berücksichtigung der festgesetzten und innerhalb des Plangebiets durchzuführenden Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs durch das Planvorhaben ein Defizit von 17.333 ökologischen Wertpunkten (ÖWE) ergibt. Der Eingriff kann somit zu ca. 81 Prozent innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Grundlage für diese Kompensation ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und der RWE Power AG.

Die Kompensation des ermittelten Defizits obliegt dem Vorhabenträger und erfolgt über die RWE Power AG durch Verrechnung mit dem Ökokonto „Terra Nova“. Hierdurch wird die Realisierung und die Unterhaltung/Pflege der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sichergestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kompensationserfüllung gegenüber der Stadt spätestens mit Beginn der Bauarbeiten nachzuweisen.

§ 10 Sicherheit

Zur Sicherung der sich aus § 9 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtung leistet er binnen eines Monats nach Unterzeichnung dieses Vertrages Sicherheit i. H. v. EUR 70.000 durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank/Sparkasse oder Versicherers.

Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach mängelfreier Abnahme der aus vorgenannten Paragraphen folgenden baulichen Maßnahmen und den Ausgleichszahlungen Ökokonto bzw. Ersatzpflanzungen frei-/zurückgegeben.

Bei der Bürgschaft muss es sich um eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und des Rechts der Hinterlegung des verbürgten Betrages eines anerkannten deutschen Bankinstituts oder Versicherers handeln.

§ 11 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit und Vertragsbestimmungen

Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung des Vertrags nebst Anlagen.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht, soweit der Vertragszweck durch die Unwirksamkeit nicht in seinem Bestand gefährdet wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Im Falle einer vertraglichen Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

§ 12 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Köln.

§ 13
Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39n/Kaster – „Logistikzentrum“ wirksam.

Bedburg, _____

Frankfurt, _____

Siegel
Name des Bürgermeisters

Vorhabenträger