

Durchführungsvertrag – Teil A –

zum

**Vorhaben- und Erschließungsplan
(vorhabenbezogenen Bebauungsplan)
VEP Hö 274 – nördlich Seekante –**

zwischen

der Stadt Dortmund

vertreten durch den Oberbürgermeister

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

der Phoenix Invest GmbH, Nürnberger Straße 58, 85055 Ingolstadt

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

- Präambel -

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Hö 274 - nördlich Seekante – umfasst die Grundstücke Gemarkung Hörde, Flur 4, Flurstücke 1009, 1014 und 1192 (teilweise) sowie Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstücke 425, 722 (teilweise), 725 (teilweise), 726, 734, 735, 750 und 1008. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke im Wege eines Vorhaben- und Erschließungsplanes einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die gesamte zu überplanende Fläche hat eine Größe von 6.810 m². Dieses vorausgesetzt, schließen die Stadt und der Vorhabenträger auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, BGBl. III/FNA 213 – 1) folgenden Vertrag zu dem vorstehend bezeichneten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Durchführungsvertrag besteht aus zwei Teilen, A und B.

§ 1
- Vorhaben -

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in dem vorgenannten Planbereich folgendes Bauvorhaben zu errichten und diesen Bereich der beabsichtigten Nutzung zuzuführen:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Stadtbezirk Dortmund-Hörde, in dem Bereich zwischen Alfred-Trappen-Straße, Seekante und Faßstrasse einen Elektronikfachmarkt zu errichten. Das Bauvorhaben soll eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² erhalten und über 3 bis 4 Geschosse verfügen. Im Erdgeschoss ist der Verkaufsraum vorgesehen und darüber sind 2 oder 3 Parkdecks geplant.

Ein Lageplan ist diesem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt.

§ 2
- Städtebau -

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

- (1) Der seit dem 31.12.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Kerngebiet dar. Damit war die Fläche bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2004 – angepasst an die Darstellungen in dem vom Rat der Stadt ebenfalls im Jahr 2004 beschlossenen Masterplan Einzelhandel – als Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Hörde vorgesehen.
- (2) Im Zuge der laufenden Bearbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Vorhabenträger aufbauend auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen u.a. bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung und der vorgesehenen Materialien für die Außenflächen des geplanten Baukörpers die Abstimmung mit der Stadt vornehmen. Nähere Ausführungen hierzu siehe § 4 dieses Vertrages.

§ 3
- Erschließung und ökologischer Ausgleich –

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 Stellplatzflächen, Grünflächen, Entwässerungsflächen sowie ökologischen Ausgleichsflächen und sonstigen öffentlichen Wegeflächen entsprechend den ortsrechtlichen Bestimmungen auszubauen und mit Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen zu versehen. Vor Durchführung der Arbeiten verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Fachplanungen der Stadt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

§ 4

- Städtebauliches und architektonisches Qualifizierungsverfahren -

- (1) Aufgrund der exponierten, stadtbildprägenden Lage des geplanten Elektronikfachmarktes auf dem Grundstück zwischen Seekante, Alfred-Trappen-Straße und Faßstraße verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens für die zukünftige städtebauliche und architektonische Gestaltung dieses Standortes.
- (2) Folgende inhaltliche Anforderungen sind im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens zu berücksichtigen und werden im Rahmen des noch zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dortmund einvernehmlich abzustimmenden Auslobungstextes konkretisiert:

Erwartet werden im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens Entwürfe zur Gestaltung des Gebäudes hinsichtlich der Fassaden und gegebenenfalls der Kubatur. Insbesondere sind folgende Aspekte zu beachten:

- die bauliche Entreesituation des Hörder Zentrums an der Faßstraße von Norden,
- die städtebauliche Einfügung des Vorhabens in das Hörder Zentrum bzw. die angrenzende Bebauung,
- die zur Alfred-Trappen-Straße zu orientierende Haupteingangssituation und ihre Anbindung an das Hörder Zentrum.

Für das Gebäude wird ein Gestaltungskonzept der Außenwerbeanlagen erwartet.

- (3) Folgende Aspekte sind in Bezug auf die Durchführung des Qualifizierungsverfahrens vom Vorhabenträger zu beachten:
 - Das Qualifizierungsverfahren ist in Abstimmung mit der Stadt Dortmund auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.
 - Das Qualifizierungsverfahren ist in Anlehnung an die Regeln für Architektenwettbewerbe (RAW) oder als Mehrfachbeauftragung durchzuführen.
 - Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Anzahl von mindestens 5 Architekturbüros mit der Erstellung von Entwürfen zu beauftragen.
 - Die Auswahl der Architekturbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Dortmund.
 - Eine Jury, deren Zusammensetzung im Einvernehmen mit der Stadt Dortmund abzustimmen ist, bewertet die Entwürfe und wählt den geeigneten Entwurf, der Grundlage für die Realisierung wird.
 - Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird den politischen Gremien der Stadt zur Kenntnis gegeben.
- (4) Der Vorhabenträger ist bei Realisierung an die Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens gebunden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages Teil B verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des im Qualifizierungsverfahren ausgewählten Entwurfes.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, an dem Standort keine der folgenden städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen anzusiedeln: Spielhallen, sonstige Vergnügensstätten, Bordelle, Sexshops- und -bars, Betriebe zur Vorführung pornographischer Filme oder sonstiger Sexdarbietungen.

§ 5

- Planwerk –

- (1) Das Bauvorhaben, die straßenmäßige Erschließung einschließlich der Entwässerungsanlagen und die Außenanlagen sind in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit einer textlichen Erläuterung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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

- Verpflichtungen des Vorhabenträgers –

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Arbeiten durchzuführen:
- die verantwortliche Ausarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB mit Begründung und des Durchführungsvertrages - Teil A – sowie die Vorlage des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendigen Umweltberichtes sowie erforderlicher Fachgutachten.
 - die organisatorische und technische Vorbereitung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB,
 - die Beteiligung der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, nach Vorgabe durch die Stadt (Anschreiben, Vorentwurf des Bebauungsplanes und Begründung),
 - die Auswertung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen und aus den Beteiligungen der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Erarbeitung der Abwägungsvorschläge gemeinsam mit der Stadt,

- den Textentwurf zum Offenlegungsbeschluss mit den Anlagen (Begründung, etc.),
- den Textentwurf zum Satzungsbeschluss und zum Abschluss des Durchführungsvertrages - Teil B - einschließlich aller erforderlicher Anlagen,
- Übergabe der digitalen Plandaten an die Stadt im pdf-Format.
- Übergabe des Planwerks in folgenden Ausfertigungen:

Offenlegungsfassung:

zwei Papierausfertigungen, davon eine, unterschrieben durch den Leiter des Katasteramtes der Stadt Dortmund oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Satzungsfassung (falls abweichend von der Offenlegungsfassung):

eine Leinenausfertigung (unterschrieben wie vor), eine nach allen Unterschriftenleistungen laminierte Papierausfertigung, eine Papierausfertigung.

- (2) 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:
- innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 6 Abs. 4) die Baugenehmigung zu beantragen,
 - innerhalb von 6 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
 - das Bauvorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Hält der Vorhabenträger die vereinbarten Fristen nicht ein, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche, gleich welcher Art, zu.

§ 7

- Verpflichtungen der Stadt -

- (1) Die Stadt stellt die zur Planung erforderlichen Daten über die räumliche Situation gegen Entgelt zur Verfügung.
- (2) Die Stadt stellt dem Vorhabenträger die Adressenlisten und Begleitschreiben zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 1 dieses Vertrages zur Verfügung.

- (3) 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.
- (4) Die Stadt macht die Beschlüsse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich bekannt.
- (5) 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.
- (6) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (7) 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.
- (8) Ein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 8

- Kosten -

- (1) Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger trägt die Planungs- und Baukosten der in § 3 dieses Vertrages genannten Maßnahmen.
- (3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung gem. § 4 dieses Vertrages.
- (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.

§ 9
- Sicherheit -

Der Vorhabenträger hat für die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen Bürgschaften beizubringen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag - Teil B -.

§ 10
- 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. 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. Zur Übertragung der Verpflichtung aus § 8 dieses Vertrages bedarf es einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Rechtsnachfolger.

Sofern die Stadt Dortmund den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldner.

- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Plangebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrags übergeben hat.

§ 11
- Durchführungsvertrag - Teil B -

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf der Grundlage dieses Vertrages (Teil A) vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch der Durchführungsvertrag - Teil B - zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen ist. Gegenstand des Durchführungsvertrages - Teil B - ist insbesondere die Planung, Durchführung und Kostenträgerschaft für die mit dem Vorhaben verbundenen Erschließungsarbeiten und ökologischen Kompensationsmaßnahmen. Auf die unveränderte Fortgeltung der Bestimmungen dieses Vertrages wird dort nochmals hingewiesen.

§ 12
Allgemeine Vertragsbestimmungen

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.

- (3) Der Vertrag wird wirksam, sobald der notarielle Optionsvertrag zur Grundstückssicherung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen ist. Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.
- (4) Soweit der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.

Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Der Vorhabenträger legt seinen von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort.

- (5) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.
- (6) 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.
- (7) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

Dortmund, den

Dortmund, den

Für den Vorhabenträger
Phoenix Invest GmbH

Für die Stadt Dortmund
In Vertretung

Stempel und Unterschrift

Martin Lürwer
Stadtrat

Funktion	SB 61/4-3 Wessel	TL 61/4-3 Euringer	SB 61/4-1 Schür- mann	TL 61/4-1 Poppen- sieker	BL 61/4 Nickisch	61/FL Wilde	6/Dez- Büro
Datum							
Handzeichen							

Bauvorhaben:
**Unterhaltungselektronik-
fachmarkt / Do-Hörde,
Faßstraße**

Projektnummer:
216.13-10

Bauherr:
Pink-Invest GmbH
Nürnberger Strasse 58
85055 Ingolstadt

Entwurfsverfasser:
DRP Baukunst
Diego Rodriguez
Heiliger Weg 60
44135 Dortmund

Planungsstufe:
Vorentwurfsplanung

Datum:
25.03.2011

Zeichnung:
GRUNDRISS EG

Zeichnungsnummer:
216.13-10_VE_100_500_MF

Maßstab:
1:500 /A3



DRP Baukunst
Generalplanung GmbH

Geschäftsführer:
Diego Rodriguez
Dipl.-Ing.
Architekt BDA

Heiliger Weg 60
44135 Dortmund City
Tel. 0231 / 95 90 61- 0
Fax. 0231 / 10 87 70- 88
dr@drp-Baukunst.de

Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Hö 274 -nördlich Seekante-

Legende

Maßstab

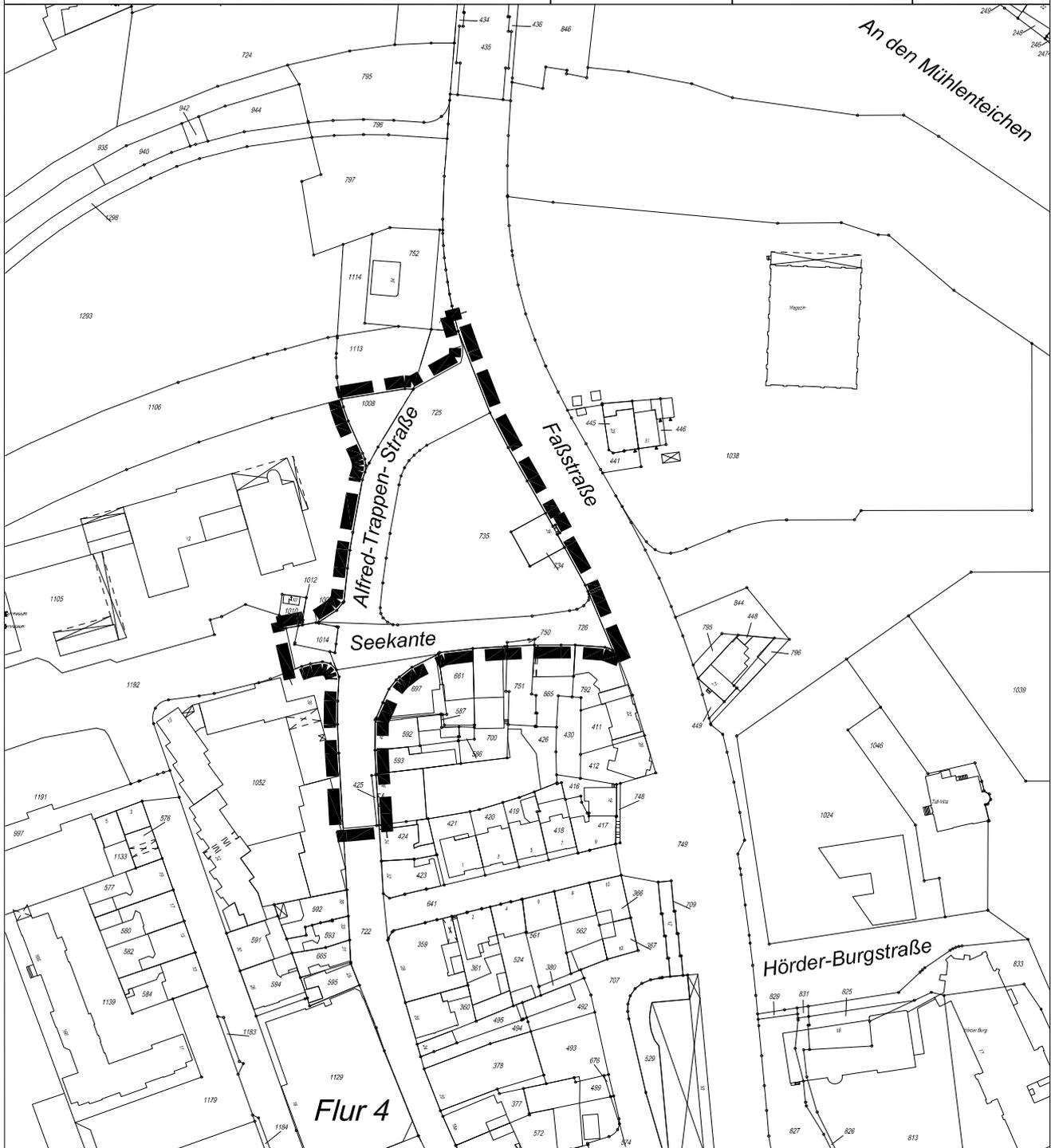
Abteilung



Grenze des Geltungsbereiches

1 : 2.000

61/4



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

