

**städtebaulichen Vertrag
zur Realisierung der Erweiterung des ALDI-Marktes an der Darfelder
Straße in Billerbeck**

§ 1

Vorbemerkungen/Vertragszweck

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Geschäftshaus an der Darfelder Straße 36 auf den Grundstücken Gemarkung Billerbeck Stadt, Flur 11, Flurstücke 17, 455, 456 und 16 tlw. zu erweitern. Zudem soll der Parkplatz erweitert und neu gestaltet werden. Insgesamt soll eine Verkaufsfläche bis zu 800 qm geschaffen werden. Hierzu sind zudem über 100 Stellplätze vorgesehen.

Dazu wurden Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck und des Bebauungsplanes „Darfelder Straße“ eingeleitet. Zur Realisierung des Projektes sind zudem weitere Vereinbarungen erforderlich. Diese betreffen Details der Umsetzung, welche sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan nur schwer rechtsverbindlich festlegen lassen, die jedoch zur Berücksichtigung städtebaulicher Belange erforderlich sind.

Die Grundstückseigentümerin der v.g. Grundstücke beabsichtigt, diese vor Beginn der Baumaßnahmen an eine noch von Aldi zu gründende BGB-Gesellschaft zu veräußern.

§ 2

Städtebauliche Planungen und Erschließung

- (1) Die Aldi GmbH & Co KG hat sich bereits in einem städtebaulichen Vertrag vom 13. April 2011 zur Übernahme sämtlicher Planungskosten verpflichtet. Dort wurde unter weiteren Vereinbarungen in § 3 bereits ausgeführt, dass die Stadt den Abschluss des Planverfahrens von einem weiteren städtebaulichen Vertrag abhängig machen wird.
- (2) Der Landesbetrieb Straßen NRW hat in seiner Stellungnahme im Aufstellungsverfahren des v. g. Bebauungsplanes ausgeführt, dass nach der Neugestaltung die Stellplatzzahl von 50 auf 100 erhöht werden soll. Im Gegenzug werde durch die Geschäftsaufgabe des ansässigen Motorradhandels mit Werkstatt der zugehörige Verkehr entfallen und dessen Zu- und Abfahrten geschlossen. Nur die Zu- und Abfahrt des Marktes bliebe bestehen. Vor diesem Hintergrund ergeben sich vom Landesbetrieb keine Bedenken zur geplanten Erschließung. Die Grundstückseigentümerin erkennt diese Bedingung an und baut die Zufahrten auf eigene Kosten zurück. Für Arbeiten im Bereich der städtischen Straßen ist das Einvernehmen der Stadt Billerbeck einzuholen.
- (3) Zur besseren Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer legt die Vorhabenträgerin auf den Plangrundstücken im nordwestlichen Bereich des Parkplatzes eine Verbindung zum öffentlichen Fuß- und Radweg an (s. Lageplan –Anlage 1). Der Rückbau der Zufahrt in dem Bereich ist nur eingeschränkt erforderlich. Durch die Gestaltung des Weges ist sicherzustellen, dass keine PKW von der Darfelder Straße über den Weg auf den Parkplatz fahren können.

- (4) Die Parkplätze und Fahrwege werden entsprechend der Darstellung im Lageplan (Anlage 1) organisiert und angelegt. Dabei wird die heutige Oberfläche entfernt und fachgerecht entsorgt. Der Parkplatz wird mit einer neuen gepflasterten Oberfläche versehen. Das Pflaster muss entsprechend der erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen (Schalltechnischer Bericht Nr. LL6623.1/01, Zech- Ingenieurgesellschaft mbH Lingen) glatt sein (ohne Fuge und Fuge), um Klappergeräusche von SB-Einkaufswagen zu vermeiden. Der Parkplatz ist spätestens 3 Monate nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten fertigzustellen.

§ 3

Bebauung und Nutzung des Grundstückes

- (1) Grundlage für die Bauantragsunterlagen sind neben dem Bebauungsplan die abgestimmten Planunterlagen (Anlage 2). Wesentliche Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Erweiterung des bestehenden Baukörpers den gleichen Verblend- und Dachstein -wie vorhanden- zu verwenden. Sofern diese Materialien nicht mehr verfügbar sind, werden möglichst ähnliche verwendet. Eine abweichende Auswahl der wesentlichen, nach außen sichtbaren Materialien erfolgt ansonsten nur im Einvernehmen mit der Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin erkennt die im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzten Pflanzmaßnahmen und gestalterischen Festsetzungen an. Im Lageplan zum Bauantrag ist darzulegen, wo und in welcher Form Pflanzbeete und Baumstandorte entsprechend der Vorgaben angelegt werden (Pflanzplan). Besonders wird eine angemessene Begrünung (Baumanpflanzung mit Unterpflanzung) im Bereich der Grenze zur Landstraße und auf der Böschung zur nördlichen Grenze sichergestellt. Den Bäumen ist eine ausreichend große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen. Der Pflanzstreifen zwischen den Parkplätzen ist mindestens 1 Meter breit und der Pflanzstreifen zur L 580 mindestens 1,80 Meter breit anzulegen. Die Böschung zum nördlichen Grundstücksnachbarn ist als drei Meter breite Grünfläche anzulegen. Der Pflanzplan wird der Stadt Billerbeck zur Abstimmung vorgelegt.
- (4) Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich, alle Pflanzmaßnahmen zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Fertigstellung der Hochbau- und Pflasterarbeiten spätestens 6 Monate nach Nutzung der neuen Stellplatzanlage durchzuführen.
- (5) Sofern Zaunanlagen errichtet werden sollen, ist mit der Stadt Billerbeck eine Abstimmung zur Gestaltung durchzuführen.
- (6) Die Vorhabenträgerin akzeptiert die Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass außerhalb der Baugrenzen Werbeanlagen unzulässig sind. Im Bereich der Einfahrt ist mit Genehmigung vom 7.11.1995 eine Werbeanlage genehmigt worden. Diese steht auf einer drei Meter hohen Stütze und hat die ungefähren Abmessungen B: 2,10 m, H: 2,50 m, T: 0,25 m und wird von außen angestrahlt. Eine solche oder kleinere Anlage ist auch weiterhin zulässig. Sollte die Anlage erneuert werden und selbstleuchtend sein, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Beleuchtung in der Zeit von 22:00

Uhr bis 6:00 Uhr ausgeschaltet zu lassen, sofern die gegenüber liegenden Anwohner dies wünschen.

§ 4 weitere Vereinbarungen

- (1) Unter dem Vorbehalt, dass die notwendigen Bauleitpläne rechtskräftig werden und die dargestellten Bebauungsabsichten realisiert werden sollten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin
 - a) im Bereich der vorgesehenen Stellplatzflächen (Lageplan, Anlage 1) dauerhaft Standorte für die Aufstellung von mindestens zwei Altglascontainern zur Verfügung zu stellen. Der Standort ist im Bebauungsplan dargestellt und durch die Ausbildung einer Stützwand in die Böschung zu integrieren. Änderungen an der Planung sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich. Die Belange des Abfuhrunternehmens, die betrieblichen Belange sowie Fragen des Immissionsschutzes sind zu berücksichtigen. Kostenerstattungen von Dritten (z. B. DSD) für die Bereitstellung (inkl. Errichtung, Unterhaltung und Reinigung) der Containerstellplätze stehen der Verfügungsberechtigten zu.
 - b) die Parkplätze für anderweitige Nutzungen (z. B. Flohmarkt, Gebrauchtwagenmarkt oder ähnliches) nicht zu vermieten. Diese sind ohne das Einvernehmen der Stadt nicht zulässig.
- (2) Soweit im Zuge der Baumaßnahmen einschließlich der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Maßnahmen Beeinträchtigungen auf den Eigentumsflächen der Stadt auftreten sollten, übernimmt die Vorhabenträgerin die Absicherung der Baustelle im Einvernehmen bzw. nach Genehmigung der zuständigen Behörden, sorgt für unverzügliche Reinigung der Geh-/Radwege sowie der Fahrbahn nach Verschmutzungen, übernimmt die Verkehrssicherungspflicht und stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter aufgrund von Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht frei.