

**Durchführungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. BK 121**  
**„Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“**

zwischen

der **Stadt Bergkamen**, vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Roland Schäfer  
Rathausplatz 1, 59192 Bergkamen  
nachfolgend Stadt genannt

und

der **KIG Kamps Immobilienverwaltung mbH Co.KG**, vertreten durch Herrn T. Kamps,  
Werner Straße 140, 59192 Bergkamen  
nachfolgend Vorhabenträgerin genannt.

**Vorbemerkung**

Am Roggenkamp befindet sich ein Lebensmittel-Discounter mit rund 760 qm Verkaufsfläche, erbaut in den 1990er Jahren, der inzwischen nicht mehr den Anforderungen einer marktgerechten Einzelhandelsimmobilie entspricht. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt daher die Errichtung eines Neubaus in unmittelbarer Nähe auf dem Eckgrundstück Landwehrstraße / Geschwister-Scholl-Straße (s. Anlage 1). Um die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben zu schaffen soll für dieses Grundstück der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ aufgestellt werden.

Die Vertragsparteien verfolgen das Ziel, den Nahversorgungsbereich „Am Roggenkamp“ langfristig zu sichern und dieses durch ein zeitgemäßes Einzelhandelsangebot zu gewährleisten.

Dieser Vertrag dient der gegenseitigen Vereinbarung zur Realisierung des in § 1 genannten Vertragsgegenstandes.

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“
Anlage 3	Freianlagenplan
Anlage 4	Protokoll Abstimmung Straßen.NRW
Anlage 5	Beschilderung Ausfahrt

Die Anlagen sind verbindlicher Vertragsgegenstand.

## § 1

### Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 980 qm Verkaufsfläche einschließlich zugehöriger Erschließungsanlagen und lärmschutztechnischer Einrichtungen auf dem Eckgrundstück Landwehrstraße / Geschwister-Scholl-Straße (Gemarkung Bergkamen, Flur 4, Flurstück 930 und teilweise Flurstück 392) gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“, des darin enthaltenen Vorhaben- und Erschließungsplans (s. Anlage 2) und sowie den Regelungen dieses Vertrages. Die Grundstücke stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin.

## § 2

### Durchführung und Zeitplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 näher beschriebenen Vorhabens entsprechend u. g. Zeitplan gemäß den Vorgaben dieses Vertrages, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Termin	
05.05.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
19.05.2014 bis 23.06.2014	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. BK 121 „VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße“ einschließlich Begründung und weiterer Fachgutachten im Rathaus der Stadt Bergkamen.
19.05.2014 bis 23.06.2014	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
Spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Bau- genehmigung	Baubeginn durch Vorhabenträgerin
Innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn	Fertigstellung der Baumaßnahmen durch Vorhabenträgerin einschließlich der in §§ 4 und 5 formulierten Maßnahmen

## § 3

### Erarbeitung der Planungen

Die Vorhabenträgerin hat auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung die notwendigen Planunterlagen erarbeitet. Diese sind u.a.:

1. Bauantragsunterlagen gem. BauPrüfVO NRW
2. Geräuschimmissions-Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan BK Nr. 121 VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße Bergkamen, ITAB, Dortmund 2014

3. Ansiedlungsvorhaben „ALDI“ an der Landwehrstraße / Geschwister-Scholl-Straße - Verkehrskonzept, Ingenieurbüro Kühnert, Bergkamen 2013
4. Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines ALDI-Discountmarktes in Bergkamen-Mitte, BBE Handelsberatung, Köln 2013

## **§ 4**

### **Bauliche Gestaltung und Schallschutz**

1. Die Fassade ist entsprechend Anlage 2 zu verklindern mit Verblendklinker der Fa. ABC – Typ Vulkano NF anthrazit-grau, glatt, Art. Nr. 6612. Die zur optischen Gliederung zu verwendenden Lisenen sind in einheitlichem Sichtbeton auszuführen. Das Dach ist als leicht geneigtes Satteldach mit Trapezblecheindeckung zu erstellen. Die Attika wird ausgeführt mit rechteckigen Trespapplatten der Farbe mittelgrau, A 21.5.1. Es sind Fenster in anthrazitgrau, RAL 7016 zu verwenden.
2. Die südliche Wand der Anlieferung ist entsprechend den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung gem. § 4 Ziffer 2 als Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m (über Parkplatzniveau) und einer Länge von 45m mit einem Schalldämmmaß von  $R'_w = 20$  dB auszuführen. In östliche Richtung wird diese in Form einer abgestuften Gabionenwand bis hin zur Grundstücksgrenze fortgeführt. Schallschutz- sowie die Gabionenwand sind mit bodenständigen Laubgehölzen flächendeckend zu begrünen (s. Anlagen 2 und 3). Die Begrünung ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
3. Zur Sicherstellung der Immissionsrichtwerte im Bereich der westlich sowie südwestlich geplanten Wohnbebauung wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3m (über Parkplatzniveau) an der westlichen sowie südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet. Der Wall ist flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu begrünen (s. Anlagen 2 und 3). Die Begrünung ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
4. Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen zu befahrenden Bereich des Parkplatzes ist zu asphaltieren bzw. mit glattem Pflaster (ohne Fase) zu versehen gem. Anlage 2 und 3:
5. Die Warenanlieferung sowie sämtliche Verladetätigkeiten sind auf den Zeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zu beschränken.

## **§ 5**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Zu- und Abfahrt im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße. Eine direkte Anbindung von der Landwehrstraße (L664) ist nicht zulässig.

1. Die Verkehrsuntersuchung gem. § 4 Ziffer 3 zeigt, dass der Knotenpunkt Landwehrstraße / Geschwister-Scholl-Straße schon jetzt ausgelastet ist bezogen auf die Linksabbieger von der Geschwister-Scholl-Straße in die Landwehrstraße. Es ist daher mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger vereinbart worden, eine Induktionsschleife in der Geschwister-Scholl-Straße einzurichten, welche mit der Fußgängerampel in der Landwehrstraße gekoppelt wird. Wenn der Rückstau eine Länge von 5-6 KFZ überschreitet, wird automatisch eine Rotphase für den Verkehr auf der Landwehrstraße ausgelöst, so dass der Verkehr ungehindert abfließen kann. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird somit deutlich verbessert (s. Anlage 4).

Diese Maßnahmen werden von der Vorhabenträgerin durchgeführt. Sie trägt sämtliche mit dem Einbau der Rückstauschleife einschl. der Modifizierung der Ampelschaltung verbundenen Kosten. Die weiteren Planungen sowie der Beginn der ausführenden Arbeiten sind mit der Stadt Bergkamen sowie dem Landesbetrieb Straßen.NRW als Straßenbau-

lastträger abzustimmen. Zudem ist durch die Vorhabenträgerin vorab eine Genehmigung vom Straßenbaulastträger einzuholen.

Die Vorhabenträgerin zeigt der Stadt den Abschluss der Modifizierungsarbeiten an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Maßnahme ist von der Stadt und der Vorhabenträgerin (ggf. unter Beteiligung des Straßenbaulastträgers) gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese nach angemessener Frist in Absprache mit der Vorhabenträgerin zu beseitigen. Die Vorhabenträgerin hat die Mängel innerhalb von 6 Wochen nach angemessener Frist in Absprache mit der Stadt zu beseitigen.

2. Zwischen der Stellplatzfläche und der Landwehrstraße ist auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin eine Hecke als Sichtschutz zu errichten, um einer durch den motorisierten Kundenverkehr hervorgerufene Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 664 entgegenzuwirken. Es ist eine dauergrüne Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Höhe von mindestens 80 cm und einer Breite von mindestens 2m anzupflanzen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten (s. Anlage 3).
3. Die Sichtflächen an der Kreuzung Landwehrstraße / Geschwister-Scholl-Straße sind von Sichthindernissen wie Zäunen, dichter Bepflanzung und Einbauten aller Art freizuhalten (s. Anlage 3).
4. Beleuchtungsanlagen sind zur Landwehrstraße (L664) wirksam abzuschirmen, um den Verkehr nicht zu beeinträchtigen.
5. Um den südlichen Teilabschnitt der Geschwister-Scholl-Straße sowie die dort befindlichen Wohngebiete nicht übermäßig mit Kundenverkehren sowie Lieferverkehren des Lebensmitteldiscounters zu belasten, ist im Ausfahrtbereich eine Beschilderung mit Verweis auf die Landwehrstraße bzw. Am Roggenkamp / Werner Straße einzurichten (s. Anlage 5). Entsprechend wird die Stadt Bergkamen eine Beschilderung an der Kreuzung Am Roggenkamp / Geschwister-Scholl-Straße Richtung Kamen vornehmen. Die Kosten übernimmt die Vorhabenträgerin.

Sollte sich nach Inbetriebnahme des Lebensmitteldiscounters zeigen, dass diese Beschilderung nicht ausreichend ist, behält sich die Stadt Bergkamen die Anordnung weiterer verkehrslenkender Maßnahmen vor. Durchführung und Kostentragung obliegen der Vorhabenträgerin.

## **§ 6**

### **Archäologische Bedeutung des Vorhabensbereichs**

1. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB äußerte sich der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe über die Lage des Vorhabens im in ur- und frühgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelten Hellwegraum. So liegen aus diesem Raum insgesamt zahlreiche Funde und Fundstellen vor. Auch wenn im direkten Planbereich keine derartigen Spuren bekannt sind, ist durchaus mit ur- und frühgeschichtlichen Siedlungsspuren zu rechnen.
2. Gemäß §§ 15 und 16 des DSchG NRW ist der LWL berechtigt, bei der Baumaßnahme auftretenden Hinweisen auf Bodendenkmälern auf Kosten der Vorhabenträgerin unverzüglich nachzugehen. Der LWL rät daher vor Beginn der Baumaßnahme zur Durchführung einer Grunderfassung im Rahmen einer Oberflächenprospektion (durch den LWL selbst) oder alternativ von Sondageschnitten durch die Vorhabenträgerin vor Baubeginn, um Baustillstandszeiten zu vermeiden.

3. Die Stadt Bergkamen weist ausdrücklich auf die Sachlage hin. Möglicherweise entstehende Kosten aufgrund von durch den LWL verursachten Untersuchungen sowie Baustillstandszeiten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

## **§ 7**

### **Städtebauliche Bindungen, Ansprüche**

Beiden Vertragsbeteiligten sind bekannt, dass ein Anspruch auf städtebauliche Planungen und Genehmigung nicht besteht und ein solcher Anspruch auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden kann. Daher ist jegliche Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen und Kosten der Vorhabenträgerin, die dieser im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstanden sind oder noch entstehen, ausgeschlossen.

## **§ 8**

### **Weitere Verträge und Vereinbarungen**

Weitere Verträge oder Vereinbarungen bestehen nicht.

## **§ 9**

### **Rücktrittsrechte**

Sollte der bereits eingereichte Bauantrag nicht positiv beschieden werden, besteht die Möglichkeit eines Rücktrittsrechts von diesem Vertrag.

## **§ 10**

### **Rechtsnachfolger**

1. Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist gem. § 2 gefährdet ist.
2. Die Verpflichtungen dieses Vertrages gelten auch für den evtl. Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat sie daher ihrem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend weiter zu verpflichten mit der Folge, dass alle weiteren Rechtsnachfolger die Verpflichtung wiederum zu übernehmen und weiterzugeben haben.

## **§ 11**

### **Salvatorische Klausel**

Sollte ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder der Vertrag eine Lücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen davon unberührt. Statt der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine Regelung gelten, welche unter Berücksichtigung des mit dem Vertrag verfolgten Zwecks dem Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

## **§ 12**

### **Änderungen**

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

## **§ 13**

### **Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird wirksam nach Zustimmung durch den Rat der Stadt Bergkamen.

Bergkamen, den

Bergkamen, den

---

Stadt Bergkamen

---

Vorhabenträgerin







- Rosa rugosa, Strauch, 2 x v., im Container 3 l, 40-60 cm gemischt zu 50/50 mit Rosa rugosa 'alba', Strauch, 2 x v., im Container 3 l, 40-60 cm jeweils 1 St. pro m<sup>2</sup>
- Spiraea, Strauch, 2 x v., im Container 3 l, 40-60 cm gemischt zu 50/50 mit Rosa rugosa 'alba', Strauch, 2 x v., im Container 3 l, 40-60 cm jeweils 1 St. pro m<sup>2</sup>
- Lonicera nitida 'Maigrün', Strauch, 2 x v., im Container, 30-40 cm jeweils 6 St. pro m<sup>2</sup>
- Spiraea japonica 'Little Princess', verpflanzter Strauch im Container, 20-30 cm, jeweils 7 St. pro m<sup>2</sup>
- Prunus laurocerasus 'Herbergii', Solitär, 3 x v., Drahtballierung, 100-125 cm, 3 St. pro m
- + Tilia cordata 'Rancho' Hochstamm, 3 x v., extra weiter Stand, Drahtballierung, 18-20 cm
- + Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Hochstamm, 4 x v., extra weiter Stand, Drahtballierung, 18-20 cm
- Gabionen Wand, nach statischen Erfordernissen, Breite: ca. 1,00 m, Höhe: 2,00 m, aus Drahtkörben

- Sonstige Darstellungen**
- Hinweisschild nach Angabe
  - gepl. Lärmschutzwall
  - Stellplätze, geplant
  - Sichtfelder

Plan basiert auf der Planungsgrundlage des B-Planes, Büro Planquadrat Dortmund  
Stand: 18.08.2014

Index/Datum	Änderung
Stand / Plot vom : 28.08.2014	Maßstab: 1 : 250
Gezeichnet: K.Deppe (de)	
Bearbeitet: K.Deppe (de)	Projekt Nr.
Auftraggeber:	

Projekt :  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 121  
"VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße"  
Stadt Bergkamen

Anlage 3 Freianlageplan

Landschaftsarchitekten  
Dipl.Ing. Klaus Deppe  
48653 Coesfeld, Bischofsmühle 3  
Fon 02541/85027 Fax 02541/85049  
info @ gruenkonzept - deppe.de

## Ergebnisprotokoll

Projektbezeichnung:	Verkehrskonzept Ansiedlung ALDI an die Landwehrstraße (L664) in Bergkamen	Datum:	04.02.2014
Auftraggeber:	KIG Kamps Immobilienges. mbH & Co.KG	Protokoll Nr.:	2
Bauabschnitt:	Verkehrsgutachten	Seite	1 (2)

### Bezug: Abstimmungsgespräch Straßen.NRW

Teilnehmer	Bereich / Firma	E-Mail		
Herr Sundermann	AGS - Sundermann	mail@ags-sundermann.de		
Herr Klein	Kamps Immobilienges.	norbert.klein@kamps-gruppe.de		
Herr Kühnert	Ing.-Büro Kühnert	jk@ib-kuehnert.de		
	Tag	Datum	Zeit	Ort
Gespräch vom	Montag	03.02.2014	15.00 Uhr	Straßen.NRW RN Ruhr - Bochum

TOP	Ergebnis	WER bis WANN
1	Das im Rahmen des Beb.-Plan-Verfahrens zur Ansiedlung/Umsiedlung ALDI erstellte Verkehrsgutachten beurteilt die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Geschw.-Scholl-Straße in die Landwehrstraße (L664) auf der Basis einer aktuellen Zählung und einer entsprechenden Prognosebelastung.	
2	Für die <b>Einmündung der Geschw.-Scholl-Straße in die Landwehrstraße</b> gilt, dass bereits im aktuellen Zustand die Leistungsfähigkeit der linkseinbiegenden Fahrzeuge nicht gegeben ist. Der Abfluss wird in besonderen Situationen durch den Gebrauch der Fußgänger-Bedarfsampel gewährleistet, da bei Rot die Kreuzung für die einbiegenden Fahrzeuge frei gehalten wird. Diese Situation zeichnet sich bereits heute im Tagesverlauf gelegentlich ab. Wenn für die ALDI-Altimmobilie eine Nachfolgenutzung gefunden ist, wird sich in Verbindung mit der ALDI-Umsiedlung die Situation noch verstärken, da sich dann das Verkehrsaufkommen insgesamt erhöht.	
3	Da für einen vollständigen Knotenpunktsumbau, zum Beispiel zu einem Kreisverkehr, keine ausreichenden Finanzmittel zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Stadt Bergkamen gemeinsam mit dem Investor, durch eine Induktionsschleife in der Gesch.-Scholl-Straße die Fußgängerampel immer dann zu aktivieren, wenn der Rückstau etwa 5 oder 6 Fahrzeuge übersteigt. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit einer solchen Lösung wurde im Vorfeld bereits mit der Firma GVT, Herrn Boss, vorbesprochen; sie wäre technisch möglich!  Bevor die Stadt Bergkamen eine solche Lösung gemeinsam mit dem Investor festlegt, ist die Zustimmung des Baulastträgers der Landstraße, Straßen.NRW, RN Ruhr, erforderlich.	
4	Herr Raabe teilte den Gesprächsteilnehmern das Ergebnis der hausinternen Abstimmung mit, wonach keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Lösung bestehen. Ähnlich geartete Lösungen sind im Bereich Straßen.NRW bereits umgesetzt worden.  Die Einzelheiten werden mit den Fachkollegen und dem Betreiber, der Fa. GVT, im Detail besprochen und sollen so schnell wie möglich umgesetzt werden.  Das Büro Kühnert wird hierzu kurzfristig einen weiteren Abstimmungstermin	

## Ergebnisprotokoll

Projektbezeichnung:	Verkehrskonzept Ansiedlung ALDI an die Landwehrstraße (L664) in Bergkamen	Datum:	04.02.2014
Auftraggeber:	KIG Kamps Immobilienges. mbH & Co.KG	Protokoll Nr.:	2
Bauabschnitt:	Verkehrsgutachten	Seite	2 (2)

TOP	Ergebnis	WER bis WANN
	vereinbaren, um den weiteren Projekttablauf und die entstehenden Kosten zu aktualisieren.	
<p>Aufgestellt: Bergkamen, 04.02.2014</p> <p></p> <p>i.A. <b>Dipl.-Ing. Jürgen Kühnert</b></p> <p>T 02307 / 98206-10 M 0173 / 9495437</p>		

