

# **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABEN- BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 „LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61“**

---

Die

## **Stadt Viernheim**

Rathaus  
Kettelerstraße 3  
68519 Viernheim

- vertreten durch Herrn Bürgermeister Matthias Baaß  
und Herrn 1. Stadtrat Jens Bolze

(nachfolgend Stadt Viernheim genannt)

und

die

ALDI Ketsch GmbH & Co. KG  
Karlsruher Straße 2  
68775 Ketsch

- vertreten durch den Geschäftsführer Jens Daniel

(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 231-11 „Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberger Straße 61“:

## **Präambel**

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 74/1, Heidelberger Straße 61, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. ALDI eine Erweiterung des Marktes an. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 996 m<sup>2</sup> auf ca. 1.260 m<sup>2</sup> soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Rod“ insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da für einen Markt in dieser Größenordnung aufgrund der Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig ein Sondergebiet erforderlich ist. Festgesetzt ist aber ein Gewerbegebiet. Allerdings ist bereits der jetzige Markt großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese erfolgt in Form der Neuaufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aus Sicht der Stadt Viernheim ist der bestehende Markt für die örtliche Nahversorgung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von zentraler Bedeutung. Der bestehende Markt soll daher gesichert, aber auch so entwickelt werden können, dass er weiterhin seinen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung im südlichen bzw. östlichen Stadtbereich von Viernheim ausreichend gerecht wird. Die Planungen der Fa. ALDI decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück Plan-Nr. 74/1, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet (vgl. Anlage 1).

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages sind:**

1. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 2)
3. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3)
4. Bau- und Gestaltungsplan (Anlage 4)
5. Zufahrt (Anlage 5)

### § 3

#### Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts durch einen Anbau um ca. 4,50 m in südlicher Richtung in den Bereich einer bislang für Stellplätze genutzten Fläche. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	996 m <sup>2</sup>	1.260 m <sup>2</sup>	+ 264 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	1.663 m <sup>2</sup>	1.971 m <sup>2</sup>	+ 308 m <sup>2</sup>

Die Nutzung der erweiterten Verkaufsfläche wird durch folgenden Rahmen beschrieben;

- Es erfolgt keine Erweiterung des Sortimentes über das allgemeine Standard- und ein Aktionsartikelsortiment der ALDI SÜD Filialen hinaus
- Die Fläche für die temporär angebotenen Aktionsartikel wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine Fläche von 210m<sup>2</sup> begrenzt.
- Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters soll einerseits einer allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen werden, andererseits soll die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche zur Anpassung an marktfähige Konzepte genutzt werden.
- Die Erweiterung dient der verbesserten Warenpräsentation, der Realisierung kundenfreundlicher Verkehrs- und Bewegungsflächen und Gangbreiten, die zu einer effizienten Bestückung des Discounters zur Vereinfachung von Betriebsaufläufen beitragen.

Teil des Vorhabens ist Umgestaltung der bestehenden Stellplatzanlage.

### § 4

#### Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag oder die Unterlagen für ein Verfahren zur Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung bzw. Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 56 Abs. 2 HBO mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertig stellen und in Betrieb nehmen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der

rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.

- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Viernheim den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

## § 5

### Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- die erforderlichen Fach- bzw. Sondergutachten und
- die Kosten seiner Durchführung.

## § 6

### Erschließung

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Änderungen an Erschließungsanlagen bzw. Hausanschlüssen notwendig werden sollten, gehen die Kosten zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Vorschriften des Gesetzes über kommunale Abgaben Hessen sowie privatrechtlicher Versorgungsbedingungen werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

## § 7

### Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet einen Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Süd zu betreiben. Er verpflichtet sich das Vorhaben entsprechend der Vorhabenbeschreibung (siehe § 3) auszuführen und zu nutzen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin die Zufahrt zum Grundstück Flur 7, Nr. 74/1 im Bereich der öffentlichen Straßenparzelle (schraffierter Bereich, Anlage 6) in Abstimmung mit der Stadt Viernheim herzustellen. Die fachgerechte Herstellung beinhaltet u.a. die Verlegung des vorhandenen Sinkkastens aus der Einfahrt, die an die Belastung durch den Schwerlastverkehr angemessene Herstellung des Unterbaus und die Pflasterung des Bereiches (s. Anlage 6).

Die Vergabe und Bauausführung der Ausbaumaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten. Der Bauherr hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die im Zufahrtsbereich des Grundstückes verlegten Versorgungseinrichtungen und Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage nicht beschädigt werden.



Vom Tage des Beginns der Maßnahmen an übernimmt der Bauherr im Zufahrtsbereich des Grundstückes die Verkehrssicherungspflicht. Der Bauherr haftet bis zur Übernahme des ausgebauten Zufahrtsbereiches für

- jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden
- allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die
- infolge der Umbaumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie
- verursacht werden. Der Bauherr stellt die Stadt insoweit von allen
- Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der
- Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Umbaumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Der Vorhabenträger vereinbart hiermit folgende Regeln zur Abnahme und Gewährleistung.

- Der Bauherr verpflichtet die bauausführenden Firmen, die Gewähr zu übernehmen, dass ihre Leistungen zur Zeit der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- Der Bauherr verpflichtet sich, eine Gewährleistungsfrist von 4 Jahren in den Bauverträgen zu vereinbaren. Sie beginnt mit der Abnahme der mangelfreien Leistung. Die Ansprüche aus dieser Gewährleistung werden mit mangelfreier Abnahme an die Stadt abgetreten.
- Der Bauherr teilt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Leistungen durch die ausführenden Firmen schriftlich mit. Danach ist innerhalb von drei Wochen ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Bauherrn gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien sowie der ausführenden Firma zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Bauherrn beseitigen zu lassen.

Mit der im Wesentlichen mangelfreien Abnahme des Zufahrtsbereiches übernimmt die Stadt diesen in ihre Baulast/Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Die Übernahme in die Verwaltung und Unterhaltung der Stadt wird durch die Stadt schriftlich bestätigt.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit, die mit Flachdach ausgeführte Erweiterung (Anbau) mit einer mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen (Anlage 4). Die Höhe der Substratschicht beträgt im Durchschnitt mindestens 10 cm, mindestens jedoch 8 cm. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Pflege (Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege) und dauerhaften Unterhaltung der Dachbegrünung.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin bei der Neupflanzung von Bäumen die Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16/18 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung, Pflege und Unterhaltung sind Normen und Richtlinien der DIN und Empfehlungen der FLL zu beachten.
- (5) Die Maßnahmen der Ziffern 2) bis 4) dieses Paragraphen haben bis spätestens 6 Monate nach dem unter § 4 (2) genannten Termin zu erfolgen. Es gelten gleichermaßen die dort genannten fristverlängernden Tatbestände für die Fertigstellung der Dachbegrünung. Hält die Vorhabenträgerin die

Durchführungsverpflichtung zur Herstellung der Zufahrt (a) und der Dachbegrünung (3) nicht ein und liegen hierfür keine Gründe vor, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, so leistet sie gegenüber der Stadt eine einmalige Vertragsstrafe von 100 Euro / pro qm nicht hergestellter Fläche. Sonstige öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Ansprüche der Stadt bezüglich einer fehlenden Dachbegrünung bestehen nicht bzw. werden hiermit ausgeschlossen.

## **§ 8**

### **Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Viernheim von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 01.01.2017 entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen oder die beantragte Baugenehmigung nicht bestandskräftig erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. – soweit eine Baugenehmigung bereits vor Satzungsbeschluss erteilt werden sollte – mit Erteilung einer Baugenehmigung.

## **§ 9**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Viernheim keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig ist, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Viernheim nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

## **§ 10**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Viernheim als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Viernheim ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsveränderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Viernheim und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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.

## **§ 12**

### **Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Viernheim, den \_\_\_\_\_

---

für die Stadt Viernheim

---

für den Vorhabenträger

Anlage 1  
Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



# Anlage 2 Planzeichnung zum Bebauungsplan

### STADT VIERNHEIM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 231-11 "LEBENSMITTELDISCOUNTMARKT HEIDELBERGER STRASSE 61"

#### LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)
- 1. Art und Ausmaß der Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- 2. Maß und Inhalt der Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl, maximale Grundfläche in % der Grundfläche des Grundstückes
- 3. Bauweise, Standort und sonst landesübliche Grundstücksdaten (§ 9 (1) BauGB)
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 7. Flächen für Aufzufüllungen (§ 9 (1) 26 BauGB)
- 8. Sonstige Festsetzungen
- 9. Grenze des tatsächlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- C. Hinweise, nachträgliche Übernahmen
- Planungsbereich vorhanden
- Planungsbereich vorhanden
- Bestandene Bebauung
- Maßstabe in Meter
- Wohnerschutzgebiet, Zone II B. gem. § 17 Abs. 1 BauGB
- Grenze der Bauverbotzone gemäß Bundesbaugesetz

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Auftraggeber/Lauf durch die Stadtverwaltung
2. Ortsratliche Genehmigung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 7 Abs. 1 BauGB
3. Entwurf- und Festlegungsphase mit dem Bau- und Umweltamt gem. § 2 Abs. 2 BauGB
4. Beteiligung der Bürgerinnen und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Planung
5. Öffentlichkeitsauskunft des Bebauungsplanentwurfes gem. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis einschließlich
6. Stellungnahme durch die Stadtverwaltung gem. § 7 Abs. 1 BauGB
7. Ausfertigung

Vorname, den

1. Stadtrat
2. Ortsratliche Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 7 Abs. 3 BauGB
3. Vorliegen des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB

#### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 29. September 2004 (BGBl. I S. 2444) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 30. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772)
2. Bauverbotsgesetz (BauVbG) vom 23. Januar 1991 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.10.2014 (BGBl. I S. 1948)
3. Planungsraumverordnung (PlanRV) vom 18. Dezember 1990 (BGR 1 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.10.2014 (BGBl. I S. 1950)
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 27. Januar 2011 (GVBl. I S. 45, 103), zuletzt geändert durch Artikel vom 13. September 2015 (GVBl. I S. 922)
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO)
6. Bei Bezug auf die §§ 20 bis 26 des (BauGB) ist die zuletzt geänderte Fassung vom 15. Juli 2014 (GVBl. I S. 116)
7. Die zur Zeit der Aufhebung des Bebauungsplanes geltenden Satzungen der Stadt Viernheim

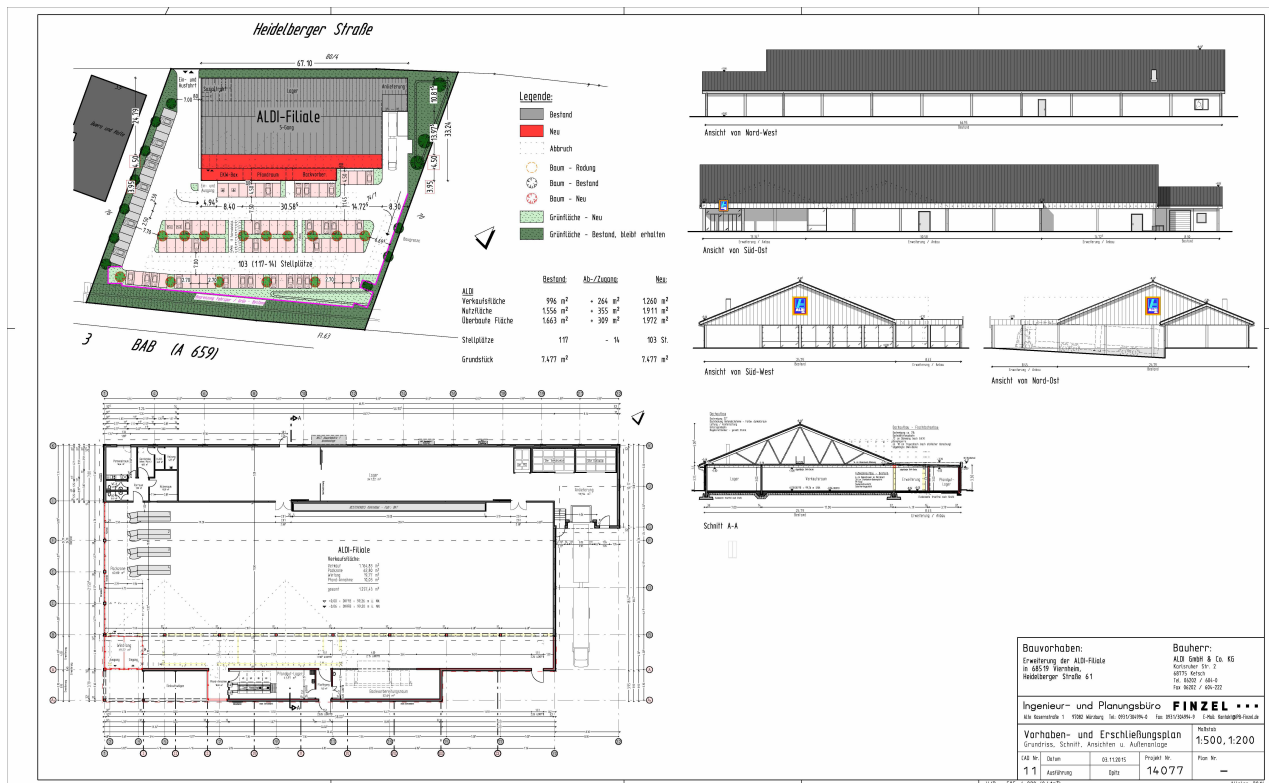
#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN O.M.

NORD

Stadt Viernheim		1485	BP
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231-11 "Lebensmitteldiscountmarkt Heidelberg Straße 61"		VI	
Bebauungsplan - Vorentwurf		00/11	1000
STATUS	08/2015	00/11	2015

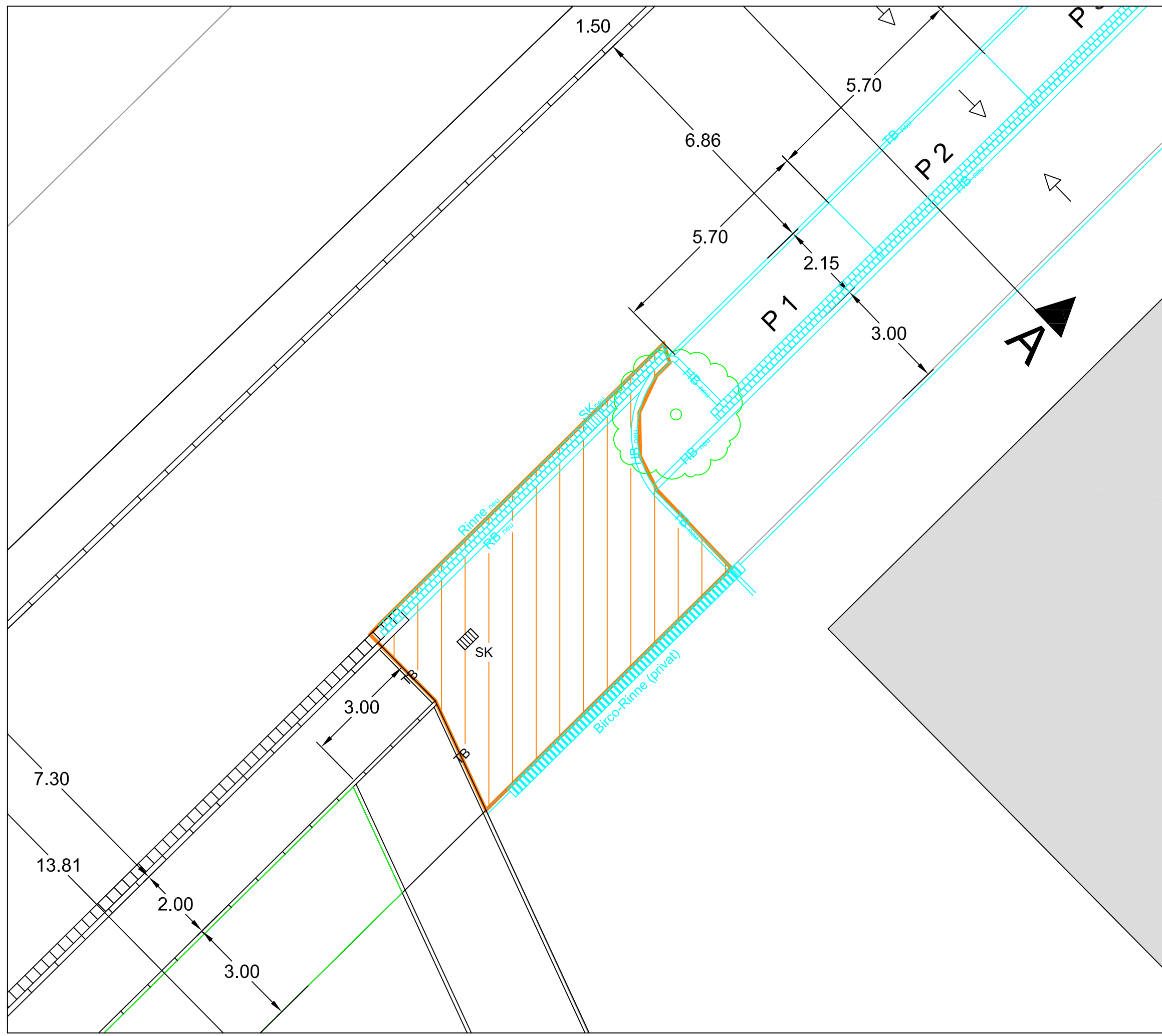
**Anmerkung:** Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan, Begründung und Festsetzungen des Bebauungsplanes waren bereits Anlage zur Beschlussfassung des Entwurfs der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2015. Dem Vertrag beigelegt werden die Unterlagen zum Bebauungsplan welche zum Abschluss des Verfahrens als Satzung beschlossen werden. Die Abbildung dient nur als Platzhalter.

## Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan



**Anmerkung:** Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan, Begründung und Festsetzungen des Bebauungsplanes waren bereits Anlage zur Beschlussfassung des Entwurfs der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2015. Dem Vertrag beigefügt werden die Unterlagen zum Bebauungsplan welche zum Abschluss des Verfahrens als Satzung beschlossen werden. Die Abbildung dient nur als Platzhalter.

**ANLAGE 5  
ZUM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG  
VEP 231-11**



Amt für Stadtentwicklung  
und Umweltplanung



Erweiterung Aldi -  
Heidelberger Straße

Variante 2: Detail 1 Zufahrt Aldi

M. 1:100 | AZ.: 61.4.9

Datum:	KW 11/2015		Bearbeiter:	Lo/IS
Änderung:	Index	Bemerkungen:	Datum	
	a			
	b			

