

# Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zum

## Bebauungsplan Nr. 146 "Gewerbegebiet Große Heidkoppel"

zwischen

1. der **Gemeinde Henstedt-Ulzburg**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Stefan Bauer  
- nachfolgend **Gemeinde** genannt -
  - und
  2. der **REWE LOG 6 GmbH**, Domstraße 20, 50668 Köln, vertreten durch xxx  
- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -
  3. der **REWE Markt GmbH**, Domstraße 20, 50668 Köln, vertreten durch xxx  
- nachfolgend **Betreiberin** genannt -  
- nachfolgend Partei 2. und 3. gemeinsam **Vertragspartner** genannt -
- und
- nachfolgend Partei 1., 2. und 3. gemeinsam **Parteien** genannt -.

Inhaltsverzeichnis

|      |  |    |
|------|--|----|
| § 1  | Gegenstand des Vertrages .....   | 4  |
| § 2  | Bestandteile des Vertrages .....   | 4  |
| § 3  | Ansprechpartner .....  | 5  |
| § 4  | Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen .....                                     | 6  |
| § 5  | Durchführung der Erschließungs- und<br>Grünordnungsmaßnahmen.....                  | 7  |
| § 6  | Besitz, Verkehrssicherung und Haftung.....   | 9  |
| § 7  | Übertragung und Vermessung .....   | 10 |
| § 8  | Abnahme und Übernahme der Erschließungs- und<br>Grünanlagen .....                  | 10 |
| § 9  | Abrechnung der Erschließung.....   | 11 |
| § 10 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grünordnung,<br>ökologische Baubegleitung.....    | 12 |
| § 11 | Immissionsschutzmaßnahmen .....  | 13 |
| § 12 | Gewährleistung und Mängelbeseitigung.....  | 13 |
| § 13 | Anforderungen an das Vorhaben .....  | 14 |
| § 14 | Folgekosten.....   | 15 |
| § 15 | Vertragsstrafen .....  | 16 |
| § 16 | Sicherheitsleistung.....   | 17 |
| § 17 | Kommunale Abgaben .....  | 18 |
| § 18 | Ersatzvornahme.....  | 19 |
| § 19 | Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung .....                               | 19 |
| § 20 | Planungsermessen, Ausschluss von Schadensersatz- und<br>Aufwendungsansprüchen..... | 20 |
| § 21 | Urheberrecht .....   | 20 |
| § 22 | Anforderungen an den Betrieb.....  | 20 |
| § 23 | Vertragsstrafen .....  | 22 |
| § 24 | Rechtsnachfolge .....  | 23 |
| § 25 | Rücktrittsrechte .....   | 24 |

|             |                                  |           |
|-------------|----------------------------------|-----------|
| <b>§ 26</b> | <b>Wirksamwerden.....</b>        | <b>24</b> |
| <b>§ 27</b> | <b>Schlussbestimmungen .....</b> | <b>24</b> |

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau und Betrieb eines REWE Zentralstandortes Nord in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (im Folgenden: das Vorhaben). Der Standort soll Sitz der Zentralverwaltung Region Nord mit jedenfalls 442 Mitarbeitern, eines Schulungszentrums und des neuen Logistikzentrums Region Nord mit seinerseits bis zu 487 Mitarbeitern (Zieljahr 2025) werden.

Der Vorhabenträger ist bzw. wird Eigentümer des Vorhabengrundstücks und wird das Vorhaben baulich realisieren. Bei der Vergabe von Aufträgen wird er sich bemühen regionale Unternehmen zu berücksichtigen. Das Vorhaben wird zur Nutzung an die Betreiberin vermietet werden.

Die Betreiberin versteht sich als starker Sozialpartner ihrer Mitarbeiter und der Standortgemeinden. Die Betreiberin bietet Gesundheits- und Sportprogramme für die Mitarbeiter an. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird gefördert. Die Betreiberin ist seit März 2011 Träger des Zertifikates zum Audit Beruf und Familie. Die Betreiberin ist mit all ihren Zentralstandorten das größte Unternehmen, welches für ihr vorbildliches Engagement zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie zertifiziert ist (Stand 2017). In Zusammenarbeit mit lokalen Sozialträgern werden Notfallbetreuungen angeboten; darüber hinaus werden unter anderem Betreuungsmöglichkeiten und Pflegeleistungen vermittelt. Die Betreiberin wird im Rahmen ihrer Kooperationen mit Sozialträgern in Henstedt-Ulzburg prüfen, ob zusätzliche Betreuungsmöglichkeiten, insbesondere für Kinder von Mitarbeitern, aktiv geschaffen werden können. Die Betreiberin wird sich ebenfalls aktiv gesellschaftlich engagieren und in der örtlichen Gemeinschaft geeignete Einrichtungen und Veranstaltungen unterstützen.

Die Betreiberin unterstützt mit dem Modell „Job-Rad“ die Fahrradmobilität ihrer Mitarbeiter. Sie wird in Henstedt-Ulzburg darüber hinaus aktiv den Ausbau der E-Mobilität im Ortskern (REWE, Penny und toom Baumarkt-Standorte) sowie innerhalb des Betriebsgeländes für REWE Mitarbeiter fördern. Darüber hinaus wird der Ausbau des ÖPNV im Gemeindegebiet und die Errichtung eines Leihfahrradsystems insbesondere zur Anbindung des Gewerbegebiets unterstützt, um auch diese Mobilitätsangebote zur Anbindung des Standortes anbieten zu können.

Der vorliegende Städtebauliche Vertrag regelt u.a. Verpflichtungen des Vorhabenträgers und der Betreiberin, die erforderlich sind, um das entsprechende Baurecht zu schaffen und die Umsetzung des Vorhabens und dessen Betriebs sicherzustellen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde wurde im Oktober/ November 2015 bereits ein erster Städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Unterstützung und Vorbereitung der Planungsleistungen geschlossen (**Anlage 1**). Damit wurde die Grundlage geschaffen, die Gemeinde von den Kosten der

Planung und sonstigen Aufwendungen, die Voraussetzung für das Vorhaben sind, freizuhalten. Diese Vereinbarung gilt fort und wird durch die nachstehenden Regelungen ergänzt:

## § 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstände dieses Vertrages sind u.a.
  - 1.1 die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des REWE Zentralstandortes Nord auf der Grundlage des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiet Große Heidkoppel“ durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten, einschließlich Erschließungs-, Immissionsschutz- und Ausgleichsmaßnahmen,
  - 1.2 die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen,
  - 1.3 die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde mit den städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Große Heidkoppel“ und dem Vorhaben entstehen oder entstanden sind, und die Voraussetzungen bzw. Folgen der Planung und des Vorhabens sind,
  - 1.4 die Umsetzung der mit der städtebaulichen Planung verfolgten Ziele und Zwecke u.a. hinsichtlich der Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.
2. Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiet Große Heidkoppel“ und die Anschlüsse der Erschließung an die Rudolf-Diesel-Straße und die L 326. Das Vertragsgebiet ist in **Anlage 4.1** dargestellt. Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag beziehen sich auch auf Maßnahmen außerhalb des Vertragsgebietes, insbesondere hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Anpassung der Knotenpunkte sowie der Fahrradbindung des Vorhabens. Diese Maßnahmen sind in **Anlage 4.2** örtlich dargestellt.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

1. Städtebaulicher Vertrag zwischen den Vertragspartnern vom 28.10./ 02.11.2015 (einschließlich Anlagen) (**Anlage 1**)
2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiet Große Heidkoppel“ einschließlich Entwurf der Begründung und Anlagen (Stand: [...] – **Anlagenkonvolut 2**)
3. Entwurf Konzeptstudie (Stand: 11. Oktober 2017, Plan Nr.1\_40\_F - **Anlage 3**)

4. Pläne zum Vertragsgebiet innerhalb und außerhalb des Anwendungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 146 gemäß § 1 Abs. 2 dieses Vertrages (**Anlage 4.1 und 4.2**)
5. Bauprogramm (Vorplanung) für Rudolf-Diesel-Straße und ihre Anschlüsse, (**Anlage 5.1 und 5.2**)
6. Verkehrskonzept (Pressemitteilung vom 20. Juli 2017 - **Anlage 6**)
7. Beschilderungs- und Markierungspläne gem. § 5 Ziff. 8 dieses Vertrages (**Anlagen 7.1, 7.2, 7.3**)
8. Kostenschätzung Erschließungsmaßnahmen, Arten- und Naturschutzausgleich (Stand: 12. Dezember 2017 – **Anlage 8**)
9. Lageplan gem. § 6 Ziff. 2 dieses Vertrages (Besitz- und Gefahrübertragung an den Vorhabenträger für den Zeitraum der Durchführung der Baumaßnahmen) (**Anlage 9**)
10. Bearbeitungshinweise für Ingenieur- und Vermessungsbüros sowie Kanalinspektoren, die im Rahmen ihrer Beauftragung für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg tätig werden (Stand: 24. März 2017 – **Anlage 10**)

### **§ 3 Ansprechpartner**

1. Für Vertragsangelegenheiten sind XXX, REWE Log 6 GmbH, Domstraße 20, 50668 Köln, Telefonnummer: XXX, E-Mail: XXX unmittelbare Ansprechpartner der Gemeinde für den Vorhabenträger und XXX, Logistikleiter Nord, REWE Markt GmbH, XXX, Telefonnummer: XXX, XXX unmittelbare Ansprechpartner der Gemeinde für die Betreiberin.
2. Während der Bauphase ist XXX, XXX, REWE Log 6 GmbH, Domstraße 20, 50668 Köln, Telefonnummer: XXX unmittelbare Ansprechpartner der Gemeinde für den Vorhabenträger. Spätestens mit der Bauabnahme des Vorhabens benennt der Vorhabenträger der Gemeinde einen entsprechenden Ansprechpartner für die Betriebsphase des Vorhabens.
3. Für den Betrieb ist XXX, XXX, REWE Markt GmbH, XXX, Telefonnummer: XXX, XXX für die Betreiberin unmittelbare Ansprechpartner der Gemeinde.
4. Eine Änderung der Ansprechpartner ist rechtzeitig und schriftlich gegenüber der Gemeinde mitzuteilen.

## A. Pflichten des Vorhabenträgers

### § 4 Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen

1. Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung folgender Erschließungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans in den Grenzen des Vertragsgebietes gemäß Vertragsplan Anlage 4.1
  - 1.1 Herstellung des Straßenbau-, Kanalbau-, Beleuchtungs-, Markierungs-, Beschilderungs- und Begrünungsmaßnahmen gemäß der Pläne Anlage 5.1 und 5.2
  - 1.2 Ausbau des Knotenpunktes 4 (Anschluss der Erschließungsstraße an die L 326 gemäß Lageplan Anlage 5.1), wenn und soweit der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) einer Ausführung durch den Vorhabenträger zustimmt: Stimmt der LBV einer Ausführung durch den Vorhabenträger nicht zu, dann hält der Vorhabenträger die Gemeinde von den im Zusammenhang mit einer entsprechenden Baudurchführungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem LBV entstehenden Kosten frei. Die Gemeinde wird dem Vorhabenträger den Entwurf der Vereinbarung vor Unterzeichnung zur Kenntnis geben.
  - 1.3 Herstellung der Maßnahmenflächen M 1 gemäß B-Plan, Knickersatz einschließlich Radweg. Eingeschlossen ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 560 m Knickersatz
  - 1.4 Herstellung der Maßnahmenflächen M 2 gemäß des B-Plans einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 2.831 m
  - 1.5 Ausbau des Niederschlagswasserkanals für eine Teilfläche des B-Plans Nr. 123, als Vorleistung für das Gebiet des B-Plans Nr. 123 „Gewerbegebiet Westliche Große Heidkoppel“.
2. Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung folgender Erschließungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr.146 in den Grenzen des Vertragsgebietes gemäß Vertragsplan Anlage 4.2
  - 2.1 Anpassung der Knotenpunkten 2, 3 und 5 in Abstimmung mit dem LBV
  - 2.2 Radwegausbau nahe Erschließungsstraße
  - 2.3 Knickersatz westlich Naturraum Siebenstücken 870 m (225 + 645 m)
  - 2.4 Kostenübernahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichfläche einschließlich der Maßnahmen von 77.831 m<sup>2</sup> die bereits durch die Gemeinde erbracht wurden
  - 2.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche einschließlich der Maßnahmen von 50.000 m<sup>2</sup>

- 2.6 Tümpelersatz von 3.600 m<sup>2</sup>
3. Die Erschließung umfasst die Freilegung der Flächen, die Herstellung der Abwasseranlagen (Schmutz- und Regenwasserkanäle, Haltungen und Schächte sowie die dazugehörigen Hausanschlussleitungen vom Hauptkanal bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze), die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Entwässerung, Beleuchtung und Straßenbegleitgrün sowie die Anlage der öffentlichen Grünfläche M 1 und M 2 entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht jeweils einschließlich einjähriger Fertigstellungs- und dreijähriger Entwicklungspflege.
4. Der Vorhabenträger übernimmt die Planung, Vermessung und endgültige Herstellung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und – soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist – nach Maßgabe der folgenden Vertragsbestimmungen, der einschlägigen Rechtsvorschriften und der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst.

## **§ 5 Durchführung der Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen**

1. Der Gemeinde ist anzuzeigen, welches Ingenieurbüro und welche Fachfirmen die vertragsgegenständlichen Herstellungsverpflichtungen des Vorhabenträgers ausführen sollen. Die Beauftragten müssen zuverlässig und für die jeweils auszuführenden Maßnahmen qualifiziert sein. Die Gemeinde erklärt innerhalb von zwei Wochen nach der entsprechenden Anzeige, ob sie der jeweiligen Beauftragung zustimmt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund, wie z.B. fehlende Zuverlässigkeit oder unzureichende Qualifikation, versagt werden. Die vorherige Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich.
2. Die jeweiligen Ausführungsplanungen und Leistungsverzeichnisse bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.
- 2.1 Die mit der Gemeinde abzustimmenden Ausführungspläne und die Leistungsverzeichnisse sind bei der Gemeinde in zweifacher Ausfertigung sowie in einfacher digitaler Ausfertigung so rechtzeitig einzureichen, dass sie in einem angemessenen Zeitraum (i.d.R. vier Wochen) vor dem beabsichtigten Baubeginn durch die Gemeinde geprüft und genehmigt werden können. Das digitale Format ist vorher mit der Gemeinde abzustimmen. Über die Durchführung der Bauarbeiten ist eine Fotodokumentation zu erstellen.
- 2.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen auf der Grundlage der mit der Gemeinde abgestimmten Leistungsverzeichnisse auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) auszuschreiben und nach den von der Gemeinde freigegebenen Ausführungsplänen ausführen zu lassen. Ausschreibungsergebnisse und Vergabevorschläge sind bei der Gemeinde zur Einwilligung vorzulegen, wobei je ein Exemplar bei der Gemeinde verbleiben soll. Die Einwilligung der Gemeinde darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und

ist innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Unterlagen zu erteilen. Der Vorhabenträger vergibt die Bauleistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach Vorlage des Vergabevermerkes bei der Gemeinde zur finalen Prüfung.

3. Die Erschließungs- und Grünanlagen sind in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es neuzeitlichen Anforderungen entspricht. Sie müssen den jeweils bei Baudurchführung aktuellen anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung entsprechen. Diese sind den DIN-Vorschriften im abgestimmten Leistungsverzeichnis zu entnehmen. Die Ausbaukriterien aus dem Bebauungsplan sind zu beachten.
4. Mit der Ausführung der Straßenbeleuchtungsarbeiten wird der Vorhabenträger nur im Ortsgebiet zugelassene Installationsfirmen beauftragen. Die Betreiberin der öffentlichen Beleuchtungsanlagen in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, die Schleswig-Holstein Netz AG, ist zur Preisabgabe aufzufordern. Art und Umfang der Beleuchtung sind in der Ausführungsplanung, die mit der Gemeinde und der Betreiberin abgestimmt ist, mit aufzuführen.
5. Der Vorhabenträger muss sich mit den Trägern anderer Erschließungseinrichtungen jeweils rechtzeitig abstimmen (z.B. mit der Deutschen Telekom, der wilhelm.tel GmbH, dem Zweckverband Wasserversorgung und der Schleswig-Holstein Netz AG für die Strom- und Gasversorgung). Mit der Firma wilhelm.tel GmbH ist die Verlegung von Leerrohren im öffentlichen Straßenraum abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die Versorgungsleitungen so rechtzeitig verlegt werden, dass die Fertigstellung der Erschließung nicht behindert und der Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird.
6. Mit der Durchführung der Erschließung und Grünordnung darf nur mit Zustimmung der Gemeinde bzw. des LBV begonnen werden. Der Beginn der Arbeiten ist bei der Gemeinde vier Wochen vorher schriftlich zu beantragen. Die Zustimmung zum Beginn der Arbeiten darf nur aus wichtigem Grund versagt werden und ist innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrages zu erteilen.
7. Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen (§ 126 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist Sache der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers oder Straßenbaulastträgers.
8. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Beschilderung und Markierung der Verkehrsflächen. Er legt hierfür einen Markierungs- und Beschilderungsplan vor. Dieser wird von der Straßenverkehrsbehörde geprüft und angeordnet und wird Bestandteil dieses Vertrages (**Anlagen 7.1, 7.2, 7.3**).
9. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde vor der Abnahme aller Bauleistungen unentgeltlich Bestandspläne und entsprechende Datenträger im CAD-System, im PDF- sowie



ISY-Bauformat (jeweils aktuelle Fassung) über die verlegten Schmutz- und Regenwasserkanäle einschließlich aller Trümmen und Hausanschlusskanäle bis zu den Grundstücksgrenzen sowie Straßenausbaupläne in Form von Folienplots im Gauß-Krüger-System bzw. ETRS89 / UTM zu übergeben. Die Pläne müssen außerdem die angrenzenden Grundstücke mit Hausnummern (Flurstückbezeichnungen oder Hausnummern), die Beleuchtung und die Wasserleitungen enthalten. Im Zweifelsfall sind die zu liefernden Dateiformate mit der Ingenieurgesellschaft Steinburg mbH ([www.igs-steinburg.de](http://www.igs-steinburg.de)), die die Pflege des Kanalkatasters der Gemeinde Henstedt-Ulzburg durchführt, abzustimmen. Die Unterlagen sind zweifach in Papier und einmal digital zum Verbleib an die Gemeinde zu übergeben.

Die im Rahmen der Erschließung hergestellten Abwasseranlagen sind vollständig mit Stamm- und Zustandsdaten sowie mit den Ergebnissen der Kanalbefilmung zu dokumentieren. Daneben ist für die Dokumentation des Bauvorhabens aus diesen Daten ein Bestandsplan zu liefern. Die Einzelheiten hierzu sind in der **Anlage 10** aufgeführt, deren Inhalte bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse und Auftragsvergabe zu verwenden sind.

10. Die Erschließungsmaßnahmen sind so rechtzeitig herzustellen, dass sie spätestens zur Fertigstellung des Vorhabens und bei Aufnahme der ersten Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück funktionsfähig fertiggestellt sind. Alle Erschließungsmaßnahmen müssen spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrages funktionsfähig fertiggestellt sein.

## **§ 6 Besitz, Verkehrssicherung und Haftung**

1. Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Anlagen hat der Vorhabenträger zu tragen.
2. Mit Beginn der Erschließungsarbeiten überträgt die Gemeinde dem Vorhabenträger den Besitz der in der **Anlage 9** gekennzeichneten Flächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen. Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherungspflicht bis zur Übernahme der Anlagen durch die Gemeinde.
3. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der vertragsgegenständlichen Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen oder öffentlichen Einrichtungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## **§ 7 Übertragung und Vermessung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in § 4 Ziff. 1 und 2 dieses Vertrages aufgeführten Erschließungs- und Grünanlagen nach endgültiger Herstellung unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde zu übertragen. Die endgültige Herstellung erfolgt durch Abnahme nach § 8 dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Absteckung, Vermessung und Vermarkung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche M1 und M2 durch ein in Abstimmung mit der Gemeinde beauftragtes Vermessungsbüro durchführen zu lassen. Vor Auftragsvergabe ist der für die Aufteilungsmessung erforderliche vermaßte Lageplan bezüglich der öffentlichen Flächen der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung hat innerhalb von drei Wochen zu erfolgen. Die Absteckung innerhalb der vorgesehenen Grenzen der abgestimmten Ausbauplanung erfolgt vor Beginn des Ausbaus der Verkehrsflächen. Die Kosten einschließlich der endgültigen Vermessung (Teilungsvermessung) trägt der Vorhabenträger. Die endgültige Vermessung erfolgt nach Fertigstellung des Vorhabens, spätestens 3 Jahre nach Wirksamkeit dieses Vertrages.

## **§ 8 Abnahme und Übernahme der Erschließungs- und Grünanlagen**

1. Die Gemeinde hat das Recht, die Arbeiten während der Bauzeit jederzeit zu überprüfen.
2. Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungsanlagen schriftlich an. Die Gemeinde legt innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige einen Abnahmetermin fest. Der Abnahmetermin soll innerhalb von vier Wochen nach der Anzeige durchgeführt werden. Die Leistungen werden gemeinsam durch den Vorhabenträger und die Gemeinde abgenommen. Die Abnahme kann nur bei wesentlichen Mängeln verweigert werden. Das Ergebnis einschließlich nachzubessernder Mängel ist zu protokollieren und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen.
3. Eine bauabschnittsweise Abnahme und Übernahme ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Vorhabenträger kann eine solche Abnahme und Übernahme beantragen, wenn und soweit in sich funktionsfähige Bauabschnitte hergestellt wurden. Die Gemeinde entscheidet innerhalb von vier Wochen, ob sie der Bauabschnittsbildung zustimmt. Sie legt dann einen Abnahmetermin entsprechend der Regelungen in vorstehend Ziffer 2 fest. Darüber hinaus sind entsprechende Anträge für die technische Abnahme einzelner Anlagen möglich. Entsprechende Abnahmen stellen jedoch keine Schlussabnahme der Erschließungsanlage und damit keine Übernahme der Anlage dar.

4. Mit der Abnahme übernimmt die Gemeinde die Erschließungsanlage in ihren Besitz, in Betrieb und Unterhaltung auf eigene Kosten, soweit sie Straßenbaulastträgerin ist. Ab diesem Zeitpunkt obliegt die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde.
5. Spätestens mit der Abnahme ist ein Grenzaufdeckungstermin zu den Nachbargrundstücken anzuberaumen, bei dem festgestellt werden kann, ob der Straßenausbau innerhalb der bestehenden Grenzen durchgeführt worden ist. Die Grenzaufdeckung im Übrigen erfolgt mit der Schlussvermessung gem. vorstehend § 7 Ziffer 2 dieses Vertrages.

## **§ 9 Abrechnung der Erschließung**

1. Der Vorhabenträger reicht innerhalb von sechs Monaten nach Abnahme der Erschließungsanlagen eine prüffähige Schlussrechnung ein, aus der die tatsächlichen Aufwendungen für die Herstellung und die Planung sowie die Nebenkosten ersichtlich sind. Dies dient der Vermögensbewertung und ggf. erforderlichen Abrechnung sowie der Anrechnung gemäß § 17 Ziffer 2 dieses Vertrages.
2. Die Rechnung ist aufgeteilt in die Leistungen für Schmutzwasser, Regenwasser, Straßenbau und Beleuchtung. Sie weist die getrennten Gesamtkosten aus jeweils für
  - 2.1 Planung und Bauleitung,
  - 2.2 Vermessung und Vermarkung,
  - 2.3 Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,
  - 2.4 Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Bestandteilen,
    - 2.4.1 Verkehrsflächen,
    - 2.4.2 Beleuchtungseinrichtungen,
    - 2.4.3 Straßenentwässerungseinrichtungen mit den einzelnen Bestandteilen:  
Trummen und Trummenanschlussleitungen,
    - 2.4.4 Grünanlagen/Straßenbegleitgrün,
  - 2.5 Herstellung der öffentlichen Einrichtungen für die Schmutzwasserbeseitigung mit den einzelnen Bestandteilen:
    - 2.5.1 Schächte,
    - 2.5.2 Haltungen (Rohrleitung zwischen den Schächten),

- 2.5.3 Grundstücksanschlussleitungen vom Hauptkanal bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze,
- 2.6 Herstellung der öffentlichen Einrichtungen für die Niederschlagswasserbeseitigung mit den einzelnen Bestandteilen:
  - 2.6.1 Schächte,
  - 2.6.2 Haltungen (Rohrleitung zwischen den Schächten),
  - 2.6.3 Grundstücksanschlussleitungen vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze.

Die Rechnung verbleibt in einfacher Ausfertigung bei der Gemeinde.

- 3. Voraussichtlich werden Teile der Erschließungsmaßnahmen auch der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet westlich Große Heidkoppel“ dienen. Für diesen Fall wird die Gemeinde diese Kostenanteile dem Vorhabenträger erstatten. Die Kostenanteile sind Gegenstand der Erschließungskosten des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet westlich Große Heidkoppel“. Eine Kostenerstattung erfolgt frühestens, wenn eine Veranlagung der Erschließungskosten des Bebauungsplans Nr. 123 erfolgt.

## **§ 10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Grünordnung, ökologische Baubegleitung**

- 1. Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Baugrundstücken des im Entwurf als Anlagenkonvolut 2 beigefügten Bebauungsplans nicht in dem kraft Abwägung für erforderlich gehaltenen Umfang möglich. Aus diesem Grund soll eine zusätzliche Kompensation durch die in dem Anlagenkonvolut 2 als Anlage 2.3.7 dem Vertrag beigefügte Naturschutzrechtliche Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Große Heidkoppel“ dargestellten Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Dies sind Ausgleichsflächen und bereits von der Gemeinde durchgeführte Maßnahmen im Naturraum Siebenstücken, artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen anteilig aus den Ausgleichsflächen B-Plan 123, die Herstellung von Knicks westlich Siebenstücken und südlich der Straße Schattredder sowie die Neuanlage von naturnahen Gewässerbiotopen. Nach der den Vertragsparteien vorliegenden und als Anlage 8 beigefügten Kostenschätzung belaufen sich die Kosten für diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf insgesamt XXX EUR. Der Vorhabenträger trägt die Kosten der außerhalb des Vertragsgebietes umzusetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die entsprechend des Bebauungsplans/ Umweltbericht/ Naturschutzrechtliche Bilanzierung umzusetzen sind. Die Gemeinde führt diese Maßnahmen aus.
- 2. Der Vorhabenträger führt selbst und auf eigene Kosten, die im Vertragsgebiet (Anlage 4.1) festgesetzten Maßnahmen durch. Hinsichtlich dieser Maßnahmen erfolgt eine einjährige Fer-

tigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege. Hinsichtlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird diese vom Vorhabenträger gemeinsam mit der Herstellung der Maßnahmen beauftragt und bezahlt; die Ansprüche aus der entsprechenden Vereinbarung mit dem Fachunternehmen werden vom Vorhabenträger an die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde nimmt diese Übertragung an. Die entsprechenden Maßnahmen auf dem Vorhabengrundstück werden durch den Vorhabenträger beauftragt und sichergestellt.

3. Die Baumaßnahmen werden durch ein vom Vorhabenträger auf seine Kosten beauftragtes Fachbüro begleitet (ökologische Baubegleitung). Der Gemeinde ist anzuzeigen, welches Fachbüro der Vorhabenträger beauftragen will. Die Gemeinde erklärt innerhalb von zwei Wochen, ob sie der Beauftragung zustimmt. Die vorherige Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich.

#### **§ 11 Immissionsschutzmaßnahmen**

Der Vorhabenträger errichtet und unterhält auf seine Kosten die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen, insbesondere

1. zum aktiven Lärmschutz im südlichen Bereich des Gewerbegebiets
2. zum Sichtschutz im Bereich des Mischgebiets.

Soweit hierzu Vereinbarungen mit Dritten zu treffen und Genehmigungen einzuholen sind, ist dies ausschließlich Aufgabe des Vorhabenträgers.

#### **§ 12 Gewährleistung und Mängelbeseitigung**

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen die zum Zeitpunkt der Abnahme vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den vertragsgemäßen Zweck aufheben oder mindern.
2. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der Leistung gemäß § 8.2 dieses Vertrages.
3. Die Gewährleistung richtet sich im Übrigen nach den Regeln der VOB/B.
4. Werden bei der Abnahme gem. vorstehend § 8 Ziffer 2 dieses Vertrages Mängel festgestellt, so sind diese unverzüglich, spätestens innerhalb eines Monats, vom Tag der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen

und ihren dadurch erlittenen Schaden aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen. Die Gemeinde wird ihre Rechte aus der Mängelhaftung entsprechend den Bestimmungen der VOB/B geltend machen.

5. Die abschließende Kanalbefilmung ist vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zu beauftragen, durchzuführen und vollständig mit dem Auftragnehmer abzurechnen.
6. Der Vorhabenträger tritt die Gewährleistungsansprüche aus den Ausführungsverträgen an die Gemeinde ab. Die Gemeinde nimmt diese Abtretung an und wickelt die Gewährleistung dann selbst ab.

### **§ 13 Anforderungen an das Vorhaben**

- 1.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Große Heidkoppel“ einen vollständigen und bescheidungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben zu stellen. Gegenstand des Bauantrages wird eine Betriebsbeschreibung sein, die die Verpflichtungen gem. § 22 Ziffer 3.1 bis 3.4 verbindlich als Gegenstand des zu genehmigenden Bauantrags formuliert.
- 1.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 15 Monate nach Vorliegen einer vollziehbaren Baugenehmigung mit der Umsetzung des Vorhabens zu beginnen. Als vollziehbar i.S.d. Vertrages gilt die Baugenehmigung 5 Wochen nach Zustellung an den Käufer, wenn keine Aussetzung des Vollzugs angeordnet wurde. Sollte die Aussetzung des Vollzugs später angeordnet werden, wird die Gemeinde die Frist gem. § 13 Ziffer 1.4 dieses Vertrages angemessen verlängern.
- 1.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Beginn der Umsetzung vollständig fertigzustellen.
- 1.4 Die vorstehend genannten Fristen sind durch die Gemeinde jeweils angemessen zu verlängern, wenn die Vertragspartner nachweisen, dass und welche zwingenden Gründe für die Verzögerung vorliegen und gleichzeitig darlegen, wann der jeweiligen Verpflichtung abschließend nachgekommen werden wird.
2. Der Vorhabenträger wird das Vorhaben mit hohen Anforderungen an die energetische Qualität des Gebäudes verwirklichen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Baumaßnahme nach den Grundsätzen der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) auszuführen. Seitens des DGNB wird ein Auditor zur Überwachung der Baumaßnahme eingesetzt. Nach Fertigstellung und Abnahme des Gebäudekomplexes wird dieser anschließend offiziell von der DGNB zertifiziert. Die Kosten der Zertifizierung übernimmt der Vorhabenträger.

3. Die Vertragspartner verpflichten sich, für die Fahrer der das Logistikzentrum anfahren den LKW ausreichende Sozial- und Waschräume für Pausen zu errichten und vorzuhalten, einschließlich entsprechender Stellplätze für die Fahrzeuge gemäß Konzeptstudie **Anlage 3**. Die Stellplatzanlage sowie die Sozial- und Waschräume werden ganzjährig zur Verfügung gestellt (365 Tage/24 h).
4. Die Vertragspartner verpflichten sich, für die in **Anlage 3** als „Erweiterung“ dargestellte Fläche keine Genehmigungen für bauliche Anlagen zu beantragen oder bauliche Anlagen zu errichten oder Nutzungen zu beantragen oder aufzunehmen, durch die die in den Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan zugrunde gelegten vorhabenbezogenen Verkehre überschritten werden. Auf Nachfrage der Gemeinde führt der Vertragspartner einen entsprechenden Nachweis.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den im Bebauungsplan festgesetzten Knickschutzstreifen in Abstimmung mit der Gemeinde in geeigneter Weise (z.B. Zaun) zu sichern. Dies gilt bereits für die Bauphase.

#### **§ 14 Folgekosten**

1. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren durchgeführte Verkehrsuntersuchungen zeigen, dass in verschiedenen Bereichen des Gemeindegebiets die bestehende Infrastruktur bereits jetzt die Verkehrsfunktionen nur noch schwierig erfüllt. Diese Bereiche werden mit Umsetzung des Vorhabens mit zusätzlichen Pkw-Verkehren (insbesondere der Mitarbeiter) belastet. Eine zentrale Rolle spielt dabei u.a. die Anpassung des KP 1. Eine Kalkulation dieser und weiterer Ertüchtigungen der betroffenen Infrastruktur im Gemeindegebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse gehen die Gemeinde und der Vorhabenträger davon aus, dass eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der Ertüchtigung der bestehenden Infrastruktur entsprechend der Erkenntnisse der Verkehrsuntersuchungen, wie z.B. dem Aus-/ Umbau KP 1 mit einem Betrag von 750.000,00 EUR dem vorhabenbedingten Anteil an notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen entspricht. Die Kostenbeteiligung erfolgt durch eine entsprechende Einmalzahlung an die Gemeinde mit Erteilung der Baugenehmigung.
2. Soweit sich aus den Baudurchführungsvereinbarungen mit dem LBV nach Durchführung der Maßnahme entsprechend oben § 4 Ziffer 1.1 dieses Vertrages Folgekosten ergeben, insbesondere Unterhaltungskosten bzw. deren Ablösung gem. Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV), trägt der Vorhabenträger diese Kosten. Ablösekosten für die übrigen Verkehrsflächen fallen nicht an.

3. Infolge des Bebauungsplans Nr. 146 "Gewerbegebiet Große Heidkoppel" wird u.a. die ursprünglich von der Gemeinde für diesen Bereich vorgesehene und geplante Erschließungsplanung auch außerhalb des Plangebiets geändert. Es war von den Flächen, die nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 "Gewerbegebiet Große Heidkoppel" liegen, ein Anschluss an die Lise-Meitner-Straße im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 123 "Gewerbegebiet westlich Große Heidkoppel" geplant. Daher muss in Folge des Vorhabens die Bauleitplanung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 123 "Gewerbegebiet westlich Große Heidkoppel" überarbeitet und angepasst werden. Die Vertragspartner beteiligen sich an diesen Planungskosten mit pauschal XXX EUR (XXX Euro) netto. Dies entspricht ca. der Hälfte der Planungskosten nach der aktuell möglichen Kostenschätzung. Die Kostenbeteiligung erfolgt durch eine entsprechende Einmalzahlung an die Gemeinde nach schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 123 "Gewerbegebiet westlich Große Heidkoppel".

## **§ 15 Vertragsstrafen**

1. Verletzt der Vorhabenträger seine vertraglichen Verpflichtungen, so ist die Gemeinde im Hinblick auf das Interesse einer den Zielen der Bauleitplanung verpflichteten zügigen und den zugrunde gelegten fachplanerischen Annahmen entsprechenden Umsetzung des Vorhabens, berechtigt, die jeweiligen Vertragsstrafen geltend zu machen. Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit der Vorhabenträger die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.
2. Verstöße sind:
  - 2.1 Verletzung der Verpflichtung zur rechtzeitig Benennung der Ansprechpartner gem. § 3 Ziffer 4 i.V.m. Ziffern 1 und 2 dieses Vertrages,
  - 2.2 Verletzung der Bauausführungsfristen gem. § 13 Ziffer 1 Satz 1, Ziffern 2 und 3 dieses Vertrages,
  - 2.3 Verletzung der Verpflichtung, die Maßnahmen zur Sicherung der Durchfahrtsverbote gem. § 22 Ziffern 3.1 bis 3.4 dieses Vertrages als verbindliche Grundlage für die Baugenehmigung in die Betriebsbeschreibung aufzunehmen gem. § 13 Ziffer 1 Satz 2 dieses Vertrages,
  - 2.4 Verletzung der Verpflichtung, keine verkehrssteigernden Maßnahmen auf der Erweiterungsfläche vorzunehmen gem. § 13 Ziffer 4 dieses Vertrages,
  - 2.5 Verletzung der Verpflichtung zur Weitergabe der Vertragspflichten gem. § 24 dieses Vertrages.



3. Die Gemeinde ist berechtigt in den vorgenannten Fällen unter Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit Vertragsstrafen von jeweils im Einzelfall bis zu XXX EUR zu fordern. Die Höhe der im Einzelfall fälligen Vertragsstrafe bestimmt die Gemeinde nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen. Die Gesamthöhe der von dem Vorhabenträger nach den vorgenannten Regelungen insgesamt zu zahlenden Vertragsstrafen ist grundsätzlich auf 5 % des Gesamtbetrags der Bürgschaftssumme nach § 16 dieses Vertrages begrenzt.
4. Vor Festsetzung einer der vorgenannten Vertragsstrafen ist den Vertragspartnern eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung der in Rede stehenden Verpflichtung zu setzen, die fruchtlos verstrichen ist. Die festgesetzte Vertragsstrafe ist innerhalb von zwei Monaten zu zahlen.  
  
Die Gemeinde ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt festzusetzen.
5. Zahlt der Vorhabenträger die fälligen Vertragsstrafen auch nach Mahnung nicht, kann die Gemeinde auch die von den Vertragspartnern gestellte Sicherheitsleistung gem. § 16 dieses Vertrages an Stelle der Zahlung der fälligen Vertragsstrafe durch Verwertung in Anspruch nehmen.
6. Andere Maßnahmen und Rechte der Gemeinde nach diesem Vertrag bleiben von der Möglichkeit und/ oder der Forderung von Vertragsstrafen unberührt.

#### **§ 16 Sicherheitsleistung**

1. Die Vertragspartner leisten eine Sicherheit in Höhe von XXX EUR in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft der REWE ZENTRAL FINANZ e.G. zugunsten der Gemeinde für folgende Maßnahmen:
  - 1.1 Erschließungs- und Grünordnungsmaßnahmen gem. § 4 Ziffer 1 und 2 dieses Vertrages i.H.v. XXX EUR
  - 1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans/ Umweltbericht gem. § 10 dieses Vertrages i.H.v. XXX EUR, wenn und soweit nicht entsprechende Zahlungen zum Zeitpunkt gem. unten Ziffer 2 erfolgen oder bereits erfolgt sind.
  - 1.3 Folgekosten gem. § 14 dieses Vertrages i.H.v. XXX EUR, wenn und soweit nicht entsprechende Zahlungen zum Zeitpunkt gem. unten Ziffer 2 erfolgen oder bereits erfolgt sind.

Auf die Einrede der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gem. §§ 768, 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen. Die Verjährungsfrist für

Rechte aus der Bürgschaft wird einvernehmlich verlängert. Rechte aus der Bürgschaft verjähren nicht vor Ablauf von drei Monaten nach der Verjährung der verbürgten Forderung. Eine längere gesetzliche Verjährung bleibt unberührt.

2. Die Bürgschaft ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen. Im Falle eines Bauantrages gem. § 33 BauGB ist die Bürgschaft spätestens mit Bauantragsstellung vorzulegen.
3. Die Bürgschaft wird auf schriftlichen Antrag der Vertragspartner entsprechend dem durch Vorlage nachprüfbarer Rechnungen und Zahlungsbescheinigungen nachgewiesenen Baufortschritt bzw. mit der vollständigen Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung in Teilbeträgen von mind. XXX EUR freigegeben. Bei Pflanzmaßnahmen wird die Bürgschaft erst nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ermäßigt. Bis zur Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft erfolgen die Ermäßigungen höchstens bis zu 90% der Gesamtsumme.
4. Nach Abnahme der Maßnahmen gem. vorstehend Ziffer 1.1 und 1.2 werden die entsprechenden Teilbeträge auf 5% der jeweiligen nachgewiesenen tatsächlichen Kosten ermäßigt.
5. Die Gemeinde ist berechtigt die Bürgschaft in Anspruch zu nehmen,
  - 5.1 im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vertragspartner,
  - 5.2 bei Verstößen gegen Regelungen dieses Vertrages und
  - 5.3 im Falle einer nicht fristgerechten Zahlung einer Vertragsstrafe, die gem. § 15 dieses Vertrages festgesetzt wurde.

## **§ 17 Kommunale Abgaben**

1. Der gemäß Satzung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kaltenkirchen Henstedt-Ulzburg über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung) zu zahlende Anschlussbeitrag ist in der Höhe zu entrichten, die sich aus der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung ergibt. Benutzungsgebühren werden gem. Gebührensatzung erhoben.
2. Die Gemeinde betreibt zur Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers getrennte öffentliche Einrichtungen. Zur Deckung des Aufwandes für Herstellung, Aus- oder Umbau der jeweiligen Abwasserbeseitigungseinrichtung einschließlich der Kosten für den ersten Grundstücksanschluss erhebt sie Abwasserbeiträge.

Die für den Bau der öffentlichen Abwassereinrichtungen im Vertragsgebiet entstandenen und von der Gemeinde anerkannten Kosten (einschließlich der auf das MI entfallenden Kosten) werden auf Grundlage der im Zeitpunkt der Beitragspflicht gültigen Satzung auf die für

die Grundstücke im GE1 und GE2 zu erhebenden Abwasserbeiträge (für Niederschlags- und die Schmutzwasserbeseitigung) angerechnet. Eine Anrechnung von Kosten des Vorhabenträgers auf etwaige Abwasserbeiträge für die im MI gelegenen Grundstücke ist ausgeschlossen.

Die Abrechnung erfolgt getrennt für die öffentliche Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtung mit ihren einzelnen Bestandteilen (vgl. § 9 Ziffer 2.5 und 2.6 dieses Vertrages). Eine Verrechnung der unterschiedlichen Beitragsarten untereinander ist nicht möglich.

Sind die zu der jeweiligen Abwasserbeseitigungseinrichtung gehörenden anerkannten Kosten niedriger als der entsprechende Abwasserbeitrag, erstattet der Vorhabenträger den Differenzbetrag. Bei einer Überschreitung hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des jeweiligen Abwasserbeitrages hinausgehenden Kosten.

Erschließungsbeiträge sind aufgrund der Verpflichtung aus diesem Vertrag nicht mehr zu erheben. Auf eine spätere Heranziehung der Fremdanlieger zur Zahlung von Abwasserbeiträgen wird nicht verzichtet.

Der Vorhabenträger erklärt mit diesem Vertrag unwiderruflich – auch für eventuelle Rechtsnachfolger/ innen -, dass er keine Forderungen an die Gemeinde für den auf die Fremdanliegergrundstücke entfallenden Anteil am Erschließungsaufwand stellen wird. Die in Satz 3 vorgesehene Anrechnung der Kosten für den Bau der öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen auf Abwasserbeiträge für die Grundstücke im GE1 und GE2 bleibt davon unberührt.

3. Anderweitige Benutzungsgebühren und öffentliche Abgaben werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

#### **§ 18 Ersatzvornahme**

Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nach, obwohl die Gemeinde eine angemessene Nachfrist zur Ausführung der Arbeiten gesetzt hat, so ist die Gemeinde, unbeschadet ihrer sonstigen Rechte, berechtigt, alle noch ausstehenden Arbeiten, Leistungen oder Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

#### **§ 19 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung**

Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 128 Landesverwaltungsgesetz (LVwG).

## **§ 20 Planungsermessen, Ausschluss von Schadensersatz- und Aufwendungsansprüchen**

1. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen besteht. Auch durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen begründet.
2. Sollte die Gemeinde sich entschließen, vom Bebauungsplanverfahren wieder Abstand zu nehmen, so sind Ansprüche des Vorhabenträgers auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger der Gemeinde im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstatteter Kosten oder ansonsten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben von den Vertragspartnern aufgewendeter Kosten ausgeschlossen.
3. Auch Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers wegen Aufgabe der Planung durch die Gemeinde sind ausgeschlossen.
4. Ebenfalls werden Erstattungs- und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen für den Fall, dass sich der aufzustellende Bebauungsplan später als unwirksam erweisen sollte.

## **§ 21 Urheberrecht**

Die Gemeinde hat nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiet Große Heidkoppel“ Anspruch auf Überlassung der Originalausfertigungen aller erstellten Pläne, Gutachten und Textunterlagen in analoger und digitaler Form. Sie werden Eigentum der Gemeinde. Die Vertragspartner verpflichten sich, die bezeichneten Unterlagen der Gemeinde jederzeit auszuhändigen und die entsprechende Übertragung und Übergabe in ihren Verträgen mit den von ihnen beauftragten Unternehmen vorzusehen.

### **B. Verpflichtungen der Betreiberin**

## **§ 22 Anforderungen an den Betrieb**

1. Die Betreiberin ist zur Herstellung der Sichtschutz-/ Schallschutzwand am Rand der Erschließungsstraße im Bereich des MI verpflichtet.
2. Die Betreiberin verpflichtet sich, den Betrieb der Zentralverwaltung einschließlich des Schulungszentrums und des Logistikzentrums spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Vorhaben aufzunehmen.

Die vorstehend genannte Frist sind durch die Gemeinde jeweils angemessen zu verlängern, wenn die Betreiberin nachweist, dass und welche zwingenden Gründe für die Verzögerung vorliegen und gleichzeitig darlegt, wann der jeweiligen Verpflichtung abschließend nachgekommen werden wird.

3. Zur Vermeidung einer Steigerung des Lkw-Durchgangsverkehrs in der Gemeinde aufgrund von An- und Abfahrten zum Vorhaben verpflichtet sich die Betreiberin mit Betriebsaufnahme und mit Beendigung der Ausbauarbeiten der A 7 (Autobahnausbau in Hamburg und Schleswig-Holstein und der Errichtung des ‚Hamburger Deckels‘ entsprechend Planfeststellungsbeschluss vom 17. Dezember 2012, km 148+300 bis 144+026/ Landesgrenze mit Schleswig-Holstein) zu den nachfolgenden Maßnahmen, um mit allen von der Betreiberin beauftragten an- und abfahrenden Lkw-Verkehren des Vorhabens die Hamburger Straße sowie die Henstedter Straße/Kisdorfer Strasse südlich und damit den Innenbereich der Gemeinde zu umfahren und die Lkw direkt auf die A 7 zu leiten:
  - 3.1 Die Betreiberin wird das Routensimulationsprogramm für die REWE-Lkw so programmieren, dass die Hamburger Straße ab der Kreuzung Gutenbergstraße/ Kisdorf-Feld/ Ulzburger Straße und die Henstedter Straße/ Kisdorfer Straße ab der Kreuzung Ulzburger Straße/ Kaltenkirchener Straße/ Sengel einschließlich des Kirchwegs als gesperrt gelten. Alle Lkw-Fahrer der REWE werden entsprechend geschult und angewiesen.
  - 3.2 Mit den externen, von der Betreiberin beauftragten, Logistikdienstleistern werden Regelungen in die Verträge aufgenommen, die eine Durchfahrt durch Henstedt-Ulzburg ab den in oben Ziff. 3.1 genannten Punkten untersagen. Die Fahrzeuge dieser externen Logistikdienstleister sind grundsätzlich mit dem REWE-Logo gekennzeichnet.
  - 3.3 Die Betreiberin stellt sicher, dass die Bewegungen des Ausliefer-Lkw-Verkehrs vom Vorhaben durch GPS-Tracking überprüft werden können. Die Betreiberin verpflichtet sich, der Gemeinde Henstedt-Ulzburg auf Verlangen Einsicht in den aufgezeichneten Routenverlauf zu geben. Die Gemeinde kann stichprobenartig den Nachweis für bestimmte Zeiträume, maximal für einen Tag verlangen (Ortsdurchfahrten im Verhältnis zur Verkehrslage nach § 22 Ziffer 3.4 dieses Vertrages). Die entsprechenden Dokumentationen müssen jeweils sechs Monate abrufbar sein.

Die Betreiberin verpflichtet sich, die amtlichen Kennzeichen der Fahrzeuge gemäß Ziffer 3.1 und 3.2 bei der Gemeinde zu hinterlegen und regelmäßig zu aktualisieren.
  - 3.4 Ausnahmsweise dürfen Lkw von und zum Vorhaben Henstedt-Ulzburg durchqueren, wenn auf der A 7 im Autobahnabschnitt zwischen Henstedt-Ulzburg und Quickborn (beide Fahrrichtungen) eine Verkehrsbeeinträchtigung in Form eines Staus oder einer Sperrung besteht. Die Betreiberin muss dies auf Nachfrage durch aufgezeichnete, geeignete Verkehrsstatistiken nachweisen. Ohne Nachweis ist von einem Verstoß gegen die Verpflichtungen gem. dieser Ziffer 3 auszugehen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gehend die Vertragsparteien da-

von aus, dass ein Nachweis (Entscheidung und Nachweis) auf Basis der aktuellen Farbkennzeichnung von google.de/maps geeignet ist. Eine Verkehrsbeeinträchtigung im vorstehenden Sinne liegt bei der Farbkennzeichnung „rot“ in diesem System vor.

- 3.5 Die aktuelle Handhabung der entsprechenden Routenplanung und Sicherstellung der Durchfahrtsverbote ist in **Anlage 11** beschrieben und diesem Vertrag zur Erläuterung beigefügt. Die Parteien vereinbaren, die technische Handhabung der Sicherung der Durchfahrtsverbote regelmäßig, in den ersten drei Jahren halbjährig, anschließend bei Bedarf, zu überprüfen. Die Betreiberin verpflichtet sich, regelmäßig zu überprüfen, ob es geeignetere technische Maßnahmen sowohl hinsichtlich der Steuerung der von ihr beauftragten Verkehre als auch hinsichtlich der Nachweisbarkeit über Verkehrsstatistiken gibt, und einen Bericht zur bisherigen Handhabung und neueren bzw. anderen technischen Möglichkeit jeweils zu den Gesprächen zur Überprüfung vorzulegen. Wenn eine einvernehmliche Einigung hinsichtlich der für die Beurteilung maßgeblichen Verkehrsstatistik nicht möglich ist, entscheidet hierzu die Gemeinde, wenn mehrere Anbieter gegeben sind, deren Daten öffentlich zugänglich sind und deren Einbindung für die Betreiberin technisch und mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand umsetzbar ist.
- 3.6 Von den oben Ziff. 3.1 bis 3.3 genannten Durchfahrtsbeschränkungen sind die Lkw-Fahrten, die der Anlieferung der in Henstedt-Ulzburg gelegenen REWE-Märkte dienen, ausgenommen.

## § 23 Vertragsstrafen

1. Verletzt die Betreiberin ihre vertraglichen Verpflichtungen, so ist die Gemeinde im Hinblick auf das Interesse einer den Zielen der Bauleitplanung verpflichteten zügigen und den zugrunde gelegten fachplanerischen Annahmen entsprechenden Betriebs des Vorhabens, berechtigt, die jeweiligen Vertragsstrafen geltend zu machen. Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Betreiberin, bzw. im Falle von nachstehender Ziffer 3 die von ihr beauftragten Fahrer, die Pflichtverletzung nicht zu vertreten haben.
2. Verstöße sind:
  - 2.1 Verletzung der Verpflichtung zur Benennung der Ansprechpartner gem. § 3 Ziffer 4 i.V.m. Ziffern 1 und 3 dieses Vertrages,
  - 2.2 Verletzung der Umsetzungsfrist gem. § 22 Ziffer. 2 dieses Vertrages,
  - 2.3 Verletzung der Überprüfungs- und Berichtspflicht gem. § 22 Ziffer 3.5,

- 2.4 Verletzung der Verpflichtung zur Weitergabe der Vertragspflichten gem. § 24 dieses Vertrages.
3. Die Gemeinde ist berechtigt in den vorgenannten Fällen unter Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit Vertragsstrafen von jeweils im Einzelfall bis zu XXX EUR zu fordern. Die Höhe der im Einzelfall fälligen Vertragsstrafe bestimmt die Gemeinde nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen. Die Gesamthöhe der von der Betreiberin nach den vorgenannten Regelungen zu zahlenden Vertragsstrafen insgesamt ist grundsätzlich auf 5 % des Gesamtbetrags der Bürgerschaftssumme nach § 16 dieses Vertrages begrenzt.
4. Vor Festsetzung einer der vorgenannten Vertragsstrafen ist der Betreiberin eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung der in Rede stehenden Verpflichtung zu setzen, die fruchtlos verstrichen ist. Die festgesetzte Vertragsstrafe ist innerhalb von einem Monat zu zahlen.  
Die Gemeinde ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt festzusetzen.
5. Sollte trotz der von der Betreiberin gem. § 22 Ziffer 3.1 bis 3.4 veranlassten Maßnahmen gegen die Vorgaben für die in § 22 Ziffer 3 genannte Routenführung verstoßen und die Hamburger Straße oder die Henstedter Straße/Kisdorfer Straße einschließlich Kirchweg zur Durchfahrt durch Henstedt-Ulzburg genutzt werden, ist die Gemeinde berechtigt, für jeden Verstoß eine Vertragsstrafe in angemessener Höhe festzusetzen. Die Höhe der Vertragsstrafe variiert unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und beträgt beim erstmaligen Verstoß des jeweiligen Fahrzeuges bis zu XXX EUR, im Fall eines zweiten Verstoßes des jeweiligen Fahrzeuges bis zu XXX EUR, und ab dem dritten Verstoß des jeweiligen Fahrzeuges bis zu XXX EUR. Die Gemeinde wird der Betreiberin amtliche Kennzeichen und die Uhrzeit des Verstoßes innerhalb von 14 Tagen anzeigen. Die Vertragsstrafe wird unmittelbar zwei Monate nach Festsetzung zur Zahlung fällig.
6. Andere Maßnahmen und Rechte der Gemeinde nach diesem Vertrag bleiben von der Möglichkeit und/ oder der Forderung von Vertragsstrafen unberührt.

### **C. Allgemeine Vertragsbestimmungen**

#### **§ 24 Rechtsnachfolge**

1. Sowohl der Vorhabenträger als auch die Betreiberin sind jeweils verpflichtet, ihre jeweiligen Verpflichtungen allen Rechtsnachfolgern im Eigentum bzw. hinsichtlich des Betriebs des Vor-

habens aufzuerlegen. Der Vorhabenträger bzw. die Betreiberin haften der Gemeinde gegenüber für alle aus einer Verletzung der ihnen jeweils obliegenden Verpflichtungen nach Satz 1 erwachsenden Nachteile.

2. Der Vorhabenträger bzw. die Betreiberin bleiben ebenso wie ihre jeweiligen Rechtsnachfolger der Gemeinde gegenüber zur Erfüllung der ihnen jeweils obliegenden Verpflichtungen, jeweils gesamtschuldnerisch mit ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger, dauernd haftbar.
3. Die Vertragspartner werden jeder für sich durch die Gemeinde aus der Haftung für die ihnen jeweils obliegenden Verpflichtungen entlassen, wenn der jeweilige Rechtsnachfolger in derselben Weise wie der Vorhabenträger bzw. die Betreiberin Gewähr für die jeweilige Pflichterfüllung bietet.

## **§ 25 Rücktrittsrechte**

### **1. Rücktrittsrecht der Gemeinde**

Die Gemeinde ist zum Rücktritt durch schriftliche Erklärung gegenüber den Vertragspartnern berechtigt,

- 1.1 für den Fall, dass die Fristen zur Bauantragstellung, Baufertigstellung und Betriebsaufnahme gem. §§ 13 Ziffer 1 Satz 1, 22 Ziffer 2 dieses Vertrages nicht eingehalten werden, und/ oder
- 1.2 für den Fall, dass die Regelungen zur Rechtsnachfolge gem. § 24 dieses Vertrages nicht eingehalten werden.

### **2. Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde berechtigt für den Fall, dass er oder ein Rechtsnachfolger nicht Eigentümer des von der Gemeinde zu erwerbenden Teils des Vorhabengrundstücks wird.

## **§ 26 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird mit dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 146 „Große Heidkoppel“ wirksam, jedenfalls jedoch mit Beantragung einer Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB.

## **§ 27 Schlussbestimmungen**

1. Die Vertragspartner tragen alle Kosten, die durch und aufgrund der Umsetzung dieses Vertrages entstehen.



2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Regelung sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so verbleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
4. Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarungen, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

Henstedt-Ulzburg, den .....

Köln, den .....

.....  
Bürgermeister Stefan Bauer,  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg

.....  
xxx, REWE LOG 6 GmbH

.....  
xxx, REWE Markt GmbH