

## **Vertrag**

### **zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“**

#### **zwischen**

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde,  
vertreten durch den Bürgermeister und den Technischen Beigeordneten

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Probst Bauträger GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn F. Probst sen.,  
Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

#### **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 130, Flurstücke 232 und 239 sieben Einzelhäuser mit jeweils maximal vier Wohneinheiten zu errichten. Die Grundstücke des Plangebietes sind zur Zeit durch eine eingeschossige Villa mit Walmdach bebaut, welche nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt wird.

Durch die Durchführung des Vorhabens sollen Flächen für die Wohnbauentwicklung im Siedlungsschwerpunkt nördlich des „Mühlenbaches“ gewonnen und ein einheitlicher Ortsrand entlang des Verlaufes des „Mühlenbaches“ ausgebildet werden.

Für die städtebaulich gewünschte Nutzung des zur Zeit mindergenutzten Plangebietes für Wohnbebauung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Über die Durchführung des Vorhabens wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger der folgende öffentlich-rechtliche Vertrag geschlossen:

## § 1

### Vertragsgegenstand

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 130, Flurstück 232 und 239. Er beabsichtigt, auf diesen Grundstücken sieben Einzelhäuser mit jeweils maximal vier Wohneinheiten zu errichten. Der Vorhabenträger hat einen mit der Stadt inhaltlich abgestimmten Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (**Anlage 1**) für das Plangebiet vorgelegt, der die Festsetzung „Gebiet für Wohngebäude“ vorsieht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Gebäude, Garagen und Stellplätze entsprechend der sich aus den Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Gestaltungsvorgaben sowie die Erschließungsanlagen zu errichten und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

## § 2

### Bestandteile des Vertrages

Zum Gegenstand dieses Vertrages werden folgende Bestandteile gemacht:

1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 25.08.2005 bestehend aus 1 Blatt, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Begründungen ersetzt wird (**Anlage 1**)

2. Plan zur Durchführung der Erschließungsanlagen (Übersichtskarte mit Übersichtslageplan; Lageplan Straßenbau; Schnitt B-B) mit Stand vom 18.10.2005 / 10.11.2005 bestehend aus 3 Blättern (**Anlage 2.1**)
3. Konzept zu den entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen einschließlich hydraulischer Berechnung des Staukanals (Lageplan Entwässerung; Längsschnitt RW- und SW-Kanalisation; Bauwerkszeichnung Systemskizze Drosselschacht) mit Stand vom 14.11.2005 / 18.10.2005 / 10.11.2005 bestehend aus 4 Blättern (**Anlage 2.2**)
4. Lageplan mit Stand vom 07.03.2005 bestehend aus 1 Blatt (**Anlage 3**)
5. Städtebaulicher Entwurf mit Stand vom 19.07.2005 bestehend aus 1 Blatt (**Anlage 4**)
6. Hochbaupläne der Architektur und Fassadengestaltung (Neubau 4 ETW: Grundrisse, Schnitt u. Ansichten; Neubau Doppelhäuser: Grundrisse, Schnitte A-A u. B-B, Ansichten mit Stand vom 20.10.2005 und 11.08.2005 bestehend aus 2 Blättern (**Anlage 5**)
7. Berechnung und Lageplan zur Ermittlung der beitragspflichtigen Fläche bzgl. Kanalanschlussbeitrag mit Stand vom 20.10.2005 bestehend aus jeweils 1 Blatt (**Anlagen 6.1 und 6.2**)

### § 3

#### **Beschreibung des Vorhabens**

(1) Das geplante Vorhaben ist auf die Verwirklichung von Wohnbebauung ausgerichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Errichtung von sieben Einzelhäusern mit vier Wohneinheiten sowie der ausgewiesenen Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (**Anlage 1**). Der Vorhabenträger wird die baulichen Anlagen entsprechend den Darstellungen im städtebaulichen Entwurf (**Anlage 4**) und in den Hochbauplänen (**Anlage 5**) errichten.

Die vorgesehenen Carportanlagen sind einheitlich und in Abstimmung mit der Stadt zu erstellen.

- (2) Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei von den öffentlichen Verkehrsflächen „Westrickweg“ und „Gronowskistraße“ ausgehende private Erschließungsstichstraßen entsprechend der **Anlage 1**.
- (3) Die Entwässerungsanlagen verlaufen innerhalb der privaten Verkehrsflächen als Trennkanalisation. Die Abwasseranlagen verbleiben im privaten Eigentum.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Kaufverträgen die künftigen Erwerber von Wohneigentum im Plangebiet darauf hinzuweisen, dass es sich um private Erschließungsstichstraßen und private Abwassersammelanlagen handelt, die nicht in die Unterhaltung der Stadt Oelde übernommen werden.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inklusive erforderlicher Gutachten), die Planungs- und Erschließungsleistungen sowie die der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu übernehmen.

## § 4

### **Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigelegten Plänen (**Anlagen 2.1 und 2.2**) dargestellten Entwässerungsanlagen, die Straßen- und Wegeflächen und die Grünanlagen auf eigene Kosten zu planen, zu vermessen und herzustellen.
- (2) Die privaten Abwasseranlagen werden als Trennkanalisation in den privaten Verkehrsflächen verlegt werden. Die Abwasseranlagen verbleiben im Privateigentum. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist durch einen abwassertechnischen Entwurf bei der Stadt Oelde zu beantragen. Die Regenwasserkanalisation ist als Regenrückhaltekanal (Staukanal) zu planen und auszuführen. Die hydraulische Be-

rechnung des Regenrückhaltekanals ist Bestandteil des abwassertechnischen Entwurfs und ist in Abstimmung mit der Stadt Oelde aufzustellen, ebenso werden die zu verwendenden Rohrmaterialien in Abstimmung mit der Stadt Oelde festgelegt. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt für Schmutz- und Regenwasser über je eine Anschlussleitung vom Hauptkanal (Schacht) bis zu einem Übergabeschacht hinter der Grundstücksgrenze auf dem Privatgrundstück. Diese Anschlussleitungen bleiben gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Oelde in Privateigentum. Die Planung und Errichtung der Kanalisation ist an den einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien auszurichten. Die Ausbauplanung ist mit der Stadt abzustimmen.

- (3) Für die Erschließung des Plangebietes werden je eine Erschließungstichstraße ausgehend von dem westlich gelegenen „Westrickweg“ sowie ausgehend von der östlich gelegenen „Gronowskistraße“ als Privatstraßen hergestellt (**Anlage 2.1**). Über die Erschließungstichstraße ausgehend von dem „Westrickweg“ werden sechs der geplanten Einzelhäuser mit jeweils maximal vier Wohneinheiten erschlossen. Über die Erschließungstichstraße ausgehend von der „Gronowskistraße“ wird im Osten des Plangebietes ein weiteres Einzelhaus mit maximal vier Wohneinheiten erschlossen. Die Straßen sind in einer Breite von ca. 6,5 m herzustellen.

Zur Erschließung des Plangebietes über die Erschließungstichstraße ausgehend vom westlich des Plangebietes gelegenen „Westrickweg“ stimmt die Stadt der Überfahrt des städtischen Gehwegs östlich des „Westrickweges“ sowie der Absenkung des Bordsteins und der Befestigung des Gehweges als Zufahrt mit 0,40 m Frostschutz aus gebrochenem Naturgestein und Betonsteinpflaster zu. Die erforderlichen Baumaßnahmen für die Überfahrt des städtischen Gehweges werden von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt.

- (4) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a) die Freilegung der Erschließungsflächen,

b) die erstmalige Herstellung der privaten Erschließungsstichstraßen einschließlich

- Fahrbahn mit Regenrinne,
- Wendehammer am Ende der privaten Erschließungsstichstraßen,
- Pkw-Parkplatzflächen,
- Straßenentwässerung,
- Straßenbeleuchtung,
- Verkehrszeichen und Fahrbahnmarkierungen,
- Straßenbegleitgrün,

c) die Herstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen

d) Fläche für die Versorger

## § 5

### **Stellplätze**

Zur Erschließung der geplanten Stellplätze im Westen des Plangebietes, die im Plan zur Durchführung der Erschließungsanlagen (**Anlage 2.1**) farblich hervorgehoben sind, stimmt die Stadt der Überfahrt des städtischen Gehwegs östlich des „Westrickweges“ sowie der Absenkung des Bordsteins und der Befestigung des Gehweges als Zufahrt mit 0,30 m Frostschutz aus gebrochenem Naturgestein und Betonsteinpflaster zu. Die erforderlichen Baumaßnahmen für die Erschließung dieser Parkplätze werden von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten durchgeführt.

## § 6

### **Durchführungsverpflichtung**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ das Vorhaben fertig zu stellen.

- (2) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die vorgesehenen Erschließungsstichstraßen als Baustraßen herzustellen. Die endgültige Fertigstellung der Stichstraßen erfolgt, wenn mindestens 75 % der Hochbaumaßnahmen fertiggestellt sind, spätestens aber bis zum 31.12.2010.

## **§ 7**

### **Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Bauleistungen auf der Grundlage der VOB/B ausführen zu lassen.

## **§ 8**

### **Baudurchführung**

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsbetreibern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas- und Wasserleitung) so rechtzeitig in die privaten Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen.

- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Verkehrsanlagen schriftlich an.

## **§ 8a**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an den Verkehrsanlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht für infolge des Planvorhabens notwendige Bauarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes für die Dauer dieser Arbeiten.
- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers oder durch diesen selbst zu beseitigen.
- (3) Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden und die Zahlung der laufenden Versicherungsprämie nachzuweisen.



## **§ 9**

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Die durch die beabsichtigten Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden. Das im Rahmen der gutachterlichen Bewertung der Eingriffe in die Natur und Landschaft ermittelte Kompensationsdefizit von 3.423,9 Werteinheiten, kann durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf den im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die externen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 34.239,00 € (= 10,00 €/je Werteinheit des Kompensationsdefizits) an die Stadt zu zahlen. Der Betrag ist in einer Summe fällig einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98, nicht aber vor dem 30.04.2006. Die Zahlung erfolgt unter Nennung der Haushaltsstelle 6300.350020 auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42 001 966 bei der Sparkasse Münsterland Ost (BLZ 400 501 50).

## **§ 9a**

### **Kanalanschlussbeitrag**

- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren die Ablösung des Kanalanschlussbeitrages für die im Vertragsgebiet liegenden Flächen
- Gemarkung Oelde, Flur 130, Flurstück 232 mit einer Fläche von 2.799 m<sup>2</sup>
  - Gemarkung Oelde, Flur 130, Flurstück 239 mit einer Fläche von 4.110 m<sup>2</sup>.
- Von dieser 6.909 m<sup>2</sup> großen Gesamtfläche sind beitragspflichtige Fläche 3.522 m<sup>2</sup> (Berechnung und zeichnerische Darstellung siehe Anlagen 6.1 und 6.2 zu diesem Vertrag).

- (2) Der satzungsmäßige Kanalanschlussbeitrag setzt sich aus den Kosten für die Herstellung der Straßenentwässerung im Plangebiet zuzüglich der Kosten für außerhalb des Plangebietes liegende Entwässerungsanlagen wie beispielsweise Hauptsammler, Überleitungen und Kläranlage zusammen.
- (3) Soweit die Kosten für die Entwässerung des Plangebietes durch den Vorhabenträger getragen werden, werden diese mit dem entsprechenden Anteil im Kanalanschlussbeitrag verrechnet. Der städtische Kanalanschlussbeitrag nach der Satzung beträgt derzeit 6,92 Euro pro Verrechnungseinheit. Es verbleibt eine anteilige Beitragspflicht für die Entwässerungsanlagen außerhalb des Plangebietes in Höhe von 2,74 Euro pro Verrechnungseinheit. Bei Wohngebieten mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung ist laut der Satzung ein Faktor von 1,3 zu Grunde zu legen ( $2,74 \text{ Euro} \times 1,3 \times 3.522 \text{ m}^2 = 12.545,36 \text{ Euro}$ ). Somit verbleibt ein Rest-Kanalanschlussbeitrag in Höhe von 12.545,36 Euro, der einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, nicht aber vor dem 30.04.2006 fällig wird. Die Zahlung erfolgt unter Nennung der Haushaltsstelle 7000.350040 auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42 001 966 bei der Sparkasse Münsterland Ost (BLZ 400 501 50). Damit ist der Kanalanschlussbeitrag für das Vertragsgebiet endgültig abgerechnet.

## § 10

### Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen vollständig zu übernehmen.

- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist verpflichtet, den Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, soweit der neue Vorhabenträger sich gemäß Absatz 1 gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat und vollständig in den Vertrag eingetreten ist.

## **§ 11**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“. Ebenso kann diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt Oelde entnommen werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 11 a**

### **Erstattung von Kosten**

Für die Versendung von Sitzungsunterlagen, Kopierkosten, Portokosten etc. im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Stadt Oelde zum 30.04.2006 ferner eine einmalige Sachkostenpauschale in Höhe von 2.500,00 Euro zu erstatten unter Nennung der Haushaltsstelle 6000.167500 auf das

Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42 001 966 bei der Sparkasse Münsterland Ost (BLZ 400 501 50).

## **§ 11 b**

### **Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 4 bis 10 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er eine Sicherheit in Höhe von 70.000,00 Euro (in Worten: siebzigtausend Euro) durch Übergabe von sieben jeweils auf 10.000,00 Euro lautenden unwiderruflichen und unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft).
- (2) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.
- (3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft nach Abs. 1 ist der Stadt vor Baubeginn des ersten Gebäudes vorzulegen.
- (4) Die Bankbürgschaften werden durch die Stadt nach Zahlung der Beiträge und entsprechend des Baufortschrittes freigegeben.

## **§ 12**

### **Rücktritt**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ nicht innerhalb von 12 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages in Kraft getreten ist.

- (2) Der Vorhabenträger ist ferner zum Rücktritt berechtigt, wenn der in Kraft getretene Bebauungsplan erheblich von dem bereits vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Planentwurf abweicht und dadurch eine entsprechende Umsetzung der Planungen des Vorhabenträgers, sieben Einzelhäuser mit maximal vier Wohneinheiten zu errichten, nicht mehr möglich ist.
- (3) Im Falle des Rücktritts steht dem Vorhabenträger kein Entschädigungsanspruch für den bisher getätigten Aufwand gegen die Stadt zu.

### **§ 13**

#### **Schlussbestimmung**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Eine unwirksame Bestimmung ist in diesem Fall durch diejenige Regelung zu ersetzen, die der Erreichung des angestrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweckes des Vertrages im Sinne des § 1 dient.
- (3) Sollten sich bei der Durchführung des Vertrages oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes Regelungslücken ergeben, sind die Vertragsparteien verpflichtet, die erforderlichen ergänzenden Vereinbarungen zu treffen.
- (4) Der Vorhabenträger kann sich auf eine eventuelle Nichtigkeit des Durchführungsvertrages oder einzelner Bestandteile davon nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.

## § 14

### Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ sowie mit Erteilung der Zustimmung durch den Rat der Stadt Oelde wirksam.

Oelde, den ....

Oelde, den ...

Stadt Oelde  
Der Bürgermeister

Probst Bauträger GmbH  
Der Geschäftsführer

---

Helmut Predeick

In Vertretung:

---

Frank Hauke (Stadtbaurat)