

**Durchführungsvertrag  
gem. §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB**

**zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112  
„Lette - Nördlich der Katthagenstraße“**

Zwischen

der **Stadt Oelde**, Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Karl-Friedrich Knop

- nachfolgend „Stadt“ genannt-

und

der Firma **Party-Zeltverleih Friedhelm Lönne**,  
Herrn Friedhelm Lönne, Katthagenstraße 40, 59302 Oelde

- nachfolgend „Bauherr“ genannt-

wird nachstehender Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette - Nördlich der Katthagenstraße“ geschlossen:

**Präambel**

Der Bauherr beantragt mit Schreiben vom 01. Juni 2010 für den Bau einer Halle auf dem Grundstück des bereits vorhandenen Betriebes Planungsrecht zu schaffen. Von der weiteren Planung ist ausschließlich der Betrieb des Bauherrn betroffen. Der Betrieb liegt im östlichen Teil der Katthagenstraße zwischen dem Betrieb Festzeltverleih Helmut Lönne, Kathagenstraße 25 und im weiteren dem offenen Gewässer Mönchsgraben und der Oststraße im Ortsteil Lette. Für das weitere Planungsverfahren wird daher ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung der planungsrechtlichen Inhalte zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 112 abgeschlossen. Der Bau der Halle auf dem Betriebsgelände ist erforderlich, um dem gewachsenen Anforderungsprofil des Betriebes gerecht werden zu können. Der Bauherr betreibt auf dem Grundstück seit etwa 50 Jahren einen Betrieb zum Zeltverleih mit Mobiliar sowie Zubehör und richtet von diesem Standort aus örtliche und regionale Veranstaltungen aus.

Der Betrieb des Bauherrn befindet sich im Außenbereich, so dass es einer rechtlichen Grundlage für eine Genehmigung zum Bau einer Halle in der gewünschten Größe mangelt. Die Schaffung von Bauplanungsrecht ist die einzige Möglichkeit, dem Betrieb die notwendige Erweiterung zu ermöglichen und so auch die künftige Entwicklung abzusichern.

Zur Realisierung des Vorhabens hat der Rat der Stadt Oelde die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie das Aufstellen eines Bebauungsplanes (**Bebauungsplan Nr. 112 „Lette-Nördlich der Katthagenstraße“**) beschlossen.

Mit Vorvertrag vom 28.03.2012 zum Durchführungsvertrag wurden die wesentlichen Eckpunkte vorab vertraglich geregelt. Die konkreten Umsetzungsmerkmale und vertraglichen Regelungen sind Bestandteil des folgenden Durchführungsvertrages.

## **§ 1 Grenzen des Bebauungsplan Plangebiet**

Das Vertragsgebiet umfasst den gem. B-Plan (Anlage 1) dargestellten Bereich der Flur 23 in der Gemarkung Oelde.

Das Vertragsgebiet befindet sich an der „Katthagenstraße“ im Außenbereich.

Die Grenzen des Gebietes richten sich nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 Nördlich der Katthagenstraße.

Danach werden die Grenzen wie folgt definiert:

- Im Norden: die landwirtschaftliche Fläche der Gemarkung Oelde, Flur 23, Flurstück 603
- Im Osten: die landwirtschaftliche Fläche der Gemarkung Oelde, Flur 23, Flurstück 603 (Hofffläche Hecker)
- Im Süden: die öffentliche Verkehrsfläche der Gemarkung Oelde, Flur 23, Flurstück 272 (Katthagenstraße)
- Im Westen: die landwirtschaftliche Fläche der Gemarkung Oelde, Flur 23, Flurstück 467 (Helmut Lönne)

## **§ 2 Vertragsgegenstand**

Gegenstand dieses Vertrages sind die im Eigentum des Bauherrn stehenden Flächen des Plangebietes (im Einzelnen die Flurstücke 468 und 602 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde) mit einer Gesamtfläche von 5.439,00 m<sup>2</sup> (Anlage 2) bzw. die mit Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 112 ausgewiesenen Flächen sowie die Schaffung von Planungsrecht.

Vertragsziel ist die Sicherung und Entwicklung des auf der Fläche des Bebauungsplan Nr. 112 befindlichen Betriebes des Bauherrn einschließlich Baurecht.

Insgesamt soll auf einer Fläche von etwa 0,55 ha das für die wirtschaftliche Entwicklung des vorhandenen Betriebes Bauplanungsrecht geschaffen werden. Hierzu werden die Flächen des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ mit eingeschränkter projektbezogener gewerblicher Nutzung ausgewiesen.

Hierzu hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 23.04.2012 beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette-nördlich der Katthagenstraße“ aufzustellen.

Im Bereich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 wird die Art der baulichen Nutzung auf folgende Arten beschränkt:

*Gewerbliche Betriebe für den Zeltverleih einschließlich der damit verbundenen Dienstleistungen, hier Verleih von Möbeln und sonstigen dem Gewerbe zugehörigen Sachen.*

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Bauherr mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Umfang der baulichen Nutzung ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 112.

### **§ 3 Vertragsanlagen**

Folgende Unterlagen sind diesem Vertrag als Anlage beigefügt:

- |                                                                                             |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| - Lage des Vertragsgebietes                                                                 |          |
| Entwurf B-Plan Nr. 112                                                                      | Anlage 1 |
| - Darstellung der Flächen des Vertragsgebietes                                              | Anlage 2 |
| - Zeichnerische Darstellung (Bauplan) der betrieblichen<br>Entwicklung des Vertragsgebietes | Anlage 3 |
| - Umfang der äußeren Erschließung (Katthagenstraße)                                         | Anlage 4 |
| - Entwässerungskonzept einschl. Entsorgung von<br>Schadstoffen                              | Anlage 5 |
| - Berechnung der Teilsommen dieses Vertrages                                                | Anlage 6 |
| - Konzept zur Löschwasserversorgung                                                         | Anlage 7 |

### **§ 4 Durchführung und Kostenübernahme**

Der Bauherr verpflichtet sich, alle baulichen Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung des wirtschaftlichen Betriebes nach Maßgabe der Regelungen des Durchführungsvertrages gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 112 durchzuführen.

Der Bauherr verpflichtet sich zur Übernahme der mit Aufstellung der Bauleitplanung entstehenden Vorbereitungs- u. Durchführungskosten.

Insbesondere werden folgende Kosten vom Bauherrn übernommen:

- Kosten für Planung und Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Kosten zur Änderung des Flächennutzungsplanes FNP
- Kosten zur Entwicklung des Umweltberichts sowie zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
- Kosten für die Erarbeitung des Durchführungsvertrages zur Umsetzung der B-Planinhalte

Zusätzlicher Kostenaufwand außerhalb der Kostenregelung dieses Vertrages:

- Kosten für den Ausgleich für Eingriffe in die Natur gemäß § 135 a-c BauGB entsprechend der Flächen des dann gültigen Bebauungsplanes.
- Kosten der erforderlichen inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes
  - Innere Erschließung sind die zur Anbindung an die Erschließungsanlage erforderlichen baulichen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes

- Äußere Erschließung sind die zur Anbindung des B-Plangebietes erforderlichen baulichen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage Katthagenstraße (Anlage 4)
- Soweit erforderlich, Ortung der bisher nicht bekannten Leitungen im öffentlichen und nicht öffentlichen Raum, einschließlich der Dichtheitsprüfung nach § 61a Landeswassergesetz (LWG) für die Schmutzwasserleitung
- Erstellen eines grundstücksbezogenen Entwässerungsentwurfes zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers, einschließlich der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Regenrückhaltung). Hierzu wird empfohlen, einen Fachplaner für Abwasserbeseitigung zu beauftragen

Sofern die vorgenannten Leistungen durch Mitarbeiter der Stadt Oelde erbracht werden, erfolgt die Abrechnung dieser Leistungen nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Oelde vom 13.04.2011.

Die durch die Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 entstehenden Kosten werden durch den Bauherrn übernommen. Darin enthalten sind auch die Kosten zur Erstellung des Durchführungsvertrages. Die hoheitlichen Aufgaben gemäß Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht in Rechnung gestellt.

Für die Vorbereitung und Erstellung der Vertragswerke (Vorvertrag und Städtebaulicher Vertrag sowie Bauleitplanung) entsteht ein Gesamtaufwand in Höhe von 10.380,00 Euro. Auf diesen Betrag werden die im Wege des Vorvertrags entstandenen Kosten i.H.v 2.530,00 € angerechnet, so dass nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages bzw. mit Erreichen der Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 BauGB ein Restbetrag in Höhe von

**7.850,00 Euro**

unter Angabe der Haushaltstelle 10.03.02/ 6487001 auf das Konto der Stadt Oelde  
BLZ 400 501 50  
Konto 42 0001 966  
vom Bauherrn zu zahlen ist.

Die Pflicht zur Zahlung eines Betrages für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 dieses Durchführungsvertrages bleibt von den übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass der Stundenansatz für das Folgeverfahren als feste Berechnungsgröße angesetzt wird, so dass eine Nachveranlagung zu Gunsten oder zu Lasten einer Vertragspartei nicht erfolgt.

Der vom Bauherrn zu zahlende Endbetrag i.H.v. 7.850,00 Euro ist wie folgt zu entrichten:

50 v.H. des vorgenannten Betrages spätestens vierzehn Tage nach Abschluss des Durchführungsvertrages

50 v.H. des vorgenannten Betrages nach Erreichen der Voraussetzungen gem. § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) und vor Erteilung der Baugenehmigung.

Die Berechnung der Teilsummen ist dem Vertrag als Anlage beigelegt (Anlage 6)

## **§ 5 Bauleitplanung**

Die Stadt Oelde wird nach Beschluss des Rates den Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ändern sowie einen Bebauungsplan für das Vertragsgebiet aufstellen.

Die Entwicklung und Planung des Bebauungsplanes sowie die nach § 1a i.V.m. § 135 a-c des Baugesetzbuches BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich der Eingriffsbilanzierung erfolgt durch den Fachdienst Planung und Stadtentwicklung der Stadt Oelde.

Es besteht Einigkeit, dass der Bauherr auf seine Veranlassung und Kosten die Stadt Oelde mit der Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte gem. §§ 2 bis 4a BauGB beauftragt.

Die Durchführung aller Verfahrensschritte erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Oelde.

Die Planungshoheit der Stadt Oelde bleibt vom Abschluss dieser Vereinbarung unberührt.

Der Bauherr verpflichtet sich zudem, alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten auf eigene Veranlassung und Kosten erstellen zu lassen.

## **§ 6 Bebauung**

Die bauliche Umsetzung und Nutzung erfolgt auf Basis der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans der Stadt Oelde.

Der Bauherr wird hierzu alle erforderlichen Genehmigungen beantragen. Plan und Vertrag ersetzen die erforderlichen Baugenehmigungen nicht.

## **§ 7 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes zum Zwecke der als Anlage beigefügten Betriebsbeschreibung erfolgt über den hierfür geeigneten und ausgebauten Wirtschaftsweg „Katthagenstraße“ und im Weiteren über die Oststraße. Weitergehende Angleichungsmaßnahmen durch die Stadt Oelde werden nicht erfolgen

Die Pflicht zur Entrichtung eines Beitrages für künftige Straßenbaumaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz, nach Verbandsrecht oder nach dann geltendem öffentlichen Recht bleibt von den Regelungen des Durchführungsvertrages unberührt.

## **§ 8 Grundstücksentwässerung**

Der Bauherr verpflichtet sich, die Entwässerung seiner Flächen im Plangebiet sowie das Entsorgen umweltbelastender Stoffe im Rahmen des als (Anlage 5) beigefügten Entwässerungskonzeptes auf eigene Veranlassung und Kosten auf Basis der von der Stadt Oelde festgelegten Standards vorzunehmen.

## **§ 9 Löschwasserversorgung**

Es besteht Einigkeit, dass auf Grund der erhöhten Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist.

Der Bauherr verpflichtet sich, die für den Vertragsgegenstand erforderliche Löschwasserversorgung auf Basis der Festsetzungen der Stadt Oelde auf eigene Kosten und Veranlassung sicherzustellen.

Das Konzept zur Löschwasserversorgung wird dem Durchführungsvertrag als Anlage 7 beigefügt.

## **§ 10 Eingriff in die Natur**

Die für Eingriffe in die Natur erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Basis des vom Fachdienst Planung und Stadtentwicklung festgesetzt. Berechnung und Kostenfestsetzung sind als (Anlage 7) Bestandteil des Durchführungsvertrages und vom Bauherrn zu tragen sofern kein -oder unzureichender Ausgleich auf der Fläche des Vertragsgebietes erfolgt. Die Festsetzung erfolgt auf Basis der vorgenommenen Bewertung und Bilanzierung als in Werteinheiten dargestelltes Kompensationsdefizit. Für eine Werteinheit wird bei der Stadt Oelde ein Betrag in Höhe von 10,00 Euro/WE berechnet.

Der im Wege der Bilanzierung festgesetzte Betrag für Ausgleichsmaßnahmen ist vom Bauherrn zu leisten und wird nicht von den Kosten zur Erstellung dieses Durchführungsvertrages erfasst.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

Der Bauherr verpflichtet sich, sämtliche aus diesem Vertrag hervorgehenden Pflichten seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Rechtsnachfolger können insbesondere sein: die Erben, Dritte aus Grundstücksverkauf und/oder Übergang der gewerblichen Nutzung oder Teilnutzung des Grundstücks auch bei Änderung der gewerblichen Nutzung, Verpachtung, Vermietung, Schenkung. Der Bauherr haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinem Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Stadt Oelde den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.

## **§ 12 Form und Ausfertigung**

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Die Vereinbarung besteht in zweifacher Ausfertigung. Der Bauherr und die Stadt Oelde erhalten je eine Ausfertigung.

## **§ 13 Beiderseitige Verpflichtungen**

Die Vertragsparteien unterwerfen sich der Verpflichtung zur gegenseitigen Information und vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen vertragsbezogenen Ereignissen unterrichten sich die Vertragsparteien unaufgefordert gegenseitig.

Die Gemeinde wird die erforderlichen Beschlüsse rechtzeitig herbeiführen und die zur Vertragserfüllung erforderlichen oder sachdienlichen Amtshandlungen vornehmen.

## **§ 14 Haftungsausschluss**

Aus dieser Vereinbarung entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Ebenso kann dieser Vereinbarung kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt Oelde entnommen werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Bauherrn, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung dieser Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

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 Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 15 Wirksamkeit**

Die Regelungen des Durchführungsvertrages werden nur wirksam, wenn der Vertragspartner oder sein Vertreter die Vertragsbedingungen akzeptiert und mit Unterschrift bestätigt.

**§ 16**  
**Schlussbestimmungen**

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieser Vereinbarung nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Für die Stadt Oelde

Für den Bauherrn

Oelde,

Oelde,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Knop  
Bürgermeister

In Vertretung

\_\_\_\_\_

Abel  
Stadtbaurat

ENTWURF