

durchheek
01072004

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 "Reitzentrum Flamschen"

Die Stadt Coesfeld

vertreten durch den Bürgermeister und den 1. Beigeordneten

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und

die Grundstückseigentümer

Eheleute Elke und Franz-Josef Heek

Wilhelm-Leuschner-Straße 13, 45665 Recklinghausen

- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

schließen folgenden Vertrag zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem.
§ 12 BauGB:

Teil I Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1)

Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben, eine Reit- und Zuchtanlage für Dressurpferde als Wirtschaftsbetrieb mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden einschließlich der erforderlichen Außenanlagen zu entwickeln.

2)

Der Vorhabenträger hat die im Lageplanausschnitt (Anlage 1) „rot“ gekennzeichneten Teilfläche aus dem Grundstück

Gemarkung Kirchspiel Coesfeld Flur 34 Nr. 59

in einer Schätzgröße von **50.000 qm** erworben.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Durchführungsplan (Anlage 2)
- Die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3)
- Der Grünordnungsplan (Anlage 4)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

1)

Die Vorhabenträger beabsichtigen die Errichtung einer Dressurpferdezuchtanlage, um ihrer Tochter, Frau Kirsten Heek, eine selbständige Existenz zu ermöglichen. Frau Kirsten Heek bildet seit Jahren Dressurpferde aus. Sie hat mit eigenen Pferden zahlreiche Turnierfolge erzielt. U. a. errang sie die Europameisterschaft der Jungen Reiter. Um diese Erfolge fortführen zu können plant sie, selbst Pferde zu züchten und aus ökonomischen Gründen gemeinsam mit Pensionspferden auszubilden.

2)

Als Standort bietet sich die unmittelbare Nachbarschaft zu der bestehenden Pferdesportanlage ideal an und würde diese zu einem Pferdesportzentrum erweitern. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche im Eigentum beträgt rund 5,0 ha zuzüglich einer langfristig zu pachtenden Grundstücksfläche von rund 3,6 ha.

Über eine neue Betriebszufahrt vorbei an vorgelagerten Pferdewiesen ist die gesamte Anlage zu erreichen. Sie besteht aus Dressurhalle mit integrierten Technik- und Personalräumen sowie Wohnungen für Schüler und Mitarbeiter und die Betriebsinhaberin. Es sind maximal vier Wohneinheiten vorgesehen.

3)

Der Halle sind zugeordnet und durch einen Zwischentrakt verbunden zwei zweizügige Stallanlagen mit insgesamt 40 Boxen und den notwendigen Pflegeräumen. Die Bergehalle für Futter und Maschinenpark, ein Dressurplatz und eine Fütteranlage ergänzen die geplante Anlage.

Als 2. Bauabschnitt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Anrechnung der oben genannten vier Wohneinheiten vorgesehen.

Sämtliche Bau- und Freiflächenstrukturen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.

2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, auf eigene Kosten alle Planungsleistungen zu erbringen, die für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Realisierung der baulichen Anlagen, die öffentliche Erschließung, die Kanalisation, die Grünanlagen sowie für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig sind. Zu diesen Planungsleistungen gehören auch Erläuterungen und Berechnungen.

3)

Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn der Stadt vorzulegen.

4)

Die Bauleitpläne sind so herzustellen bzw. an die Stadt so zu übergeben, dass eine Übernahme in die EDV (System Geograf) bei der Stadt Coesfeld ohne Anpassung möglich ist.

5)

Soweit Katastervermessungsarbeiten erforderlich sind, werden diese einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen. Die Unterlagen sind so aufzuarbeiten, daß eine Übernahme in das GIS der Stadt ohne Anpassungsarbeiten möglich ist.

§ 5

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1)

Der Vorhabenträger läßt alle Leistungen von fachkundigen und leistungsfähigen Fachplanern durchführen, soweit dieses für die ordnungsgemäße Planung und Durchführung erforderlich ist.

2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die Erschließung und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Bauleistungen nach einer Ausschreibung auf der Grundlage der Verdingungsordnung (VOB) ausführen zu lassen. In begründeten Fällen ist auch eine Direktvergabe möglich.

§ 6

Durchführungsfristen

1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von zwei Jahren fertigstellen.

2)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Wohnhaus, das in der Anlage 2 (Bebauungsplan) mit der Kennzeichnung 2.BA gekennzeichnet ist, spätestens zehn Jahre nach dem Inkrafttreten der Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung für das Wohnhaus mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb eines Jahres fertigstellen.

3)

Mit Beginn des ersten Bauabschnitts (Errichtung der Dressurpferdezuchtanlage ohne Einfamilienhaus) sind auch alle zu diesem Zeitpunkt möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Bei Pflanzmaßnahmen sind die jahreszeitlichen Besonderheiten zu berücksichtigen. Der Abschluß der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Erschließungsmaßnahmen sind sodann unverzüglich der unteren Landschaftsbehörde und der Stadt nachzuweisen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Beginn abzuschließen.

§ 7

Fertigstellung der Anlagen

1)

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie von Erschließungsmaßnahmen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Nach fruchtlosem Fristablauf ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Sie ist dann auch berechtigt, den Bebauungsplan aufzuheben, ohne dass dem Vorhabenträger Ansprüche auf Entschädigung entstehen.

2)

Im übrigen kann sie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Erschließungsmaßnahmen selbst in Auftrag geben und fertigstellen lassen. Sie ist sodann berechtigt, hierfür die vom Vorhabenträger zu stellende Sicherheit in Anspruch zu nehmen.

§ 8

Vorbereitungsmaßnahmen

1)

Der Vorhabenträger hat alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

2)

Bei der Durchführung aller Maßnahmen hat der Vorhabenträger die „Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Bausstellenverordnung)“ vom 10.6.1998 zu beachten.

§ 9

Haftung und Verkehrssicherung

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Gebiet die Verkehrssicherungspflicht und haftet hierfür.

§ 10

Gewährleistung und Abnahme

1)

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Erschließungsmaßnahmen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

2)

Soweit für die Gewährleistung die Regeln der VOB vereinbart sind, richtet sich die Gewährleistung nach diesen Regeln. Ist die Geltung der Gewährleistung des BGB vereinbart, so bestimmt sich die Gewährleistung nach diesen Vorschriften.

3)

Der Vorhabenträger hat der Stadt Coesfeld die vertragsmäßige Fertigstellung aller Anlagen schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere auch für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Erschließungsmaßnahmen.

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Erschließungsmaßnahmen findet eine förmliche Abnahme zwischen der Stadt, dem Vorhabenträger und der beteiligten Unternehmen statt. Soweit die Geltung der VOB vereinbart ist, gelten die Abnahmefristen der VOB, ansonsten gelten die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften des BGB.

4)

Das Ergebnis ist zu protokollieren und von der Stadt und dem Vorhabenträger zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese Mängel durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ 11

Ausgleichsmaßnahmen

1)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft. Näheres ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Grünordnungsplanes.

2)

Der Vorhabenträger hat bei einer Weiterveräußerung des Grundstücks bzw. der Reit- und Zuchtanlage mit einem Käufer vertraglich zu vereinbaren, dass dieser alle bis dahin nicht erledigten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Erschließungsmaßnahmen ausführt. Der Vorhabenträger hat den Käufer in der Weise zu binden, daß dieser auch seinen Rechtsnachfolger zu binden hat.

3)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan alle notwendigen und zu diesem Zeitpunkt möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Beginn des ersten Bauabschnittes (vgl. § 6 Ziff. 3) zu erbringen und innerhalb von drei Jahren abzuschließen.

§ 12 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung der Reit- und Zuchtanlage erfolgt über die Straße „Emmerickweg“. Die Fahrbahnbreite beträgt an der Zufahrt 3,20 m - 3,50 m. Die geplante Betriebszufahrt ist in einer Breite von 5,0 m mit einer Asphaltdecke herzustellen. Es sind entsprechend große Ausrundungsradien zu wählen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Arbeiten im Anschluss an die vorhandene Schwarzdecke des Emmerickweges gemäß den technischen Vorgaben der Stadt auszubauen.

§ 13 Entwässerung

1)
Das auf dem Grundstück des Vorhabenträgers anfallende Schmutzwasser ist über das Druckentwässerungssystem des Abwasserwerks der Stadt Coesfeld abzuleiten. Das Grundstück ist an dieses Druckentwässerungssystem anzuschließen. Die Kostenerstattung für die Erstellung der Anschlußleitung und der Anschlußbeitrag richten sich nach der Gebühren- und Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld.

2)
Die für die Einleitung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers erforderlichen Genehmigungen sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten einzuholen. Die hierfür erforderlichen Arbeiten hat der Vorhabenträger unter Beachtung aller Auflagen im Genehmigungsverfahren (z.B. Erstellung von Regenrückhaltebecken/Feuerlöschteich) auf seine Kosten durchzuführen.

§ 14 Sicherheitsleistung

1)
Der Vorhabenträger hat zur Sicherstellung seiner Verpflichtung wegen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und wegen der Verkehrerschließung eine Bankbürgschaft beizubringen. Die ist als unwiderrufliche, unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank, öffentlichrechtlichen Sparkasse oder Genossenschaftsbank beizubringen. Die Bürgschaft ist als Fertigstellungsbürgschaft in Höhe eines Betrages von 70.000,00 € beizubringen.

2)
Die Bürgschaft ist vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen.

3)
Sie wird nach mangelfreier Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Verkehrerschließung freigegeben.

4)

Die Stadt Coesfeld darf sich aus der Bürgschaft befriedigen, sofern der Vorhabenträger auch nach angemessener Fristsetzung die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Verkehrserschließung nicht oder nicht ordnungsgemäß durchführt.

Teil III

Schlussbestimmungen

§ 15

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 16

Haftungsausschluss

1)

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

2)

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 4 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 17

Wirksamkeit des Vertrages

1)

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr 110 „Reitzentrum Flamschen“ in Kraft tritt und die Bürgschaft gem. § 14 Ziff. 1) und 2) vorliegt.

2)

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

3)

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages. Unwirksame Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Coesfeld, den 2004

.....

.....

Recklinghausen, den 2004

.....

.....