

Die Gemeinde Havixbeck
(nachfolgend Gemeinde genannt)
vertreten durch den Bürgermeister Klaus Gromöller

und

Tenhündfeld Schlüsselfertig Bauen GmbH
Hamalandstraße 89
48683 Ahaus-Wessum
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)
vertreten durch die Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin
Anne Tenhündfeld

diese wiederum mit Vollmacht vertreten durch Herrn Christian Tenhündfeld

schließen folgenden

Durchführungsvertrag

Teil I. Allgemeines

Teil II. Vorhaben

Teil III. Erschließung

Teil IV. Schlussbestimmungen

Teil I. Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Vorhaben am „Kleibrink/Gennericher Weg“
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets, (Anlage 1)
- b) Vorhaben- und Erschließungsplans (Verfahrensstand: Satzungsbeschluss, VEP) (Anlage 2)
- c) Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einschließlich der Begründung (Verfahrensstand: Satzungsbeschluss, Anlage 3)

Teil II. Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das ca. 5.600qm große Plangebiet ist geprägt durch das Einrichtungshaus Frede. Der Gebäudekomplex des Einrichtungshauses Frede besteht aus vier aneinandergebauten Häusern, die historisch verwinkelt gewachsen sind. Anstelle des Einrichtungshauses soll im Plangebiet eine maßvoll verdichtete Wohnanlage mit insgesamt fünf Wohnhäusern entstehen. Die Anlage fasst einerseits die Straßenraumkanten im Bereich Kleibrink und dem Gennericher Weg auf, vgl. Anlage 1 und andererseits sieht sie Wohnen in zweiter Reihe vor.

(2) Vier Wohnhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten werden über einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet, um den Bedarf an individueller Bewegungsfreiheit zu ermöglichen und gleichzeitig den Parkplatzdruck im öffentlichen Raum zu nehmen. Grün- und Freiflächen bleiben über der Tiefgarage erhalten.

(3) Das Wohnhaus am „Gennericher Weg“ sieht Wohnungen für ältere Menschen vor, die bereits oder noch nicht einer Betreuung bedürfen. Insbesondere sind 24 Zimmer für ambulante Pflege vorgesehen. Im Dachgeschoss des Hauses sind zwei bis vier altengerechte Wohnungen geplant.

§ 4 Durchführungsverpflichtungen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag zunächst für den 1. Bauabschnitt des Vorhabens (Errichtung von 4 Wohnhäusern) einzureichen. Er wird spätestens 9 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es insgesamt innerhalb von 3 Jahren fertig stellen.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

(1) Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Soweit der Vorhaben- und Erschließungsplan keine Gestaltungsvorgabe trifft, hat sich das Vorhaben an die Bestandstypologie anzulehnen. Im Nordwesten des Plangebiets grenzen ein Parkplatz und dahinter der Standort der Freiwilligen Feuerwehr an. Westlich befinden sich ein Landmaschinenhandel und ein expandierender Discounter. Die Umgebung ist urban beeinflusst und von Wohnhäusern geprägt. Die Außenfassaden entlang der Straße Kleibrink sind durchgängig mit rotem Sichtmauerwerk bzw. Klinker verblendet. Anderthalb bis zweieinhalb geschossige Häuser sind im Umfeld anzutreffen. Für die Gestaltung und Ausrichtung der fünf Häuser wird auf die Ansichten und Zeichnungen im Entwurf Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage 2) Bezug genommen.

(2) Zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Plangebiets und der vollen Einsatzfähigkeit der Feuerwehr im angrenzenden Gebiet sind bei schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2:2018-01 (z. B. Wohn/Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Arbeitsräume) Öffnungen (Fenster, Türen, ungedämmte Lüftungsanlagen) in Wänden unzulässig, vor denen Immissionswerte von 45 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurden. Dies betrifft insbesondere die orange gekennzeichneten Außenwandfassaden der zwei betroffenen Wohnhäuser (Planskizze: Keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen – Anlage 2). Für die Belüftung sind, in diesen Fällen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Belichtung und Besonnung der Räume wird durch architektonische Maßnahmen (Raumkonzept) so geplant, dass in den gekennzeichneten Wänden keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2:2018 notwendig sind.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen/Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

(1) Soweit Erkundungs- und Vorbereitungsmaßnahmen zur Altlastenbehandlung erforderlich werden, sind diese von dem Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde und den zuständigen Fachbehörden zu erbringen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beseitigung von Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen einschließlich weiterer erforderlicher Vorbereitungsmaßnahmen zur Baureifmachung durchzuführen (insbesondere Gebäudeabbruch des Einrichtungshauses Frede, geordnete Entsorgung von Baurestmassen).

(3) Die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten erfolgt durch den Vorhabenträger dabei unter fachlicher Einbindung der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde nach den Regeln des BBodSchG und der BBodSchV. Maßstab ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß Anlage 2.

§ 7 Vorbereitungsmaßnahmen Versorgungsleitungen

Der Vorhabenträger erhält Leitungspläne mit Schutzanweisungen von den Versorgungsträgern (Telekom Deutschland GmbH und Gelsenwasser Energienetze GmbH) über die Gemeinde Havixbeck. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Schutzanweisungen zu beachten und die Bauarbeiten rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Soweit die Kosten nicht von den Versorgern übernommen werden, gehen diese zu Lasten des Vorhabenträgers.

Teil III. Schlussbestimmungen

§ 8 Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

(2) Bis zum Abschluss des Vertrages sind der Gemeinde im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung sowie Herstellung des Vorhabens aufgeführten Aufwendungen in Höhe von 4.200 € (in Worten viertausendzweihundert €) entstanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden des Vertrages insgesamt zu erstatten.

§ 9 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

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

(2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften (s. § 11) zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 10 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 11 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 6, 7 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen und Umsetzung des Vorhabens leistet er Sicherheit in Höhe von 120.000 € (in Worten: einhundertzwanzigtausend. €) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft der Volksbank Gronau-Ahaus e.G.

(2) Mehrere Vertragspartner der Gemeinde haften gesamtschuldnerische für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 12 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Schlussbestimmungen

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

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

§ 14 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn er vom Rat der Gemeinde Havixbeck genehmigt ist und wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Für die Gemeinde

Für den Vorhabenträger

Havixbeck, den.....

Ahaus, den

.....
Klaus Gromöller

.....
Christian Tenhündfeld als
bevollmächtigter Vertreter
von Anne Tenhündfeld
Einzelvertretungsberechtigte
Geschäftsführerin

Bürgermeister