

**Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“
(Stand 13.12.23)**

Die Stadt Lüdinghausen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Ansgar Mertens,
(nachfolgend Stadt genannt)

und

Apollon GmbH
Industriestraße 15
59348 Lüdinghausen
(nachfolgend Investor genannt)

schließen den nachfolgenden Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“.

Präambel

Mit der Aufgabe des Josefshauses als Konvent der Franziskanerinnen im November 2021 und dem anschließenden Verkauf der Liegenschaft wurden die Voraussetzungen für die privatwirtschaftliche Neuentwicklung des Areals als Wohnquartier geschaffen. Als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Josefshaus“ erarbeitet, der mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB weiter konkretisiert wird.

Der Investor plant die Entwicklung des Areals zu einem Wohnquartier, das sich um die zentrale Bestandsimmobilie – das Josefshaus - gruppiert. Die städtebauliche Konzeption folgt dabei dem Bild der „Klostermauer“ und sieht eine randständige Anordnung von Einfamilienhäusern vor. Insgesamt umfasst das Gesamtprojekt den Neubau von 17 Einfamilienhäusern, die Modernisierung des sog. „Hausmeisterhauses“ sowie die Errichtung von 24 Wohneinheiten und Räumlichkeiten für ein generationsübergreifendes Zusammenleben innerhalb des bestehenden Josefshauses. Ergänzend erfolgt durch den Investor die umfassende Neuanlage der Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen, die für die Erstentwicklung der Liegenschaft als Wohnquartier erforderlich werden.

Für die vorliegende Interessenskonstellation stellt das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den passenden Ansatz dar, da zwischen Investor und Stadt Lüdinghausen grundsätzliche Einigkeit über das konkrete Projekt besteht und der Investor über die erforderlichen Grundstücke verfügt. Auch kommt der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Gebäudeensembles eine besonders hohe Bedeutung zu, sodass die über den Gestaltungsbeirat abgestimmte gestalterische Ausführung des Vorhabens durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den vorliegenden Durchführungsvertrag im Detail gesichert wird.

Darüber hinaus erfordert die Nachverdichtung des Areals zum Wohnquartier den Bau umfangreicher Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen, die durch den Investor errichtet werden. Mit Blick auf den beträchtlichen Umfang dieser Anlagen, die die technisch sachgerechte Einbindung der neu entstehenden rund 24 Wohneinheiten auf einer Fläche von etwa 1,25 ha gewährleisten müssen, liegt

die Pflicht zur Abwasserbeseitigung zunächst bei der Stadt Lüdinghausen, sodass die Voraussetzungen für eine mögliche Übernahme der Anlagen zu schaffen sind. Um die erforderlichen Standards frühzeitig zu sichern und eine spätere Überführung der Infrastruktur in die öffentliche Hand prinzipiell vorzubereiten, widmet sich der Durchführungsvertrag in einem weiteren Schwerpunkt der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen. Eine mögliche Übereignung der Flächen wird bei Bedarf in einem späteren Notarvertrag geregelt.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat dem Vorgehen mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“ am 15.09.2022 im Grundsatz zugestimmt.

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die Verpflichtung des Inverstors zur Errichtung der in dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) sowie der in § 3 beschriebenen baulichen Anlagen zum Zwecke der beschriebenen Nutzungen sowie die Umsetzung der gestalterischen Vorgaben und der damit verbundenen weiteren Maßnahmen (z. B. Erschließungsanlagen) entsprechend dieses Vertrags.
- (2) Weiterhin Vertragsgegenstand ist die Pflicht des Investors zum Betrieb, Unterhalt und Sicherung der Erschließungsanlagen.
- (3) Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine eigentumsrechtliche Übertragung der Erschließungsanlagen erfolgen soll, erklärt sich die Stadt bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zu einer unentgeltlichen und lastenfremen Übernahme bereit. Die Übertragung wird bei Bedarf durch einen separaten notariellen Vertrag vorgenommen.
- (4) Im Fall einer Eigentumsübertragung erklärt sich die Stadt zur Übernahme der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten für die Erschließungsanlagen sowie deren Widmung bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen bereit.
- (5) Der Geltungsbereich des Vertrags umfasst die Flurstücke 443 (teilw.) Gemarkung Seppenrade / Flur 43 sowie die Flurstücke 15 (teilw.), 16 (teilw.), 42 (teilw.), 59, 65 (teilw.), 66 (teilw.) der Gemarkung Seppenrade / Flur 48. Ergänzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Vertragsgebiet damit die Trasse der Anschlusskanäle zum Bereich „An der Wolfsschlucht“ (Flurstück 66 (teilw.) der Gemarkung Seppenrade / Flur 48 – Anlage 4) sowie die Einmündung zur Dattelner Straße (Flurstück 443 (teilw.) Gemarkung Seppenrade / Flur 43). Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist im Lageplan der Anlage 1 rot umrandet gekennzeichnet.
- (6) Der Investor ist entweder Eigentümer der für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Flächen oder hat gesicherten Zugriff auf die erforderlichen Flächen im Vertragsgebiet.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

- (1) Diesem Vertrag liegen Anlagen bei, die Bestandteil dieses Vertrages sind. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die nachfolgend genannten Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Bestandteile des Vertrages sind:

- (a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, (Anlage 1),
- (b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan, (Anlage 2)
- (c) die mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Darstellungen zur architektonischen und gestalterischen Ausführung der Bauten (Anlage 3)
- (d) eine Kennzeichnung der Flächen der ehemaligen Kapelle im Josefshaus sowie der Fläche des Einmündungsbereichs zur Dattelner Straße, (Anlage 4)
- (e) der Lageplan des Leitungsverlaufs auf Fremdgrundstücken zum Anschluss an das Kanalnetz (Schmutzwasser) sowie der Leitungstrasse östlich des Plangebiets, (Anlage 5)
- (f) das Entwässerungskonzept (U-Plan / Dortmund / Stand 06.12.2023), (Anlage 6)
- (h) die dingliche Sicherung des Leitungsrechts auf Fremdgrundstücken (Anlage 7)

Projekt und Nutzung

§ 3 Vorhaben und Nutzungen

- (1) Der Investor verpflichtet sich, auf dem im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Areal und gemäß den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. den ergänzenden vertraglichen Regelungen die folgenden Bauvorhaben zu errichten bzw. Maßnahmen durchzuführen:
- (a) Umbau der Bestandsimmobilie „Josefshaus“ innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets Nummer 1 zu einem Wohngebäude mit 24 Wohneinheiten sowie Angeboten für ein generationsübergreifendes Zusammenleben auf den Flächen der ehemaligen Kapelle (siehe Anlage 4),
 - (b) Neubau von 11 Kettenhäusern in den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Nummer 2 bis 4,
 - (c) Neubau von 7 Reihenhäusern in den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Nummer 5,

- (d) Umsetzung der unter (a) bis (c) genannten Vorhaben gemäß der mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lüdinghausen hergeleiteten architektonischen und gestalterischen Ausführung der Bauten (siehe Anlage 3)
- (e) Errichtung der im VEP festgesetzten Gemeinschafts-Stellplatzanlagen und –carports,
- (f) Errichtung der erforderlichen Entwässerungsbauwerke und des Kanalnetzes inkl. des Anschlusses an das öffentliche Kanalnetz im Bereich „An der Wolfsschlucht“ über ein Fremdgrundstück sowie über die bestehende Leitungstrasse östlich des Plangebiets auf der Grundlage des Entwässerungskonzepts (siehe § 6 des Durchführungsvertrags sowie Anlage 5 und 6),
- (g) Errichtung des Straßen- und Wegenetzes gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den vertiefenden Ausführungen des § 6 des Durchführungsvertrags sowie die Ertüchtigung des Einmündungsbereichs zur Dattelner Straße (siehe Anlage 4).

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der sonstigen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Josefshaus“ auf seine Kosten. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Vorhaben alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Vertragsgebiets sowie die weiteren Maßnahmen wie Erschließungsanlagen gemäß § 3 dieses Durchführungsvertrages meint, die im VEP festgesetzt sind.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, für das in Absatz 1 und in § 3 weiter beschriebene Gesamtvorhaben
 - (b) innerhalb einer Frist von 24 Monaten ab Beendigung der gegenwärtigen Nutzung des Josefshauses (Anmietung zur Unterbringung von Geflüchteten durch öffentliche Hand) einen oder mehrere Bauanträge für Errichtung und Änderung der Bestandsimmobilien und sonstiger bauliche Anlagen zu stellen bzw. Anträge auf Genehmigungsfreistellungen einzureichen,
 - (e) innerhalb von weiteren 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben fertigzustellen, die Nutzung aufzunehmen bzw. auf Grund entsprechender Vereinbarungen sicherzustellen, dass die Nutzung des (Gesamt)Vorhabens aufgenommen wird,
 - (f) innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Vorhabens den Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen abzuschließen.
- (3) Eine angemessene Verlängerung der unter Punkt 2 genannten Fristen kann im Einvernehmen mit der Stadt vereinbart werden.
- (4) Diese Fristen verlängern sich um Zeiten, in denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan nach § 47 VwGO oder Klagen Dritter gegen die Baugenehmigung(en) anhängig sind. Dies gilt nicht, wenn Anträge nach § 47 Abs. 6 VwGO oder Anträge auf

Regelung der Vollziehung der Baugenehmigung(en) nach §§ 80 Abs. 5, 80a VwGO erfolglos geblieben sind. In diesem Fall verlängert sich die Realisierungspflicht lediglich um die Dauer der Eilverfahren.

- (5) Stellt der Investor für das Vorhaben mehrere Bauanträge bzw. Anträge auf Genehmigungsfreistellungen, gelten die vorgenannten Fristen für den zuletzt gestellten Antrag. Entscheidend ist, dass sich die Fristen für die Realisierung auf das gesamte Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan beziehen.

Erschließungsanlagen

§ 5 Erstellung und Betrieb der Erschließungsanlagen

- (1) Die Stadt überträgt dem Investor nach Maßgabe dieses Vertrages die Vermessung, Planung und endgültige Herstellung für die innerhalb des Geltungsbereiches des Durchführungsvertrags gelegenen sowie in Anlage 5 (Leitungstrassen) gekennzeichneten Erschließungs- und Entwässerungsanlagen (im Folgenden insgesamt als Erschließung, Erschließungsanlagen oder Erschließungsmaßnahmen bezeichnet). Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß der in § 6 und 7 dieses Vertrages formulierten Anforderungen.
- (2) Der Investor verpflichtet sich zum Betrieb sowie zur Übernahme aller Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten der Erschließungsanlagen.

§ 6 Art, Umfang und Ausführung der Erschließungsmaßnahme

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Josefshaus“ in Verbindung mit den Inhalten des VEP sowie den Inhalten des Entwässerungskonzepts (Anlage 6). Die Erschließung umfasst:
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen inkl. des Rückbaus des Bestandsgebäudes im östlichen Plangebiet („Waschhaus“) sowie von Gebäudeteilen des Josefs-hauses (nördlicher und südlicher Anbau),
 - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen im Plangebiet im Umfang der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie den Inhalten des VEP und deren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dies umfasst:
 - Fahrbahn(en), Fußwege, Parkflächen
 - Straßenentwässerung (Einrichtungen zur Ableitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers einschließlich Anschlussleitungen, Straßeneinläufe, Rinnen),
 - Grünflächen inklusive des Straßenbegleit- und Verkehrsgrüns einschließlich 3-jähriger Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gemäß DIN 18919,
 - Straßenbeleuchtung (Beleuchtungskabel, Leuchten),

- ein Leerrohrnetz für den Breitbandausbau von einem zentralen Punkt ausgehend bis zu jeder wirtschaftlichen Einheit inkl. einer Zuführung (Planung, Bau, und Betrieb auch durch Breitbandanbieter möglich - Sollte kein Anbieter das Netz herstellen, ist diese Erschließung vom Investor herzustellen),
 - die Verlegung von Wasser- und Stromnetzen im öffentlichen Raum durch die örtlichen Versorger (Steuerung der Bautätigkeit durch Investor),
 - Straßenbenennungs- und Verkehrsschilder (Vergabe in Abstimmung mit Stadt).
- c) die Grundstücks- bzw. Gebietsentwässerung in Form einer Schmutz- und Regenwasserentwässerung im Trennsystem einschließlich der Grundstücksanschlussleitungen im öffentlichen Straßenraum von der Hauptleitung bis zur Grundstücksgrenze.
- Die Schmutzwasserentwässerung ist an das bestehende Kanalsystem im Bereich „An der Wolfsschlucht“ über die in Anlage 5 dargestellte Leitungstrasse anzuschließen.
 - Die Oberflächenwasserentwässerung ist mit der im Entwässerungskonzept vorgesehenen Rückhaltung und Drosselung über die bestehende Leitung östlich des Plangebiets bis zum bestehenden Austrittspunkt auf dem Flurstück 42 (Flur 48, Gem. Seppenrade) zu realisieren (siehe Anlage 5).
 - Der Regenwasserkanal ist als Gemeinschaftseinrichtung so herzustellen, dass sowohl das Regenwasser von den Grundstücken als auch von den öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen werden kann.
 - Jede wirtschaftliche Einheit, die im VEP vorgesehen ist, ist mit je einem Grundstücksanschluss DN 150 für Schmutz- und Regenwasser zu versehen.
 - Sofern in diesem Zusammenhang Revisionschächte gebaut werden, sind diese außerhalb der Straßenfläche auf den privaten Grundstücken zu Lasten des Investors zu errichten.

§ 7 Bautechnische Standards der Erschließungsmaßnahme

1. Die Gebietsentwässerung hat folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - Entwässerung im Trennsystem
 - SW-Kanal: min. DN 250, Steinzeug-Rohr wandverstärkt, gem. ZP WN 295,
 - RW-Kanal: DN gem. Hydraulik, mind. DN 300, gem. FBS-Qualitätsrichtlinie
 - Schächte: Betonschächte gem. FBS-Qualitätsrichtlinie und ATV-DVWK-A157, Schachtunterteile des SW-Kanals mit Steinzeugsohle bzw. geklinkerter Berme, alle Schächte mit Einstiegshilfen (System nach Vorgabe der Stadt), korrosionsgeschützten Steigbügeln und Schachtabdeckung Klasse D 400
 - Hausanschlüsse: DN 150, PVC-U wandverstärkt, HS-Rohr braun (SW) und blau (RW) inkl. fachgerechter Einbindung in den Kanal
 - Rückhaltung bzw. Drosselung gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzepts (Anlage 6)
 - Die Leitungstrassen außerhalb des Plangebiets (Anlage 5) sind nach den Qualitätsanforderungen des Abwasserwerkes und nach den Regeln der Technik zu erstellen.

2. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, die vonseiten der Stadt öffentlich gewidmet werden sollen, sind nach den technischen Grundsätzen der Stadt Lüdinghausen herzustellen. Grundsätzlich ist die RSTO 12 verbindlich anzuwenden. Zusätzlich sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - Die Standsicherheit ist auf jeder Schicht nachzuweisen. Als Besonderheit ist anzuführen, dass für den Unterbau der Straßen nur Naturgestein mit einem nachzuweisenden SZ-Wert $<20/LA < 22$ eingebaut werden darf.
 - Der Feinkornanteil $< 5\%$ und die Schlagzertrümmerungswerte sind regelmäßig durch Sachkundige zu überprüfen.
 - Die Gesteinsschichten dürfen auch während der Bauphase nicht direkt mit Baufahrzeugen befahren werden.
 - Um den Eintrag von Feinmaterialien zu verhindern, ist eine gebundene Asphalttragschicht aufzubringen.
 - Mit dem Endausbau ist ein abgestimmtes Pflasterbett aus dem gleichen Naturgestein einzubauen.
 - Bei der Straßenbaumaßnahme hat eine lagenweise Abnahme (Planum, Frostschuttschicht, Tragschicht, Fahrbahndecke) unter Beteiligung der Stadt zu erfolgen. Hierüber sind jeweils entsprechende Protokolle zu fertigen, aus denen Art und Umfang der eingebauten Materialien hervorgehen. Beim Planum sowie der Tragschicht sind entsprechende Verdichtungsnachweise vorzulegen.
 - Die Durchführungstermine der bautechnischen Untersuchungen für diese Verdichtungsnachweise sind der Stadt rechtzeitig anzuzeigen.
 - Recycling-Materialien dürfen nicht zum Einsatz kommen.
 - Die erforderlichen Prüfberichte zur Untersuchung der eingesetzten Baustoffe/Güteüberwachung sind der Stadt vorzulegen (Fremdüberwachungsprüfung und Eigenkontrolluntersuchung).
 - Die Stadt Lüdinghausen ist berechtigt, jederzeit Prüfungen am Material und an der Standfestigkeit vorzunehmen.
3. Der Investor übernimmt die Gewähr, dass die ihm obliegenden Leistungen, einschließlich Planungen, dem Stand der Technik entsprechen. Vor Beginn einer Maßnahme ist hinsichtlich der zum Einsatz kommenden Materialien der Nachweis zu erbringen, dass diese den einschlägigen technischen Bedingungen entsprechen.
4. Bei Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum sind die technischen Mitteilungen des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.), GE 125, zu beachten.
5. Falls für die Abfallentsorgung im Geltungsbereich des Vertrages besondere Anlagen wie z. B. Unterflurbehälter umgesetzt werden sollen, trägt der Investor alle damit verbundenen Kosten.

§ 8 Koordination der Planung und Ausführung der Baumaßnahme

1. Zur ingenieurtechnischen Planung und Ausführung der Erschließung ist im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen ein Ingenieurbüro zu beauftragen.

2. Der Investor hat alle evtl. notwendigen bau-, wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnisse und Bewilligungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
3. Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen (u. a. Beleuchtung, Straßen und Parkflächen) richtet sich nach den vom Investor zu erstellenden und von der Stadt zu genehmigenden Ausführungsplänen. Bereits im Planungsstadium sind sämtliche Versorger zur besseren Koordination der Gesamtmaßnahme zu beteiligen. Die Planungs- und Ausschreibungsunterlagen bedürfen der Prüfung und Freigabe durch die Stadt.
4. Die Planung des Endausbaus hat in Zusammenarbeit mit der Stadt zu erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung der herzustellenden Erschließungsanlagen richtet sich nach der vom zuständigen Fachausschuss zu beschließenden Planung. Ein erster Entwurf des Ausbauplanes mit Angaben zu den Endausbauhöhen ist der Stadt mit Beginn der Hochbautätigkeit vorzulegen.
5. Die gesamte ingenieurtechnische Planung der Entwässerung, insbesondere die Niederschlagswasserentwässerung, hat in enger Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt Lüdinghausen und der zuständigen Wasserbehörde zu erfolgen. Die konkrete Planung ist dabei aus dem vorliegenden und mit der Stadt und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abgestimmten Entwässerungskonzept zu entwickeln (siehe Anlage 6).
6. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Verträglichkeit der gewählten Entwässerungslösung hydraulisch zu ermitteln und mit dem Abwasserwerk abzustimmen. Je nach anfallender Wassermenge im Vergleich zur heutigen Situation bedeutet das, dass auch die Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Schmutzwasserpumpwerkes sowie die Notwendigkeit bzw. der Verzicht eines Regenrückhaltebeckens unter Berücksichtigung der aus dem Plangebiet eingeleiteten Schmutz- und Regenwassermengen nachzuweisen ist. Sollten für die Umsetzung der Entwässerungsplanung Anträge an die Untere oder Obere Wasserbehörde erforderlich werden, so sind diese rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn der Stadt vorzulegen.
7. Der Baubeginn für die Kanalisation ist mit der Stadt und den weiteren Versorgungsträgern abzustimmen, damit zur Vermeidung des Aufbruchs fertiggestellter Anlagen die Leitungen zur Wasserversorgung sowie die Strom- und Telekommunikationsleitungen und das Straßenbeleuchtungskabel in die Verkehrsfläche verlegt werden können.
8. Die Entwässerungseinrichtungen sind so rechtzeitig fertig zu stellen, dass sie bis zum Beginn der Benutzung errichteter Gebäude betriebsfertig sind (§ 4 BauO NW).
9. Eine Benennung der Straße erfolgt durch die politischen Gremien der Stadt im Zuge der Anlage der Baustraßen.

§ 9 Energieversorgung, Straßenbeleuchtung

1. Der Netzbetreiber bestimmt die Lage der Versorgungskabel in der Straße. Die Stadt bestimmt Standorte, Art und Anzahl der Beleuchtung anhand einer lichttechnischen Berechnung und bestehenden Standards.
2. Die Straßenbeleuchtung wird an das öffentliche Netz angeschlossen und vom Netzbetreiber geschaltet. Bis zum Zeitpunkt der Übereignung erfolgt die Kostenübernahme durch den Investor. Mit der Übereignung der Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt die Kosten für Strom und Instandhaltung.
3. Aufgrund bestehender Verträge zwischen Stadt und Netzbetreiber sowie zwischen Stadt und Anlagenbetreiber erteilt die Stadt die Aufträge für die Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlage auf Rechnung des Investors.
4. Alle Arbeiten an der Straßenbeleuchtungsanlage werden ausschließlich durch vom Netz- und Anlagenbetreiber beauftragte Unternehmen durchgeführt.
5. Die Abrechnung der Herstellungskosten erfolgt durch die Stadt. Diese stellt die Kosten nach Beendigung der Arbeiten dem Investor in Rechnung.
6. Änderungen bei der Abwicklung des Auftrages sind dem Investor frühzeitig bekannt zu geben.

§ 10 Ausführungsfristen für die Erschließung

1. Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind vorab in einem Bauzeitenplan mit der Stadt abzustimmen. Die dort festgelegten Fristen sind zwischen den Parteien verbindlich. Die Erschließungsanlagen inklusive des Straßenendausbaus müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der angestrebten Bebauung, spätestens jedoch innerhalb der in § 4 genannten Frist fertiggestellt sein.

§ 11 Bauleitung, Schadenshaftung und Verkehrssicherungspflicht

1. Die Bauleitung für alle Erschließungsarbeiten, die der Investor aufgrund dieses Vertrages selbst vergibt, obliegt dem beauftragten Ingenieurbüro.
2. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zum Zeitpunkt der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt übernimmt der Investor die Verkehrssicherungspflicht im Baustellenbereich. Er haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder anderweitig verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

3. Die Stadt und die Beauftragten der Versorgungsträger haben das Recht, die Baustelle jederzeit zu betreten und die Einhaltung der Vertragsbedingungen zu kontrollieren.

§ 12 Abnahme der Erschließungsanlagen

1. Nach Abschluss der Arbeiten und des Straßenendausbaus gemäß §§ 5 und 6 erfolgt die Abnahme durch die Stadt. Es liegt im Ermessen der Stadt, ob eine Teilabnahme getrennt nach den Bestandteilen Kanalbau und Straßenbau erfolgen soll. Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor gemeinsam abzunehmen. Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
2. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese in der Regel innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Die exakte Frist wird im Abnahmeprotokoll einvernehmlich festgelegt.
3. Der Investor übergibt der Stadt Aufmaße, Abrechnungszeichnungen, erforderliche Soll-Ist-Nachweise (z. B. Schüttgüter, Asphalt) einschließlich der Bestandspläne aller gemäß Vertrag hergestellten Anlagen und Einrichtungen einschließlich Straßenentwässerungseinrichtungen in dreifacher Papieraufbereitung, digital sowie die jeweiligen Schlussrechnung(en) zwecks Übernahme dieser Kosten in das Anlagevermögen der Stadt und des Abwasserwerkes der Stadt. Bei Pauschalierung des Auftrages ist der Stadt dennoch eine detaillierte Kostenaufstellung der hergestellten Einrichtungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Massen zu übergeben. Die Übergabe der Unterlagen mit einer pauschalen Rechnungssumme ist nicht ausreichend.
4. Die Schadensfreiheit der Kanalleitungen ist durch Sichtkontrolle, Druckprüfung, digitale haltungsweise Befilmung und Dichtigkeitsprüfung der Kanäle sowie der Schächte nachzuweisen.
5. Zur Erstellung der Bestandspläne sind EDM-Aufmaße u. a. durch einen Fachingenieur für Straßenbau und unter Beteiligung eines ÖbVI zu erstellen. Aus den örtlich aufgenommenen Daten sind im CAD-Verfahren sowohl für den Straßenbau als auch für den Kanalbau Abrechnungspläne und Bestandspläne in farbiger Ausführung zu erstellen. Der Bestandsplan für die Kanalmaßnahme ist als Lageplan und Längsschnitt anzufertigen. In den Bestandsplan sind alle Kanäle mit Nennweiten, Material, Haltungslängen sowie Gefälleangaben, Schachtdeckel und allen Schachttiefen einzutragen. Ebenfalls aufzumessen sind alle oberflächlich sichtbaren Befestigungen wie Plattierung, Pflasterung, Schwarzdecken, Grünflächen, Bordsteine und Rinnen, Aco-Drain-Rinnen (ohne Anschlussleitungen), sonstige Entwässerungseinrichtungen, Schilder, Leuchten etc. Die vorhandene Bebauung oder private Befestigungen und das Kataster sind ebenfalls darzustellen.
6. Die eingemessenen Daten sind im UTM-EU-Koordinatensystem (ETRS-89) aufzunehmen und auf ein in der Nähe liegendes Polygonnetz des AG einzumessen. Nach Abschluss der Messung und Erstellung der Bestandsdaten werden diese kostenfrei der

Stadt digital auf einen geeigneten Datenträger und als Papierversion zur Verfügung gestellt. Des Weiteren sind alle Kanalzustandsdaten und Kanalbestandsdaten im Format ISYBAU XML 2006 zu übergeben.

7. Ein digitaler Bestandsplan der gesamten Entwässerungseinrichtung ist zu erstellen, welcher anschließend in das Kanalkataster der Stadt Lüdinghausen einzupflegen ist. Abstimmung des Datenformates für den Bestandsplan und die digitale Aufzeichnung der Zustandserfassung. Die Kosten für das Einfügen der Daten in den Bestand übernimmt der Investor.

§ 13 Übernahme und Widmung

1. Die Stadt stellt in Aussicht, bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen (mängelfreie Endabnahme und kosten- sowie lastenfreie Übertragung in städtisches Eigentum) die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten der öffentlichen Erschließungsanlagen zu übernehmen und eine Widmung bzw. eine Übernahme in das öffentliche Kanalsystem durchzuführen.
2. Im Falle der Übertragung ist für die Leitungstrassen ein dinglich gesichertes und grundbuchlich eingetragenes Leitungsrecht sowie eine Baulast in Form eines Leitungsrechts zu Gunsten der Stadt vorzusehen. Im Falle der Übertragung stimmt der Investor dieser Widmung bzw. Übernahme unwiderruflich zu.
3. Die Kosten einer möglichen Übernahme (Notarkosten etc.) sind durch den Investor zu tragen.

§ 14 Ausführung, Mängel und Gewährleistung

1. Die Stadt kann die Ausführung der Erschließungsmaßnahme während der Bauzeit laufend überprüfen bzw. überprüfen lassen und dem Investor etwaige Beanstandungen unverzüglich mitteilen. Der Investor ist verpflichtet, unverzüglich die Beseitigung der festgestellten Mängel zu veranlassen.
2. Kommt der Investor seiner Verpflichtung zur fachgerechten Erstellung der Erschließungsanlagen nicht, nicht fristgerecht oder nur fehlerhaft nach, ist die Gemeinde nach Mahnung und Fristsetzung zur Ersatzvornahme auf Kosten des Investors unter Inanspruchnahme der Sicherheiten nach § 15 (3) berechtigt.
3. Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
4. Der Investor tritt seine Gewährleistungsansprüche gegen die ausführenden Firmen an die Stadt ab, wobei mit den Firmen eine Gewährleistungsfrist von mindestens vier Jahren zu vereinbaren ist. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Tag der Abnahme (§ 10). Für die einzelnen Maßnahmen sind für die Dauer der Gewährleistungsfristen un-

befristete Gewährleistungsbürgschaften in Höhe von 3 v. H. der Baukosten inkl. Mehrwertsteuer vorzulegen. Infolge der Abtretung der Gewährleistungsansprüche tritt keine Verlängerung der Gewährleistung zwischen Stadt und Investor ein.

5. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB.

§ 15 Finanzierung der Maßnahme

1. Der Investor verpflichtet sich, die gesamten Kosten der Erschließung zu tragen.
2. Die Stadt wird für die vorstehend in § 5 genannten Erschließungsanlagen nach deren vertragsgemäßer Herstellung durch den Investor keine Erschließungsbeiträge für die Grundstücke des Vertragsgebiets erheben. Die Erhebung von Ausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von der Stadt oder einem Dritten durchgeführt werden, bleibt davon unberührt.
3. Zur Absicherung der in diesem Vertrag festgelegten Verpflichtungen des Investors wird eine Bankbürgschaft in Höhe von 90% der Herstellungskosten der Erschließungsanlagen zu Gunsten der Stadt bestellt, welche spätestens mit Baubeginn der Erschließungsanlagen vorzulegen ist. Vor Vorlage der Bürgschaft darf mit den Erschließungsarbeiten nicht begonnen werden. Alternativ räumt die Stadt dem Investor die Möglichkeit ein, die vorgenannte Sicherheit in Geld zu leisten oder zu hinterlegen. Sollte eine Bankbürgschaft bestellt werden, ist diese unbefristet, unbeding und für die Zeit des Vertragsverhältnisses unwiderruflich und unkündbar auszustellen. Der Bürge hat auf die Einrede der Vorklage (§ 771 BGB), Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit (§ 770 BGB) sowie auch auf die Einreden im Sinne von § 768 BGB zu verzichten. Die Freigabe der Bürgschaft bzw. der Geldleistung erfolgt schrittweise nach Maßgabe des Baufortschritts.

§ 16 Kosten der Grundstücksentwässerung, Ablösung der Kanalanschlussbeiträge

1. Aufgrund der bereits erfolgten Veranlagung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine erneuten Kanalanschlussbeiträge erhoben.

§ 17 Artenschutz

1. Der Investor verpflichtet sich zur Umsetzung der in der Artenschutzrechtlichen Prüfung definierten CEF-Maßnahme in Form der Anbringung von mind. 10 Fledermauskästen und mind. 10 Nisthilfen für baumbewohnende Vögel.

§ 18 Ertüchtigung der Einmündung zur Bundesstraße

1. Der Investor verpflichtet sich zur Ertüchtigung bzw. Anpassung des Einmündungsbereichs der im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Verkehrsfläche mit der Datelner Straße (Anlage 4).

2. Die Planung bzw. Ausführung der Ertüchtigung des Einmündungsbereichs bedarf neben den aufgezählten Anforderungen einer Genehmigung des Landesbetriebs Straßen.NRW als Baulastträger. Die hier erforderlichen Einigungen wurden bei Vorlage entsprechender Ausführungsplanungen durch den Landesbetrieb in Aussicht gestellt und sind durch den Investor unter Beteiligung der Stadt herbeizuführen.

§ 19 Altlasten/Kampfmittel

1. Im Geltungsbereich befinden sich nach Luftbilddauswertung keine Belastungen durch Kampfmittel.
2. Im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld finden sich für den Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Eintragungen.
3. Bei Kampfmittel- und/oder Altlastenverdacht gehen alle dadurch erforderlich werden- den Maßnahmen im Bereich des Flächeneigentums des Investors zu dessen Lasten.

§ 20 Folgekosten

1. Durch die Erschließung des Gebietes werden neben den im Vertrag aufgeführten und vollständig vom Investor zu finanzierenden Erschließungsmaßnahmen keine Folgekosten - notwendige Infrastrukturmaßnahmen (bspw. Kindergärten o. ä.) im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB - verursacht.

Finanzierung, Schlussbestimmungen

§ 21 Aufhebungs-Vereinbarung, Ersatzvornahmen

1. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 4 dieses Vertrags durchgeführt, soll die Stadt Lüdinghausen den Bebauungsplan nach § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Investors gegen die Stadt Lüdinghausen nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.
2. Eine Aufhebung des Bebauungsplans ist auch dann entschädigungslos möglich, wenn der Investor vertraglichen Verpflichtungen aus dem vorliegenden Durchführungsvertrag nicht nachkommt.
3. Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen aus diesem Verträge nicht, nicht rechtzeitig oder fehlerhaft (Nichterfüllung), so ist die Stadt Lüdinghausen berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen, es sei denn, der Investor hat die Nichterfüllung nicht zu vertreten. Kommt der Investor seinen Verpflichtungen nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, so ist die Stadt unter Inanspruchnahme der vom Investor nach § 15 (3) dieses Vertrages zu erbringenden Bürgschaft berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen bzw. ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Schadenersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 22 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

1. Ein Wechsel des Investors als Vorhabenträger bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen des § 4 dieses Vertrages erheblich gefährdet ist.
2. Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben – insbesondere die Gestellung der Bürgschaft gem. § 15 (3). Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt, was jedoch nur aus gewichtigem Grund (bspw. Bonität) versagt werden kann.

§ 23 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder der Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem bestimmten Inhalt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors oder Dritter (wie bspw. für Planentwürfe), die dieser im Vertrauen auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Josefshaus“ (§ 12 Abs.6 BauGB) können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens unmittelbar oder bei einer Inzidentkontrolle herausstellt. Die Stadt haftet dem Investor aus keinem denkbaren Rechtsgrund, falls sich der Bebauungsplan später als unwirksam erweist. Ausgeschlossen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden, die dem Investor durch vorsätzliches oder fahrlässiges Verhalten der Stadt entstehen.

§ 24 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
2. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtswirksam, nichtig sein oder werden, soll dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berühren. Die rechtswirksamen oder nichtigen Bestimmungen sollen dann durch neue Bestimmungen ersetzt werden, die dem in den unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen enthaltenen Willen der Vertragsparteien in rechtlich zulässiger Weise gerecht werden. Das gleiche gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung dieser Lücke soll dann eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

§ 25 Wirksamwerden

1. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Josefs-
haus" in Kraft tritt. Ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2024
in Kraft getreten, wird der vorliegende Durchführungsvertrag bzw. werden hierauf ge-
richtete einseitige Willenserklärungen gegenstandslos.

LH, 14.12.2023

.....
Ort / Datum
Apollon Immobilien GmbH & Co. KG
Werner-von-Siemens-Str. 12
59348 Lüdinghausen
Tel.: 0 25 91 / 31 38
Fax: 0 25 91 / 2 22 91
.....

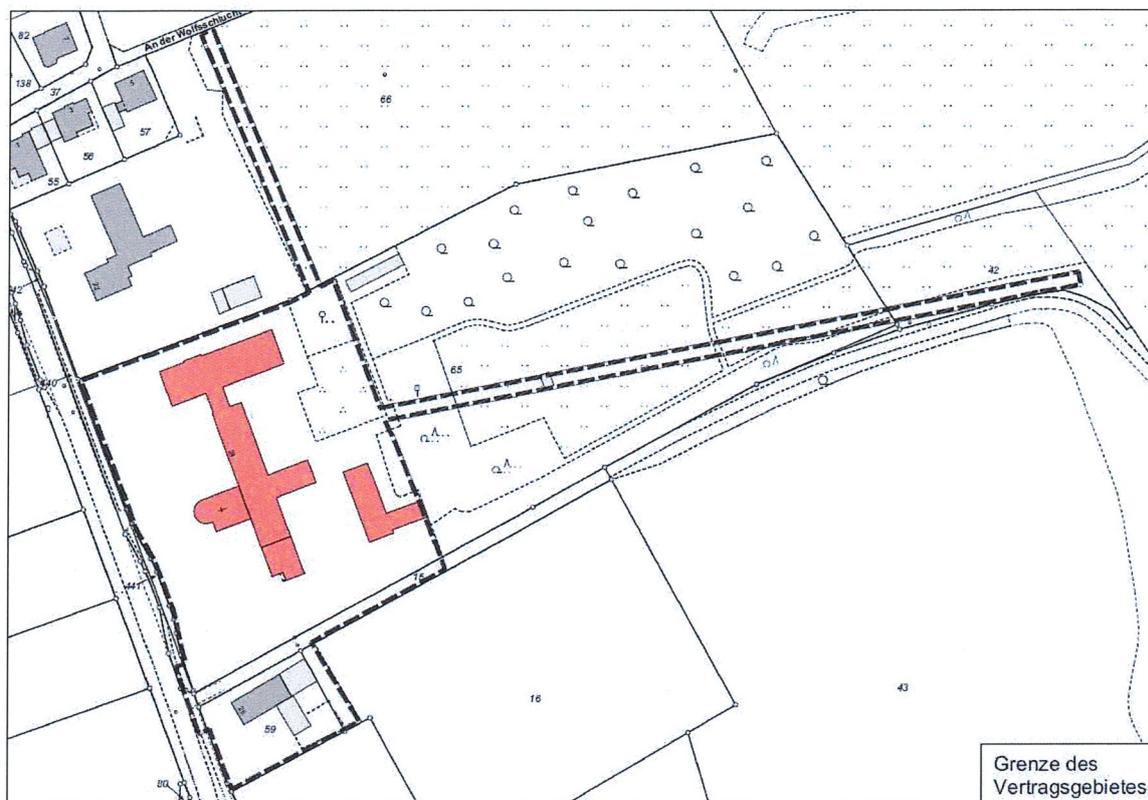
(Christian Hugot
Geschäftsführung Apollon
GmbH)

.....
Ort / Datum

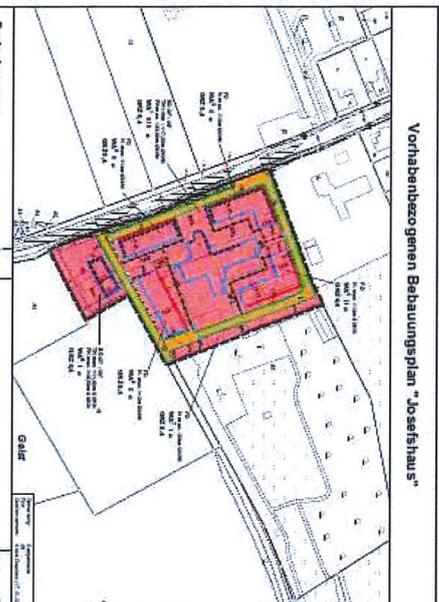
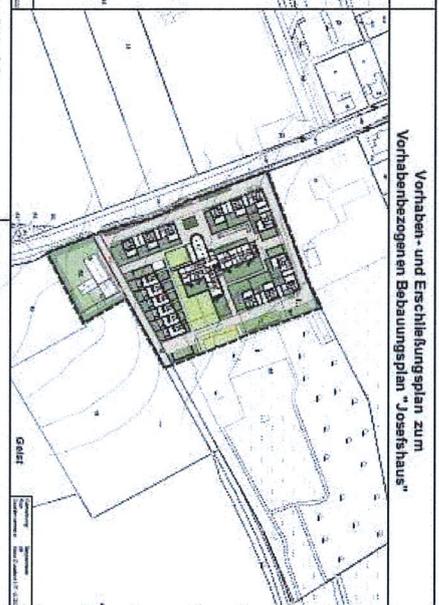
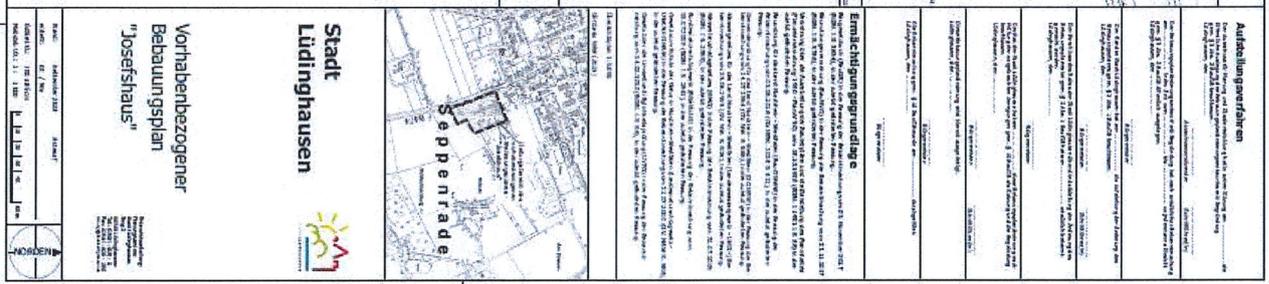
.....
(Ansgar Mertens)

(alle Anlage sind separat als vergrößerte pdf-Dokumente verfügbar)

Anlage 1: Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebietes



Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Josefshaus“

<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josefshaus“</p> 	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“</p> 	<p>VI.2 Art der Baubestimmung</p> <p>VI.2.1 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>VI.2.2 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>VI.2.3 Art der Baubestimmung: ...</p>	<p>VII.2 Art der Baubestimmung</p> <p>VII.2.1 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>VII.2.2 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>VII.2.3 Art der Baubestimmung: ...</p>	<p>VIII.2 Art der Baubestimmung</p> <p>VIII.2.1 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>VIII.2.2 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>VIII.2.3 Art der Baubestimmung: ...</p>	<p>IX.2 Art der Baubestimmung</p> <p>IX.2.1 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>IX.2.2 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>IX.2.3 Art der Baubestimmung: ...</p>	<p>X.2 Art der Baubestimmung</p> <p>X.2.1 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>X.2.2 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>X.2.3 Art der Baubestimmung: ...</p>	<p>XI.2 Art der Baubestimmung</p> <p>XI.2.1 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>XI.2.2 Art der Baubestimmung: ...</p> <p>XI.2.3 Art der Baubestimmung: ...</p>	<p>Aufstellungswahlverfahren</p> <p>Ermittlungspflichtige</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josefshaus“</p> <p>Stadt Lüdinhäusen</p> <p>Seppstraße</p> 
--	---	---	---	---	---	---	---	--

Anlage 3: Darstellungen zur architektonischen und gestalterischen Ausführung der Bauten (Röing genannt Nölke Architekten)

RN
RÖING GENANNT NÖLKE Architekten

Gartenhofhaus

Detailansicht
Seite Eingang



RN
RÖING GENANNT NÖLKE Architekten

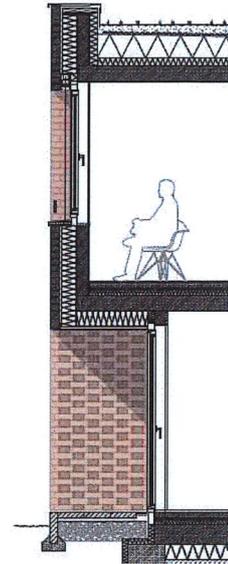
Gartenhofhaus

Detailansicht
Seite Gartenhof



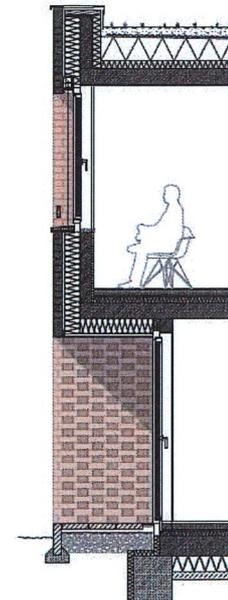
RN
RÖING GENANNT NÖLKE Architekten

Reihenhaus
Detailansicht
Seite Eingang



RN
RÖING GENANNT NÖLKE Architekten

Reihenhaus
Detailansicht
Seite Garten



Josehaus
Detailansicht
Seite Eingang (Dattelterstraße)

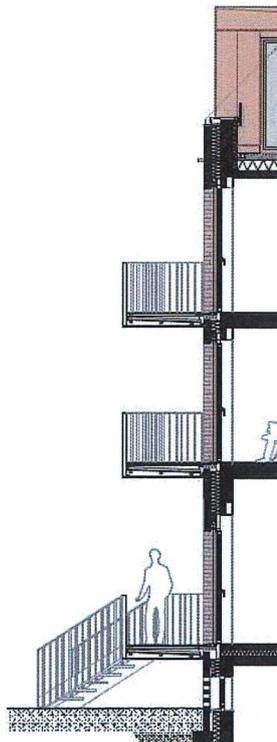


Randteil .I Ansicht West

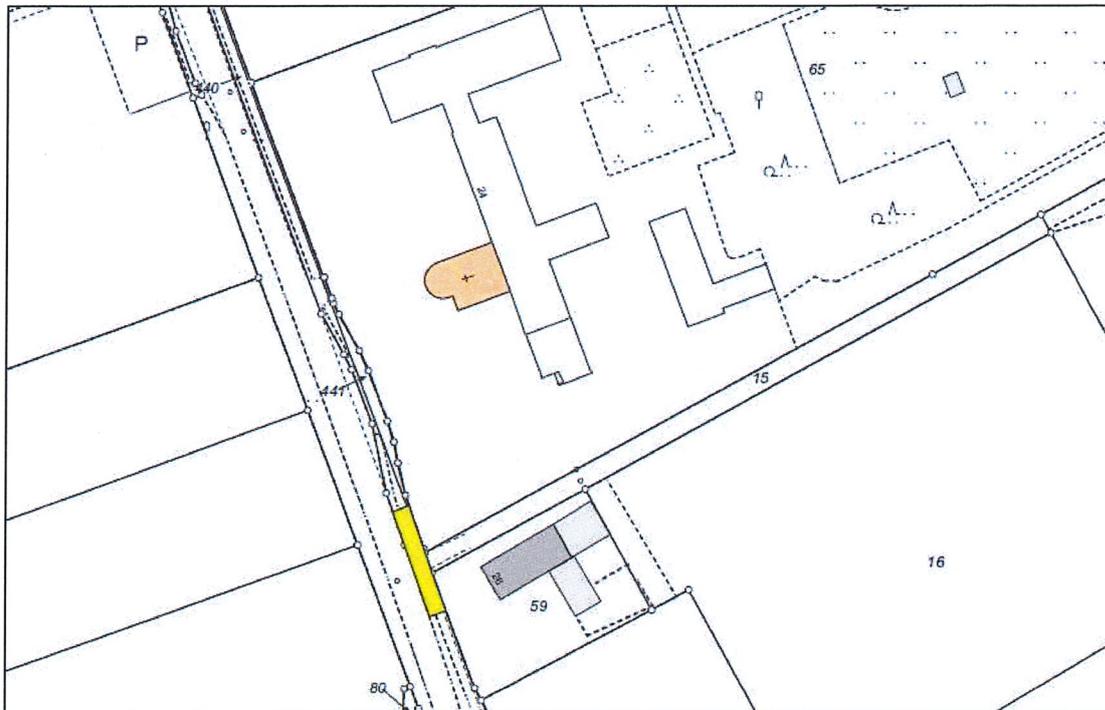
RÖING GENANNT NÖLKE Architekten



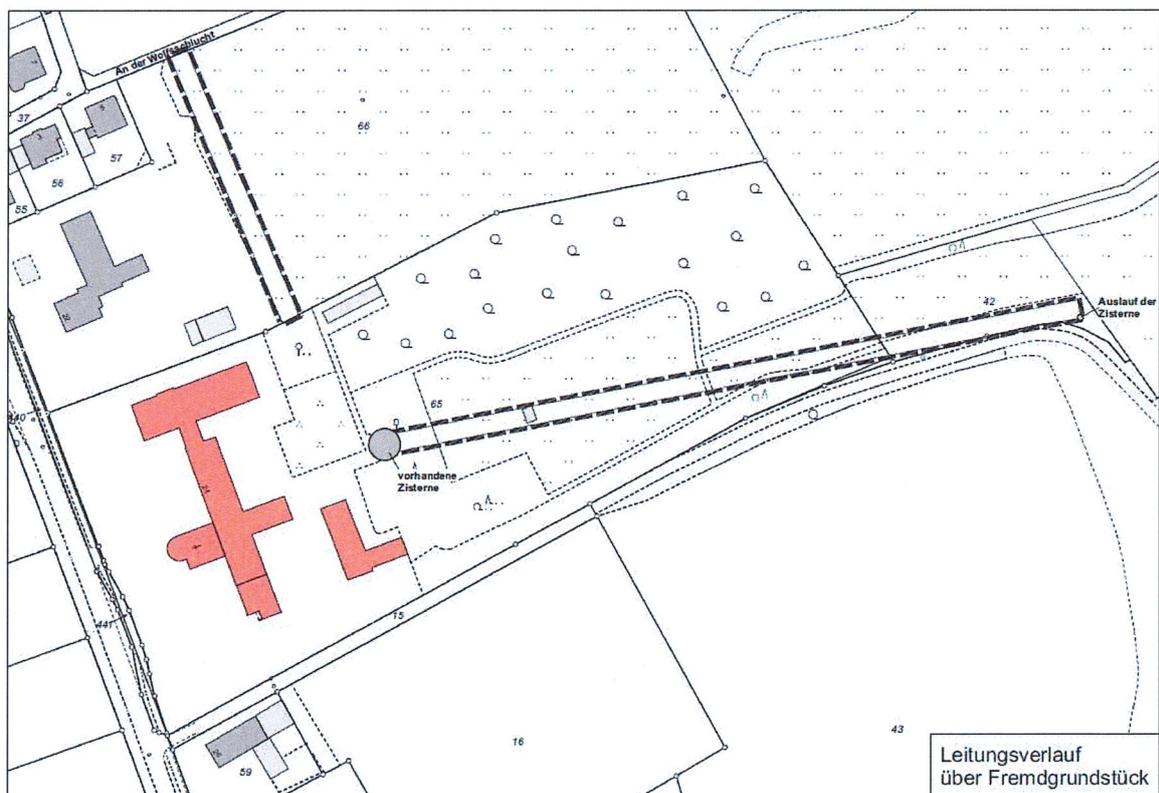
RÖING GENANNT NÖLKE Architekten



Anlage 4: Kennzeichnung der Flächen der ehemaligen Kapelle im Josefshaus sowie der Fläche des Einmündungsbereichs zur Dattelner Straße



Anlage 5: Lageplan des Leitungsverlaufs auf Fremdgrundstücken zum Anschluss an das Kanalnetz



Anlage 6: Entwässerungskonzept (U-Plan / Dortmund / Stand 06.12.2023)
 (Auszug, vollständiges Konzept als separate pdf-Datei)

