



Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr.
E 29/1 -Bremerweg / Südwest-

zwischen

- 1) **Stadt Emmerich am Rhein**, Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein
vertreten durch **Herrn Bürgermeister Horst Boch**
sowie **Herrn allgem. Vertreter des Bürgermeisters**
Gregor Arntz

nachfolgend "Stadt" genannt

- 2) **Raiffeisenbank Emmerich eG**, Kaßstr. 23, 46446 Emmerich am Rhein
vertreten durch den Vorstand **Herrn Rainer Aulmann**
sowie **Herrn Walter Axmacher**

nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Haushaltslage der Stadt lässt auf absehbare Zeit die Finanzierung der Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplans, der für die angestrebte Wohnbebauung auf den Grundstücken des Vorhabenträgers erforderlich ist, nicht zu. Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten und in Absprache mit der Stadt den Entwurf eines Bebauungsplans erarbeiten lassen und einschließlich der erforderlichen gutachterlichen Stellungnahmen vorgelegt. Gegenstand dieses Vertrages sind die weiteren Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. E 29/1 -Bremerweg / Südwest-.
- (2) Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke betroffen:
Gemarkung Emmerich, Flur 29, Flurstücke 82, 83, 84, 85, 86, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 320, 446 und 447.
- (3) Die Stadt hat das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, die Unterrichtung und Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger (§ 3 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) sind bereits erfolgt. Die Stadt wird die

erforderlichen weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens unverzüglich durchführen, insbesondere

- die Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Emmerich am Rhein
 - die Vorbereitung der Ausfertigung der Satzung und deren Inkraftsetzung durch Bekanntmachung.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. E 29/1, zur Anlage und Ausstattung des im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatzes sowie zur Erstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand längs der Bahnlinie.
- (5) Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Kanalausbau sowie Regenwasserversickerungsteich) wird sich der Vorhabenträger in einem gesonderten Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB verpflichten.

§ 2

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle mit diesem Vertrag verbundenen Kosten mit Ausnahme der durch die Verfahrensschritte nach § 1 Abs. 3 verursachten Kosten.

§ 3

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan entsprechend den Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Ingolf Hahn, Essen, festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anpflanzung eines 8 m breiten Gehölzstreifens längs des der östlichen Bebauungsgrenze zum Gewerbebetrieb Grolms
 - Anpflanzung einer Grünfläche (Spielplatz)

in der ersten Pflanzperiode nach dem Zeitpunkt der Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet durch die Fertigstellung einer Baustraße, spätestens jedoch 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

Zur Sicherstellung der dauerhaften Erhaltung dieser Anpflanzungen und der Pflegemaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag stimmt der Vorhabenträger der Begründung einer entsprechenden Baulast auf den betroffenen Grundstücken unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu.

- (2) Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan E 29/1 -Bremerweg / Südwest- des Büros Hahn, Essen, weist in der Gesamtbilanz ein Ausgleichsdefizit in der Höhe von 5.958 ökologischen Werteinheiten (ÖW) nach.

Für die im Umfang des Ausgleichsdefizites außerhalb des Bebauungsplanbereiches zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt eine anteilige Anrech-

nung an der Extensivierungsmaßnahme, die im Sinne eines Ökokontos auf der im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Fläche des Grundstückes Gemarkung Borghees, Flur 2, Flurstück 819 durchgeführt wird.

Zum Ausgleich des Restkompensationsbedarfes im Bebauungsplanverfahren Nr. E 29/1 wird eine Teilfläche der vorgenannten Extensivierungsfläche angerechnet von

Kompensationsbedarf	/	Wertsteigerung pro qm	=	Anrechnungsfläche
5.958 ÖW	/	3 ÖW/qm	=	1.986 qm.

In der Zusammenstellung aller auf die Extensivierungsmaßnahme des vorgenannten Grundstückes anzurechnenden externen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich folgender Restanrechnungsanspruch für Kompensationserfordernisse weiterer Planungen:

Fläche des Flurstückes Borghees, Flur 2, Nr. 819	30.845 qm
Abzüglich Kompensationsmaßnahme Bebauungsplanverfahren Nr. H 14/7 -Obere Laak-	. / . 1.200 qm
Fläche der Gesamtextensivierungsmaßnahme	29.645 qm
Abzüglich externe Kompensation B-Plan H 14/3 -Kleysche Straße-	. / . 10.220 qm
Abzüglich externe Kompensation B-Plan E 29/1 -Bremerweg / Südwest-	. / . 1.986 qm
Restanrechnungsfläche	17.439 qm
Restwertigkeit bei Extensivierung	52.317 ÖW

- (3) Die Pflanzung der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Bäume im Straßenraum der Planstraße sowie die Anlage und die Abpflanzung des Teichbiotopes wird im Rahmen des mit dem Vorhabenträger noch abzuschließenden Erschließungsvertrages geregelt.

§ 4 Lärmschutzeinrichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Lärmschutzwand entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 29/1 längs der Eisenbahnlinie mit einer Höhe von 5,00 m über Schienenoberkante mit einer unter Beachtung der Richtlinie DS 800 01 der Deutschen Bahn AG als schallabsorbierend auszuführenden Oberflächengestaltung der zur Bahnlinie gewandten Seite zu errichten.
- (2) Entsprechend dem im Schallschutzgutachten des RWTÜV, Essen nachgewiesenen Erfordernis aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen des Bahnbetriebes reicht zum Zeitpunkt dieser Vertragsabfassung eine Höhe der Schallschutzwand von 3 m über Schienenoberkante aus um eine genügende Schutzfunktion zu gewährleisten. Daher wird dem Vorhabenträger zugestanden, die Errichtung der Lärmschutzwand in zwei

Teilbauabschnitten durchzuführen und zwar der erste Abschnitt bis zu einer Ausbauhöhe von 3 m und der zweite Abschnitt bis zur Endhöhe von 5 m.

- (3) Nach Inkrafttreten dieses Vertrages veranlasst die Stadt im jährlichen Abstand eine Überprüfung, ob entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 des Bebauungsplans eine Steigerung der Schallimmissionen um 3 dB(A) eingetreten und damit die Verpflichtung zur Erhöhung der Schallschutzwand entstanden ist. Die Kosten der Überprüfung trägt im Zeitraum der Gewährleistung für die erste Ausbaustufe der Schallschutzmauer der Vorhabenträger, danach die Stadt.

§ 5

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt 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. Die Stadt kann dem Vorhabenträger jedoch nicht entgegenhalten, dass seine Leistung nicht den zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht, soweit dies bezogen auf den Zeitpunkt des Baubeginnes zu bejahen ist.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass von den eingesetzten Baustoffen keine Gefahr für Wasser, Luft und Boden ausgeht.
- (3) Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB. Die Frist für die Gewährleistung wird für die Anpflanzung der Gehölzpflanzungen auf 3 Jahre und für die Errichtung der Lärmschutzwand auf 5 Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Maßnahmen durch die Stadt.

Der Vorhabenträger zeigt die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb einer Woche nach Eingang der Anzeige fest. Die Leistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

§ 6

Haftungsausschluss

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

- (2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Gemeinde nur dann geltend gemacht werden, sofern die Stadt die Umstände, die zur Nichtigkeit der Satzung geführt haben, zu vertreten hat, wobei die Stadt nicht für leichte Fahrlässigkeit haftet.

§ 7

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt 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.

§ 8

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

- a) der Bebauungsplan Nr. E 29/1 -Bremerweg / Südwest-
- b) der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Ingolf Hahn, Essen, Februar 2001
- c) das Gutachten der RWTÜV-Anlagentechnik GmbH, Essen, "Geräuschemissionen in den geplanten Wohngebieten 'Hekerenfeld', 'An der Felix-Lensing-Straße' und 'In der Laar' in Emmerich" vom 06.03.1998
- d) das Gutachten der RWTÜV-Anlagentechnik GmbH, Essen, "Schienenverkehrsgeräusche im Plangebiet Hekerenfeld in Emmerich" vom 10.04.2000
- e) das Gutachten des Erdbaulabors Dr. F. Krause, Münster, "Versickerung von Niederschlagswasser Bebauungsplan 'Hekerenfeld' Emmerich" vom 10.06.1998
- f) das Gutachten der RWTÜV-Anlagentechnik GmbH, Essen, "Erschütterungsimmissionen durch Schienenverkehr in dem geplanten Wohngebiet 'Hekerenfeld' in Emmerich" vom 28.04.99

§ 9

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses

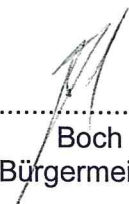
Vertrages seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und die Rechtsnachfolger für die Fälle weiterer Rechtsnachfolge zur entsprechenden Weitergabe zu verpflichten.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam für die Bestimmungen des § 6 Abs. (1) mit Vertragsunterzeichnung. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages werden erst dann wirksam, wenn die Satzung des Bebauungsplanes Nr. E 29/1 in Kraft tritt.

Für die Stadt

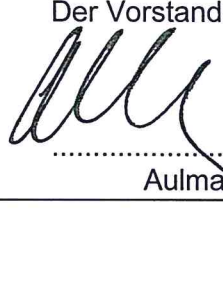
Emmerich am Rhein, 03. APR. 01

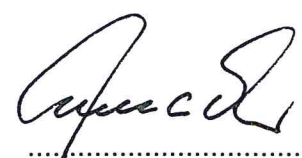

Boch
Bürgermeister


Arntz
Allgem. Vertreter des Bürgermeisters

Für die
Raiffeisenbank Emmerich eG

Emmerich am Rhein, 29. März 2001
Der Vorstand


Aulmann


Axmacher