

Datum: 02.06.2004

Az.: reu-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	21.06.2004
2.	Haupt- und Finanzausschuss	07.07.2004
3.	Rat der Stadt Bergkamen	08.07.2004
4.		

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. WD 103/I „Grimberg 3/4“

hier:

1. Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
3. Genehmigung des Durchführungsvertrages

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 4 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiter Boden	Sichtvermerk StA 20
--------------------------	-----------------------------	---------------------

Sachdarstellung:

Am 12.09.2003 hat die Fa. Beta-Eigenheim- und Grundstücksverwertungs-Gesellschaft mit Sitz in Hamm einen Antrag auf Bebauung einer Fläche im Eingangsbereich der ehemaligen Schachtanlage Grimberg 3/4 mit Wohnhäusern nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Für die betroffenen Grundstücke befindet sich der Bebauungsplan Nr. WD 103 „Grimberg 3/4“ in Aufstellung. Eine Planreife nach § 33 BauGB war nicht erreicht.

Da aufgrund der differenzierten Planungen auf der gewerblichen Brache Grimberg 3/4 nicht kurzfristig mit einem Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu rechnen ist, soll die Bebauung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden.

Der Vorhabenträger hat erklärt, dass er auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung in einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Die Fa. Beta ist zwischenzeitlich Eigentümerin der Grundstücke im Planbereich.

In seiner Sitzung am 16.10.2003 hat der Rat der Stadt Bergkamen diesen Antrag positiv beschieden und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. WD 103/I beschlossen. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist der erste Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. WD 103, der zum Ziel hat, das ehemalige Betriebsgelände Grimberg 3/4 zu einem Wohnstandort unter Erhaltung und Sicherung der Bergbauberufsschule zu entwickeln.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im August/September 2003 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im November 2003 durch Aushang der Pläne im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt statt.

In seiner Sitzung am 12.02.2004 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Diese Offenlegung fand in der Zeit vom 10.03. bis 13.04.2004 einschließlich im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt statt.

Von privater Seite wurden keine Anregungen vorgebracht. Die während der Offenlegung von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen sind der Anlage zu entnehmen. Nach Prüfung und Abwägung ergeben sich daraus keine Änderungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Verwaltung empfiehlt daher, zu den vorgebrachten Anregungen im Sinne der Anlage 1 zu entscheiden und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. WD 103/I als Satzung zu beschließen.

Parallel zum Abschluss des Bauleitplanverfahren wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser ist für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich im Baugesetzbuch vorgeschrieben. Dieser Vertrag wird dem Rat der Stadt Bergkamen in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Da die erforderliche notarielle Beurkundung des Durchführungsvertrages erst nach Erstellung dieser Vorlage am 09.06.2004 erfolgt, wird der Vertragstext – ohne Anlagen – als Anlage zur Drucksache Nr. 8/2112-00 nachgereicht

Beschlussvorschlag:

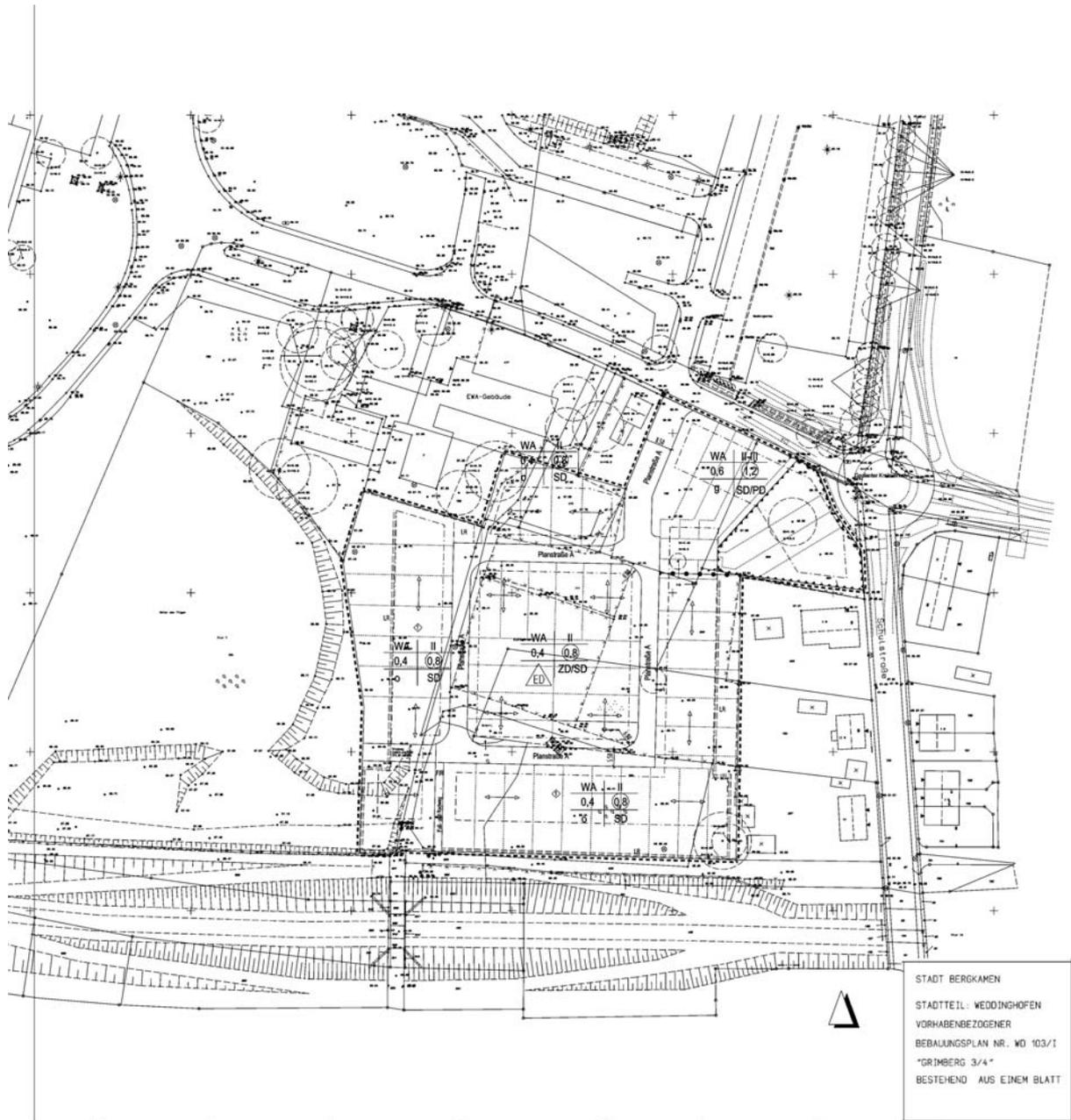
1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, über die fristgerecht zur Offenlegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. WD 103/I „Grimberg 3/4“ vorgebrachten Anregungen im Sinne des beigefügten Erwägungsergebnisses zu entscheiden. Die Stellungnahme der Verwaltung ist Bestandteil des Beschlusses über die vorgebrachten Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. WD 103/I „Grimberg 3/4“ nebst Begründung nach § 10 BauGB als Satzung.
3. Der Rat der Stadt Bergkamen genehmigt den am 09.06.2004 beurkundeten Durchführungsvertrag.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. WD 103 / 1 "Grimberg 3 / 4"**hier: Offenlegung**

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 5.11. bis 18.11.2003 statt. Anregungen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

T.ö.B.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1. Kreis Unna	Hinweis: Im Lärmgutachten werden Lüftungseinrichtungen für jedes betroffene Objekt vorgeschlagen (auch für die Fenster mit der Schallschutz-Klasse 3 im DG). Dem soll entsprochen werden. Die landschaftspflegerische Ausgleichsbilanzierung wird akzeptiert.	Das Lärmgutachten wird zum Bestandteil des Durchführungsvertrages. Damit ist die Realisierung der Lüftungseinrichtungen auch im DG gewährleistet. Eine Änderung des B-Planes ist daher nicht erforderlich.
2. Stadt Hamm	k.B.	
3. Stadt Kamen	k.B.	
4. Stadt Lünen	k.B.	
5. Stadt Werne	k.B.	
6. StUA	k.B.	
7. Handwerkskammer	k.B.	
8. Lippeverband	Der Lippeverband geht davon aus, dass im Trennsystem entwässert wird und das Niederschlagswasser dem Kuhbach zugeführt wird.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Grundstücke werden dort, wo es möglich ist, im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird von dort dem Kuhbach zugeführt. Die restlichen Grundstücke werden im Mischsystem entwässert. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Lippeverband abgestimmt.
9. Straßen NRW	k.B.	
10. VKU	k.B.	
11. Forstamt	k.B.	
12. Bergamt Kamen	Das Bergamt nimmt Bezug	Die Hinweise wurden

	auf die Stellungnahme im TöB-Verfahren und verweist ebenfalls auf die Stellungnahme der DSK	bereits zur Offenlegung geprüft und in den Bebauungsplan aufgenommen.
13. DSK	Die Umsetzung des Bebauungsplanes sowohl baulich als auch entwässerungstechnisch setzt eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Verlegung des vorhandenen DSK-Entwässerungskanals voraus.	Das Entwässerungskonzept zum B-Plan sieht einen neuen Anschluß des DSK-Kanals vor. Eine Festsetzung wird nicht getroffen. Weitergehende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Eine Änderung des B-Planes ist daher nicht erforderlich.
14. Telekom	k.B. Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen, die im Zuge künftiger baulicher Veränderungsmaßnahmen umgelegt bzw. gesichert werden müssen. Für den termingerechten und wirtschaftlichen Ausbau des Netzes ist es notwendig, dass eine rechtzeitige Koordination der Baumaßnahme für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
15. Gelsenwasser	k.B.	
16. RWE Gas	k. B.	
17. Neuapostolische Kirche	k. B.	



Anlage 2 zur Drucksache Nr. 8/2112-00

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 8/2112-00

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. WD 103/I "Grimberg 3/4" der Stadt Bergkamen

Am 12.9.2003 hat die Firma beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungs-Gesellschaft mbh mit Sitz in Hamm einen Antrag auf Bebauung für eine Fläche im Eingangsbereich der ehemaligen Schachtanlage Grimberg 3/4 mit Wohnhäusern i. S. v. § 12 (2) BauGB gestellt. Für die betroffenen Grundstücke befindet sich der Bebauungsplan Nr. WD 103 "Grimberg 3/4" in Aufstellung. Eine Planreife nach § 33 BauGB war nicht erreicht.

Die geplante Wohnbebauung entspricht den städtebaulichen Zielen des o.g. Bebauungsplanes. Da aufgrund der differenzierten Planung auf der gewerblichen Brache Grimberg 3/4 nicht kurzfristig mit einem Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu rechnen ist, soll die Bebauung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden. Die Firma beta hat erklärt, dass sie auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung in einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Sie ist zwischenzeitlich Eigentümerin der Grundstücke im Planbereich.

In seiner Sitzung am 16.10.2003 hat der Rat der Stadt Bergkamen über den Antrag entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. WD 103/I beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist der erste Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. WD 103 "Grimberg 3/4", der zum Ziel hat, das ehemalige Betriebsgelände Grimberg 3/4 zu einem Wohnstandort unter Erhaltung und Sicherung der Bergbauberufsschule zu entwickeln.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. WD 103/I mit einer Gesamtgröße von 1,57 ha ist begrenzt:

- im Süden durch die Nordgrenze der Kuhbachtrasse von der Westseite des Grundstücks Schulstraße 60 bis 116 m weiter westlich
- im Westen von der Nordseite der Kuhbachtrasse durch eine gedachte Linie nach Norden bis zur Südgrenze des ehemaligen Gesundheitshauses
- im Norden durch die Südseite des Grundstücks des ehemaligen Gesundheitshauses, durch die Süd- und Ostgrenze des Grundstücks Schulstraße 74 sowie durch die Südseite der ehemaligen Werkszufahrt Grimberg 3/4 vom Grundstück Schulstraße 74 bis zur Einmündung mit dem Kleiweg
- im Osten durch die Nord- und Westgrenze des Grundstücks Schulstraße 64 und weiter durch die Westseite der Grundstücke Schulstraße 62 bis 60 bis zur Nordgrenze der Kuhbachtrasse.

2. Einordnung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen ist der Planbereich als Fläche für die Forstwirtschaft und das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Schulstraße/Kleiweg als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich wird ebenfalls durch die damals geplante B 61n tangiert. Diese Bundesstraße wurde mit dem VEP Bergkamen 1992 auf Bergkamener Stadtgebiet als entbehrlich eingestuft. Die Planungen wurden daher eingestellt.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher die Flächennutzungsplanänderung Nr. 14.1 der Stadt Bergkamen durchgeführt.

3. Planmotiv

Aufgrund des vorhandenen Wohnbauansatzes an der Schulstraße sowie aufgrund der besonderen Lage zur Kuhbachtrasse, die z. Z. als durchgehender Grünzug neu gestaltet wird, eignet sich die Fläche im Einmündungsbereich Schulstraße/Kleiweg hervorragend für eine Wohnbebauung.

4. Städtebauliches Konzept

Im heutigen Kreuzungsbereich soll mit der Umgestaltung der Schulstraße ein Kreisverkehr mit vier Ästen entstehen. Mit dem neuen Westast soll das Gelände der ehemaligen Schachanlage Grimberg 3/4 erschlossen werden. In diesem Eingangsbereich ist eine auf die künftige Kreisverkehrsanlage ausgerichtete Eingangsbebauung mit entsprechender Dichte geplant. Im Hintergelände entsteht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern .

4.1 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Norden von der Hapterschließungsachse aus. Eine verkehrsberuhigte Zone wird in einer Schleife mit ca. 60 m Seitenlänge geführt. Diese erschließt alle Baugrundstücke direkt.

Die Verkehrsfläche wird durch Bäume gegliedert. Im Straßenraum werden öffentliche Stellplätze untergebracht. Diese Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht als Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt, sondern wird im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

Das Baugebiet ist über einen kombinierten Fuß- und Radweg an das Freizeitwegenetz im Kuhbachgrünzug angebunden.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt mit der Haltestelle "Grimberg 3/4" an der Schulstraße. Der Zentrale Omnibusbahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m. Von dort bestehen Verbindungen zu allen Ortsteilen und zu den Nachbarstädten.

4.2 Wohngebiete

Im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll eine zweigeschossige Bebauung entstehen, die gestalterisch auf den Kreisverkehr ausgerichtet ist und die Eingangssituation in das Gebiet Grimberg 3/4 maßgeblich prägen wird. Die Anordnung der überbaubaren Fläche ermöglicht Wohnruhe nach Süden und Westen, so dass den Anforderungen an das gesunde Wohnen Rechnung getragen wird.

Im rückwärtigen Bereich werden ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier sollen 43 Wohneinheiten entstehen. Im inneren Quartier entstehen 7 Doppelhäuser als zweigeschossige Stadtvillen plus Zeltdach mit 38 Grad Dachneigung. In den Randbereichen sind zweigeschossige Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus geplant. Hier

befindet sich das 2. Geschoss unter geneigten Dachflächen. Die Dachneigung beträgt hier 48 Grad.

5. Umweltschutz

Eine UVP ist in diesem Falle nicht erforderlich, da die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Größen für Vorhaben hier nicht erreicht werden.

5.1 Immissionsschutz

Das Allgemeine Wohngebiet im Süd-West-Segment des Kreisverkehrs Schulstrasse / Kleiweg ist durch die Lärmimmissionen der Schulstraße belastet. Zur Sicherung der Wohnruhe werden die Bauflächen daher nach Süden und Westen orientiert.

Für weitergehende Immissionsschutzfestsetzungen wurde eine gutachterliche Geräuschemissionsuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet für die Grundstücke im unmittelbaren Bereich des Kreisverkehrs tagsüber um bis zu 15 dB (A) und nachts bis zu 14 dB(A) überschritten werden. Zur Verminderung der Geräuschübertragung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen werden für das WA-Gebiet im Süd-West-Segment des Kreisverkehrs für Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 4 mit schallgedämpfter Lüftungseinrichtung für alle Aufenthalts- und Schlafräume festgesetzt, die sich an der straßenzugewandten Fassade befinden. Für das Dachgeschoss werden Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt. Des Weiteren sollen lärmschützende Grundrisse gewählt werden.

Eine Immissionsbelastung der Gärten und Freisitze erfolgt hier nicht, da eine geschlossene Bebauung festgesetzt ist. Allerdings wurde eine Überschreitung mit 1 bis 2 dB (A) für die Gärten und Freisitze der Grundstücke östlich der neuen Erschließungsanlage festgestellt. Diese geringfügige Überschreitung ist subjektiv nicht wahrnehmbar, so dass von aktiven Schallschutz-Maßnahmen abzusehen ist.

5.2 Bodenschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestand bis 1994 die Schachanlage Grimberg 3/4. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Diese Bewertung umfasst auch die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WD 103/I. Für diese Teilflächen ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen.

Sollten sich auf den Grundstücken Berge- und Bauschuttmaterialien befinden, sind diese auszukoffern und mit unbelastetem Kulturboden aufzufüllen. Dieser eventuelle Bodenaustausch ist gutachterlich zu dokumentieren.

Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und Recycling-Baustoffen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG erforderlich.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass auch weit außerhalb des unmittelbaren Schachtschutzbereiches der Schächte 3 und 4 mit Gefahren durch austretendes Methangas gerechnet werden muss. Daher wurde ein gutachterliches Sicherheitskonzept erarbeitet. Hier werden Sicherungsmaßnahmen für Gebäude und Erschließungsanlagen entwickelt. Für die Gebäude sind Gasflächendrainagen für verschiedene Gründungsformen vorgesehen. Für die Anlage der Erschließung werden Lösungen zur Vermeidung von horizontalen Verschleppungen und der Anreicherung der aus dem Untergrund aufsteigenden Gase vorgeschlagen. Die gesamten Bauarbeiten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. WD 103/I sind unter Berücksichtigung der Gefährdung durch austretendes Methangas durchzuführen. Daher ist auch eine Betriebsanweisung für einen Arbeits- und Sicherheitsplan erstellt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan WD 103/I "Grimberg 3/4".

5.3 Grundwasserschutz

Im Plangebiet steht das Grundwasser hoch an. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Aufschluss über die tatsächlichen Grundwasserverhältnisse der einzelnen Grundstücke geben letztendlich entsprechende Bodenuntersuchungen.

Im Sinne des Gesundheitsschutzes wird nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB das Anlegen von Grundwasserbrunnen ausgeschlossen.

5.4 Natur- und Landschaftspflege

Mit der Reaktivierung der ehemaligen Schachanlage Grimberg 3/4 soll die Inanspruchnahme von Freiraum möglichst gering gehalten werden. Der Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher nur ein Baustein.

Die Grundstücke im Kreuzungsbereich von Schulstraße und Kleiweg sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Sie stellen eine Baulücke zwischen den Gebäuden Schulstraße 74 und 64 dar. Im Rahmen der Bilanzierung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen bleiben diese Flächen daher unberücksichtigt.

Die bewerteten Flächen wurden als Grabeland genutzt. Zur Kompensation der Eingriffe in das Grabeland soll eine Aufforstung im Waldband in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgen. Als Sicherung dient der öffentlich-rechtliche Vertrag (Ökokonto/Waldband) zwischen KVR, Kreis Unna, den Städten Bergkamen, Kamen und Lünen und der Harpen AG, die Alteigentümer der Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan waren. Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im o. g. Vertrag enthalten.

Am Westrand und im Süden des Plangebietes erfolgt ein Eingriff in Waldstrukturen. Dieser Eingriff ist mit dem Forstamt abgestimmt. Hier soll parallel zum Bauleitplanverfahren ein Forstumwandlungsverfahren durchgeführt werden mit dem Ziel, eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche in Overberge durchzuführen. Der Eingriff definiert sich über den tatsächlichen Eingriff in den Wald zuzüglich einer 35 m breiten Zone parallel zur überbaubaren Fläche im Westen des Plangebiets. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1: 2 spätestens in der auf den Eingriff erfolgten Pflanzperiode. Weitere Sicherungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Dachformen und die Firstrichtungen festgelegt, um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erreichen.

Am Übergang zur freien Landschaft - zur Kuhbachtrasse und zum Wäldchen - werden Festlegungen für Einfriedigungen getroffen. Zulässig sind nur Zaunanlagen mit Begrünung. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und Holzflechtzäune.

Weitergehende gestalterische Festlegungen für die Neubebauung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Das geplante Baugebiet wird in einem kombinierten Trenn- und Mischsystem entwässert.

Die Grundstücke am geplanten Kreisverkehr werden an das vorhandene Mischsystem in der Schulstraße angeschlossen. Die inneren Grundstücke im Plangebiet werden im Mischsystem entwässert und dem Hauptsammler am Kuhbach zugeführt. Die Randgrundstücke zum Wald, zur Kuhbachtrasse und zur Bebauung an der Schulstraße eignen sich aufgrund ihrer Lage für eine Entwässerung im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über unterirdische Leitungen dem Kuhbach direkt zugeführt.

7.2 Strom, Wasser, Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme oder Erdgas wird durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

7.3 Leitungsrechte

Die vorhandenen und auch für die Zukunft benötigten Leitungstrassen auf privaten Grundstücken, wie der neue DSK-Kanal sowie die Leitungen zur Abführung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke zum Kuhbach werden mit Leitungsrechten gesichert.

8. Sonstiges, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

8.1. Denkmalrecht

Im Planbereich sind keine Baudenkmäler bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

8.2 Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Der gesamte Bereich wird daher nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

9. Städtebauliche Bilanzierung

Mischgebiet ca.	2.400 qm
WA-Gebiete ca.	11.400 qm
Verkehrsflächen ca.	<u>1.900 qm</u>
	15.700 qm

Ablichtung

Urkundenrolle Nr. 261/2004**Verhandelt**

zu Hamm

am 9. Juni 2004

Vor dem unterzeichneten Notar

Heinrich Lindhaus
in Hamm

erschieden heute:

1. **Herr Dr.-Ing. Hans-Joachim Peters** und **Herr Stadtoberverwaltungsrat Franz Buhl**, beide dienstansässig Rathausplatz 1, 59192 Bergkamen, handelnd nicht für sich, sondern für die Stadt Bergkamen, Rathausplatz 1, 59192 Bergkamen.
2. **Herr Manfred Bergholz**, geb. am 26.10.1947, geschäftsansässig Weidekampstraße 1 a, 59063 Hamm, handelnd nicht für sich, sondern als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, ebenda

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

- 2 -

- 2 -

Der Erschienene zu 2) ist dem Notar von Person bekannt; die Erschienenen zu 1) wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalpapiere.

Der Notar fragte die Beteiligten, ob er in einer Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Die Beteiligten erklärten, daß dies nicht der Fall sei.

Die Erschienenen schließen folgenden

Durchführungsvertrag:

Teil I Allgemeines

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. WD 103 / I "Grimberg 3/4" auf einer ca. 15.650 qm großen Grundstücksfläche Wohnungsbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einem Reihenhauses im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs Schulstraße / Kleiweg zu errichten sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Das Gebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Weddinghofen, Flur 7, Flurstücke Nr. 108,111,112,114, 474, 734 tlw., 737, 753, 825 tlw. und 823.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Baugebietes erfolgt derzeit nach § 34 und 35 BauGB. Zur Ordnung des Städtebaus und der Erschließung war das Bebauungsplanaufstellungsverfahren im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben 12.09.2003 gem. § 12 BauGB beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Er hat dazu einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet.

In seiner Sitzung am 16.10.2003 hat der Rat der Stadt Bergkamen beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Die frühzeitige Bürgerbetei-

- 3 -

- 3 -

ligung nach § 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden inzwischen durchgeführt.

Teil II

Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. WD 103 / I nach § 12 BauGB

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung von 43 Wohneinheiten in 21 Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus, sowie eine städtebaulich ansprechende Randbebauung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs mit 8 Wohneinheiten in geschlossener Bauweise und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke sowie die in der Anlage 6 angesprochene Ausgleichsfläche für eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 18.850 qm. Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Eigentümer hat sich bereit erklärt, parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Forstumwandlungsverfahren sowie die Ersatzaufforstung durchzuführen und die Aufforstung dauerhaft zu erhalten.

§ 2

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ansichten der Gebäude im Bereich des Kreisverkehrs (Anlage 2 und 2.1),
- c) Entwässerungsplan (Anlage 3) und Längsschnitt (Anlage 3.1),
- d) der von der Stadt genehmigte Lageplan für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung – Ausbauplanung - (Anlage 4),
- e) Sicherungsmaßnahmen für die zu bebauenden Flächen gegen Gaszutritte gemäß Gutachten der DMT 353 187 02 (I;II;III) vom 9.1.2003,

- 4 -

- 4 -

- f) Immissionsschutzmaßnahmen i.S.d. Geräuschimmissions-Untersuchung Straßenverkehr des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik Schetzke & Partner GbR; Be-Nr. 5538/04-1 SOP vom 14.01.2004,
- g) der Bescheid des Forstamtes Schwerte über das Forstumwandlungsverfahren vom 16.01.2004 (Anlage 5),
- h) Bestätigung über das Ökokonto / Waldband des Kreises Unna, in dem belegt wird, dass der Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan WD 103 / I gebucht wurde, vom 31.03.2004 (Anlage 6).

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie einer städtebaulich ansprechenden Randbebauung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs einschließlich Stellplätzen und Garagen und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Er wird spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. WD 103 / I mit dem Vorhaben beginnen (Stichtag ist der Baubeginn der Erschließungsanlagen) und es innerhalb von vier Jahren fertigstellen.
3. Die Ersatzaufforstung erfolgt im Sinne der Forstumwandelungsgenehmigung des Forstamtes Schwerte.

§ 5

Vorbereitungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören
 - Freilegen der Grundstücke (einschließlich Abräumen der Grabelandnutzungen)
 - Beseitigung des Bewuchses (einschließlich Baumfällarbeiten).
2. Das Gebiet befindet sich im Untersuchungsbereich der Gefährdungsabschätzung "Grimberg 3/4" der DMT von November 1996. Berührt sind die Teilflächen 4 und 6.

- 5 -

- 5 -

Für nicht versiegelte Bereiche (Grünflächen, Hausgärten) ist eine Abdeckung mit unbelastetem Kulturboden in einer Mächtigkeit von 0,4 m vorzunehmen.

Die Bodenaushubarbeiten sind bei Auffälligkeiten vorsorglich fachgutachterlich zu begleiten.

Des weiteren sind die Ausführungen des Gutachtens zur Entwicklung bautechnischer Maßnahmen zur Bebauung von methanbeeinflussten Flächen unter Berücksichtigung des Geländes Grimberg 3/4, südöstlicher Teil vom 9.1.2003 zu berücksichtigen.

§ 6

Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in den Anlagen 3 und 4 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den aus Teil II sich ergebenden Vorgaben.

Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 6 Teil II genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

Teil III

Erschließung

§ E1

Fertigstellung der Anlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen, so dass diese spätestens zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sind.

§ E 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen

- 6 -

- 6 -

- b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen einschließlich Ersatz für das vorhandene und weiterhin notwendige Kanalsystem,
 - c) die Herstellung der öffentlichen Straßen einschließlich der Stellplätze, der Straßenbegrünung, der Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Strassenbenennungsschilder und Verkehrszeichen nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung und Querschnittsgestaltung.
2. Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.
 3. Das Gutachten der DMT von 9.1.2003 ist zu berücksichtigen.

§ E 3

Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung

1. Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
2. Die Leistungsverzeichnisse bedürfen vor Durchführung der Ausschreibung der Zustimmung der Stadt.
3. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen und die Ergebnisse der Vermessung in dem Format ALK-GIAP bereitzustellen.

§ E 4

Baudurchführung

1. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen ist. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

- 7 -

- 7 -

2. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt und den Gemeinschaftsstadtwerken Kamen, Bergkamen, Bönen, zu veranlassen.
3. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
4. Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen.
5. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen sollte erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

§ E 5

Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- 8 -

- 8 -

§ E 6**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.
2. Der Vorhabenträger übernimmt für die Zeit von fünf Jahren die Gewährleistungspflicht für die einwandfreie Beschaffenheit aller von ihm hergestellten Anlagen. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt. Die Entwässerungsanlage als Erschließungsanlage kann vorab gesondert abgenommen werden.
3. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen 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 zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ E 7**Übernahme der Erschließungsanlagen**

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Stadt übertragen. Öffentliche Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zu Gunsten der Stadt zu sichern.

- 9 -

Der Vorhabenträger hat vorher

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fach-technisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne zu übergeben,
 - b) die Schlussvermessung durchzuführen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen ersichtbar sind,
 - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen zu übergeben,
 - d) Nachweise zu erbringen über die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch eine von beiden Vertragsparteien anerkannte Fachfirma (Kamerauntersuchung und Dichtigkeitsnachweis).
2. Die nach Abs. 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
 3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
 4. Die Widmung der Straßen erfolgt durch die Stadt; der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ E 8

Beiträge

1. Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne von §§ 127 ff des BauGB ausgeschlossen.
2. Nach übereinstimmender Auffassung der Vertragsbeteiligten werden die Kosten der Kanalbaumaßnahme die Anschlussbeiträge nach der Kanalanschlussbeitragsatzung der Stadt übersteigen, so dass der Erschließungsträger insoweit keine Kanalanschlussbeiträge zu entrichten hat.

- 10 -

Teil IV: Schlussbestimmungen**§ S 1****Kostentragung**

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Der Stadt entstehen insoweit keine Kosten. Die Stadt trägt jedoch ihre eigenen Personal- und Sachmittelkosten.
2. Das Vertragsgebiet ist Bestandteil eines Erschließungsgebietes, das durch eine Haupterschließungsachse an das öffentliche Straßennetz angeschlossen wird. Die Anbindung von Schulstraße/ Kleiweg aus wird im 1. Halbjahr 2004 als Kreisverkehr hergestellt. Für den Anschluss vom Kreisverkehr bis zum Erschließungsgebiet zahlt der Vorhabenträger einen einmaligen Baukostenzuschuß in Höhe von 35.000 €. Erschließungskosten für das Vertragsgebiet fallen später nicht mehr an. Die Zahlung erfolgt nach Beschluss durch den Rat der Stadt Bergkamen bis zum 15.07.2004.
3. Für die Zahlung der Kanalanschlußbeiträge gilt § E 8.

§ S 2**Rechtsnachfolge, Veräußerung der Grundstücke**

1. Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 2 genannten Fristen gefährdet ist.
2. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt wird den Vorhabenträger aus dieser Haftung entlassen, wenn die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der in § 4 Abs. 2 genannten Fristen nicht gefährdet ist.

- 11 -

- 11 -

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

§ S 3

Sicherheitsleistungen

1. Der Vorhabenträger darf mit den Erschließungsarbeiten erst beginnen, nachdem er der Stadt Bergkamen eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer Deutschen Großbank in Höhe der vorkalkulierten Kosten der gesamten Erschließung nach § E 2 von
324.800,00 EUR – i. W.: --Dreihundertvierundzwanzigtausendachthundert—EUR,
gestückelt in 5 Bürgschaften zu je
50.000,00 EUR – i. W.: --Fünzigtausend—EUR
und eine Bürgschaft in Höhe von
74.800,00 EUR – i. W.: Vierundsiebzigtausendachthundert—EUR
vorlegt.

Die Stadt wird jeweils, nachdem der Vorhabenträger der Stadt Zahlungen für die Erschließungsmaßnahme in einer Höhe von mindestens 50.000,00 EUR nachgewiesen hat, je 50.000,00 EUR einer Bürgschaft freigeben, wenn die ordnungsgemäße Ausführung durch das StA 61/66 bestätigt wird.

Die letzte der vg. Vertragserfüllungsbürgschaften wird erst nach Eingang der Gewährleistungsbürgschaft gem. Ziff. 2 freigegeben.

2. Zur Absicherung der Mängelgewährleistungsansprüche der Stadt ist der Vorhabenträger verpflichtet, zur Endabnahme der Erschließungsanlage 2 selbstschuldnerische Bankbürgschaften einer Deutschen Großbank in Höhe von jeweils 2,5 % der Nettoherstellungskosten bei der Stadt Bergkamen zu hinterlegen.

Sollten 2 Jahre nach der mängelfreien Abnahme keine während der Gewährleistungszeit aufgetretenen unbehobenen Mängel vorhanden sein, verpflichtet sich die Stadt, eine Bankbürgschaft zurückzugeben.

- 12 -

- 12 -

Die 2. Bankbürgschaft ist dem Vorhabenträger nach weiteren 3 Jahren zurückzugeben, sofern keine unbehobenen Mängel vorhanden sind.

§ S 4

Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet.
2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 5

Schlussbestimmungen

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.

§ S 6

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird und der Rat der Stadt diesem Vertrag zugestimmt hat.

- 13 -

- 13 -

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Dr. Hans-Joachim Ams

Erwin Ams
Manfred Ams

Hans-Joachim Ams, Notar