

# STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zum Bebauungsplan „Bergflagge“

Zwischen der **Stadt Dülmen**

- vertreten durch den Stadtbaurat, Herrn Clemens A. Leushacke und die Städtische Oberbaurätin, Frau Astrid Wiechers, -  
(nachfolgend „**Stadt**“ genannt)

u n d

- Herrn Hans- Jürgen Thonen, Bergflagge 22, 48249 Dülmen und Herrn Hans J. Reinartz, Bergflagge 120, 48249 Dülmen, als Vertreter der Interessengemeinschaft des Wochenendhausgebietes „Bergflagge“, -  
(nachfolgend „**Interessenvertreter**“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Präambel

In dem südlich von Hausdülmen befindlichen Bereich des Wochenendhausgebietes „Bergflagge“ hat sich eine Interessengemeinschaft gebildet, die sich aus den der beiliegenden Liste zu entnehmenden Eigentümern und Erbbauberechtigten von Grundstücken in diesem Gebiet zusammensetzt. Diese Interessengemeinschaft hat Herrn Hans- Jürgen Thonen und Herrn Hans J. Reinartz als ihre Interessenvertreter benannt. Es ist beabsichtigt, dass Herr Thonen und Herr Reinartz aufgrund einer

entsprechenden Vollmacht im Namen und auf Kosten der Interessengemeinschaft, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen übernehmen.

Die Interessengemeinschaft beabsichtigt, für ihre südlich von Hausdülmen im Bereich des Wochenendhausgebietes „Bergflagge“ befindlichen Grundstücke und Gebäude durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wohnnutzungsrecht zu erhalten. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Süskenbrock II“, der hierfür ein der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festsetzt. Ausgehend von den genannten Nutzungsabsichten hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen am 12.03.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergflagge“ gefasst, dessen Zielsetzung darauf gerichtet ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung des Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet mit dauerhafter Wohnnutzung im Sinne eines reinen Wohngebietes zu schaffen, und ausgehend vom baulichen Bestand u.a. konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung der Bebauung sowie der Erschließung zu treffen. Dabei soll der bestehende Charakter des Gebietes erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sollen Erweiterungen ermöglicht werden, ohne jedoch zu einer erheblichen baulichen Verdichtung in dem Gebiet zu führen.

Die Erstellung des Bebauungsplanes soll durch einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2009 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung unbeschadet der Verantwortung der Stadt für das gesetzliche Planaufstellungsverfahren den Interessenvertretern übertragen, sowie durch gegebenenfalls erforderliche weitere privatrechtliche Verträge sichergestellt werden. Dieser Vertrag bildet die öffentlich-rechtliche Basis des Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ dar. Mit dem durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2009 eingeleiteten Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne der zuvor beschriebenen Zweckbestimmung geschaffen werden.

## **§ 1**

### **Allgemeines**

Das Gebiet der durch die Interessenvertreter beabsichtigten Planungen umfasst Grundstücke in der Gemarkung Dülmen- Kirchspiel, Flur 84. Die einzelnen Flurstü-



cke sind im anliegenden Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet und werden im Folgenden „Vertragsgebiet“ genannt.

Das Vertragsgebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bergflagge“, den die Stadtverordnetenversammlung am 12.03.2009 gefasst hat und der am 30.03.2009 öffentlich bekannt gemacht worden ist.

## § 2

### Bauleitplanung

1. Die Interessenvertreter verpflichten sich, auf ihre Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur für das Vertragsgebiet eine Planunterlage für den Bebauungsplan herstellen zu lassen. Die Planunterlage enthält u.a. die Darstellung des aktuellen Liegenschaftskatasters, die vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen.
2. Die Interessenvertreter verpflichten sich, auf ihre Kosten nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt ein leistungsfähiges Büro für Stadtplanung zu beauftragen, das ein städtebauliches Konzept für das Vertragsgebiet erstellt. Der Entwurf soll grundsätzlich ein Reines Wohngebiet (WR) für die Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern vorsehen.  
In Ergänzung dazu beinhaltet das Konzept auch die Darstellung der erforderlichen Erschließungsflächen.
3. Im Zuge der laufenden Bearbeitung des Bebauungsplanes werden die Interessenvertreter, aufbauend auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen, u.a. bezüglich der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung laufend Abstimmungen mit dem Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt vornehmen.
4. Auf der Basis des erstellten Konzeptes ist durch den Stadtplaner oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ein Planentwurf den gesetzlichen Vorschriften eines qualifizierten Bebauungsplanes entsprechend aufzustellen (BauGB, BauNVO, PlanzV). Die erforderliche Bescheinigung der geometrischen Richtigkeit der eingetragenen Katastergegebenheiten und die Bescheinigung der Redundanzfreiheit der eingetragenen Planung ist spätestens bis zum Entwurfsbeschluss bzw. für den Fall einer im weiteren Planverfahren erforderlich werden den Neuausfertigung vor dem Satzungsbeschluss beizubringen. Der Geltungsbe-

reich dieses Planentwurfes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung für den Bebauungsplan „Bergflagge“ vom 12.03.2009.

5. Die Interessenvertreter tragen die Kosten für die Erstellung der Bebauungsplangrundlage und der Begründung einschließlich Umweltbericht, für die nach den Umständen erforderlichen und von der Stadt zu bestimmenden Gutachten und Fachbeiträge (u.a. Bodengutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser, Altlastenuntersuchung und - soweit nicht Bestandteil des Umweltberichtes- einen landespflegerischen Begleitplan einschließlich der Behandlung der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB), sowie für die Erstellung der erforderlichen Bebauungsplanexemplare einschließlich erforderlicher Änderungen im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss.  
Alle Gutachten und Fachbeiträge sind sowohl in Papierform als auch in digitaler Ausfertigung als pdf- Dokument vorzulegen.
6. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch der Interessenvertreter auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und dessen Inhalte bzw. dessen Bestimmung durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Planungshoheit der Stadtverordnetenversammlung wird nicht berührt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Interessenvertreter, die diese im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes tätigen, sind ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 3**

#### **Verpflichtung der Interessenvertreter**

Die Interessenvertreter verpflichten sich grundsätzlich, die zeitliche Bearbeitung des Bebauungsplanes auf den als Anlage 2 beigefügten Terminplan auszurichten. Sollten die Interessenvertreter die für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte erforderlichen Unterlagen zu den vorgesehenen Terminen nicht oder nur unvollständig vorlegen, ohne dass die Verzögerung auf Ursachen zurückzuführen ist, die außerhalb ihres Verantwortungsbereiches liegen, berechtigt dies die Stadt zum Rücktritt von diesem Vertrag.

Die Interessenvertreter verpflichten sich,



1. zur verantwortlichen Ausarbeitung des Bebauungsplanes,
2. die inhaltliche und organisatorische Koordination zwischen Planungsbüro, Gutachtern etc. und der Stadt zu übernehmen oder einem fachlich geeigneten leistungsfähigen Dritten zu übertragen,
3. die Herstellung und Vervielfältigung der Plan- und Textunterlagen für Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Behördenbeteiligung und der Fachbereiche der Stadtverwaltung zu übernehmen,
4. bei der Auswertung und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Behördenbeteiligung mitzuwirken und insbesondere die noch erforderlichen externen Fachleistungen oder Gutachten beizubringen,
5. die Kosten für die erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen zu übernehmen und
6. auf Anfrage nach frühzeitiger Terminabstimmung sowohl in einer ggf. erforderlichen nochmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch bei der Vorstellung des Bebauungsplanes in den politischen Gremien der Stadt selbst oder durch ihre nach § 2 Abs. 2 dieses Vertrages, evtl. unter Beiladung ihres nach § 2 Abs. 4 dieses Vertrages Beauftragten, Stellung zu nehmen.

#### **§ 4**

#### **Verpflichtung der Stadt**

1. Die Stadt verpflichtet sich, das Bebauungsplanverfahren ohne schuldhaftes Verzögern zügig durchzuführen, insbesondere Entscheidungen in den politischen Gremien, die für den Verfahrensgang erforderlich sind, einzuholen, sobald die Entscheidungsvoraussetzungen gegeben sind.
2. Für die Grundstücke in der Gemarkung Dülmen- Kirchspiel, Flur 84, Flurstücke 72, 71, 74, 73, 69, 101, 100, 107, 105, 548, 549, 60, 61, 173, 556, 557, 558, 278, 279, 459, 460, 53 und 536 übernimmt die Stadt die Erstellung des städtebaulichen Konzepts im Sinne des § 2 Abs. 2, die inhaltlichen Planungen und die städtebauliche Begründung für den Entwurf des Bebauungsplanes im Sinne des § 2 Abs. 4. Das Konzept sowie die genannten städtischen Planungsleistungen sind von dem durch die Interessenvertreter beauftragten Planungsbüro in die Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 zu übernehmen.  
Soweit die Plangrundlage für diese Grundstücke über das aktuelle Liegenschaftskataster hinaus zu ergänzen ist, werden die erforderlichen Informationen





von der Stadt beigebracht und sind durch den unter § 2 Abs. 1 beauftragten öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in die Planunterlage zu übernehmen.

3. Die Stadt legt den Plan, die Begründung und den Vorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgesehene Verfahren.
4. Aus diesem Vertrag kann keine Verpflichtung zum Beschluss eines Bebauungsplanes als Satzung abgeleitet werden.

## **§ 5** **Altlasten**

1. Im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld ist im Vertragsgebiet eine Altablagerung unter der Bezeichnung Dü 24 verzeichnet. Die Altablagerung betrifft die heutigen Grundstücke der Gemarkung Dülmen- Kirchspiel, Flur 84, Flurstücke 146- 155 und 163- 166. Bis zum Jahre 1968 wurden dort Siedlungsabfälle abgelagert. Im Jahre 1995 wurden auf dieser Fläche Untersuchungen seitens eines Gutachterbüros durchgeführt. Auf der Grundlage der damaligen rechtlichen Anforderungen wurden Bodenproben entnommen und untersucht, sowie Bodenluft- und Wasseranalysen durchgeführt. Laut gutachterlicher Empfehlung stellten die Ergebnisse der Bodenluftanalysen keine nutzungsrelevanten Belastungen dar. Die Befunde der Boden- und Grundwasseruntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Verunreinigungen die von diesem Standort ausgehen, so dass sich kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich weiterer Untersuchungen oder einer Sanierung ergab. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch vor dem Hintergrund des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 501) sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07 1999 (BGBl. I S. 1554) und des Altlastenerlasses vom 14.03.2005 zusätzliche Untersuchungen erforderlich, die eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden- Mensch berücksichtigen. Zur Einschätzung des Untersuchungsumfanges kann nach den der Stadt vorliegenden Unterlagen von ca. 22 repräsentativen Bodenprobenahmen ausgegangen werden. Der genaue Umfang der erforderlichen Untersuchungen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld und der Stadt abzustimmen. Die Interessenvertreter lassen die erforderlichen Untersuchungen auf ihre Kosten durchführen.

2. Für die Existenz von stofflichen Belastungen, die einen Altlastenverdacht innerhalb des übrigen Vertragsgebietes begründen könnten, liegen weder Anhaltspunkte noch konkrete Erkenntnisse vor. Falls dennoch Altlasten gefunden werden, die beseitigt werden müssen, weil sie z.B. zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen oder die Gesundheit der Nutzer beeinträchtigen können, werden die Interessenvertreter die entsprechenden Untersuchungen auf ihre Kosten durchführen.
3. Auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln wird hingewiesen.

## **§ 6** **Planwerk**

1. Der Bebauungsplan muss mindestens Festsetzungen enthalten, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Maßgeblich sind die Signaturen der Planzeichenverordnung. Der Bebauungsplan ist mit einem Textteil und der Begründung zu versehen.
2. Der von der Stadt und den Interessenvertretern gebilligte Planentwurf nebst Anlagen dient als Grundlage für das weitere Planverfahren und ist von in der für den jeweiligen Verfahrensschritt erforderlichen Ausfertigungsanzahl inklusive einem zur Vervielfältigung geeigneten Exemplar bereitzustellen. Dabei ist spätestens zum Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes eine Planausfertigung als koloriertes, gerolltes und laminiertes oder in vergleichbarer Weise verstärktes Exemplar vorzulegen. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan in digitaler Ausfertigung als pdf- Dokument abzugeben.
3. Zum Zwecke der graphischen Datenverarbeitung ist der Bebauungsplan, bestehend aus Planungsgrundriss und Legende einschließlich textlicher Festsetzungen, Bezeichnung der Rechtsgrundlage, Verfahrensvermerken, Hinweisen sowie eines Übersichtsplanes vor Durchführung der Bürgerbeteiligung, spätestens jedoch vor der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB für den zeichnerischen Teil in folgender Form vorzulegen:
  - als ESRI ArcGIS Personal Geodatabase (Version 9.3.1 oder älter), ESRI Shapefiles oder
  - als DXF, DWG- Datei (AutoCad Version 2005 oder älter),

unter jeweils folgenden Voraussetzungen:

- die Daten müssen im ETRS89/UTM- System vorliegen und die Höhen auf NHN- Höhen basieren,
- die beinhaltenden Layer müssen nach der Planzeichenverordnung strukturiert sein (je Planzeichen ein Layer, wobei die Layerbezeichnungen einer von der Stadt zu beziehenden Liste zu entnehmen sind),
- die Flächen müssen geschlossen sein und die einzelnen thematischen Inhalte sind, sofern sie sich nicht tatsächlich inhaltlich überlagern, räumlich eindeutig voneinander abzugrenzen
- die Begrenzungslinien benachbarter Flächen müssen geometrisch gleich sein, so dass keine Lücken bzw. Überlagerungen entstehen (Datenbestände, die nach dem 'Oblaten – Prinzip' aufgebaut sind, bei denen ein Datenlayer zunächst vollflächig definiert wird und die anderen Themen darüber gestapelt werden und sich gegenseitig überlagern, können nicht übernommen werden),
- Lineare Strukturen müssen auch digital als durchgängige, zusammenhängende Linien vorliegen und nicht als gestrichelte Linien, Punktfolgen, ... o.ä.

Für den textlichen Teil ist eine WORD- Datei und für den Übersichtsplan ein Rasterbild im TIFF, BMP oder JPEG Format abzugeben.

Andere Formate als die zuvor aufgeführten sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

4. Zum Satzungsbeschluss haben die Interessenvertreter der Stadt in jeweils 2- facher Ausfertigung den Bebauungsplan als kolorierte, gerollte und laminierte oder in vergleichbare Weise verstärkte Exemplare sowie die zugehörige und vom Planverfasser unterzeichnete Begründung vorzulegen. Darüber hinaus sind der Plan und die Begründung nach den in Abs. 2 und 3 genannten Anforderungen in digitaler Form vorzulegen.
5. Die Stadt kann notwendige Änderungen des Planes nach Rücksprache mit den Interessenvertretern fordern. Weigern sich die Interessenvertreter, Planänderungen vorzunehmen, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.



## **§ 7**

### **Kosten**

1. Die Interessenvertreter tragen die Planungskosten bezüglich der in §§ 2, 3, 5, 6, und 8 von ihnen übernommenen Verpflichtungen.
2. Die Interessenvertreter tragen die sonstigen Kosten soweit diese im Zusammenhang mit der Planung stehen.
3. Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellen die Interessenvertreter die Stadt frei und übernehmen diese Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

## **§ 8**

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 nicht auszuschließen. Soweit der Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes auf den zum Vertragsgebiet gehörenden Grundstücken vorgesehen sind, verpflichten sich die Interessenvertreter, eine gesonderte vertragliche Vereinbarung auf Grundlage des § 11 BauGB zur Durchführung dieser Maßnahmen zu treffen.

## **§ 9**

### **Nachfolge**

Die Interessenvertreter haften der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages. Eine Entlassung aus der Haftung setzt voraus, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag von einem durch die Interessengemeinschaft legitimierten Interessenvertreter übernommen werden.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Interessenvertreter 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 der ungültigen Regelung entsprechen.
3. Dieser Vertrag bildet lediglich die öffentlich- rechtliche Basis für die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet. Die Umsetzung des Bebauungsplanes bleibt hiervon unberührt.