

Zusammenfassung der Inhalte des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 Erweiterung Friesenhörn-Klinik

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 Erweiterung Friesenhörn-Klinik regelt zunächst in § 1 das Vertragsgebiet und den Inhalt des Vorhabens, der aus der Errichtung von drei Gebäuden für die Mutter-Kind-Kurklinik besteht. Des Weiteren wird die Nachnutzung dieser Gebäude als Ferienwohnungen und Wohnungen zum Dauerwohnen vorgesehen.

§ 2 regelt die Bestandteile des Vertrages, bestehend aus dem Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive Vorhabenbeschreibung sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 inklusive Begründung und Umweltbericht.

In § 3 des Vertrages erfolgt eine Beschreibung des Vorhabens, das die Errichtung von drei Gebäuden umfasst. Des Weiteren werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 enthaltenen Festsetzungen ausdrücklich vom Vorhabenträger akzeptiert. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger, Maßnahmen für die ökologische Bauweise durchzuführen. Diese bestehen aus dem Einbau energieeffizienter Brennwertthermen sowie Solaranlagen und der Abführung von Oberflächenwasser über Rigolen auf dem Gelände.

§ 4 enthält die Durchführungsverpflichtung, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben nach den Regeln des Vertrages durchzuführen. Diese Verpflichtung erstreckt sich hierbei auf die Herstellung der Hochbauten sowie der Erschließungsanlagen. Der Vorhabenträger wird binnen 24 Monaten einen ersten genehmigungsfähigen Bauantrag für eines der Gebäude einreichen und ist verpflichtet, spätestens nach 60 Monaten auch für die weiteren Gebäude entsprechende Bauanträge einzureichen.

In § 5 wird geregelt, dass die Gebäude so herzustellen sind, wie sie in der Vorhabenbeschreibung dargelegt sind. Zudem wird geregelt, dass im Falle einer Nachnutzung jede Ferienwohnung durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit entsprechend in ihrer Nutzung festgelegt wird. Der Vorhabenträger hat nach Veräußerung der Wohnungen eine entsprechende Liste mit den Zweckbindungen der einzelnen Wohnungen vorzulegen. Für den Fall des Verzuges wird hier eine Vertragsstrafe vereinbart. Zudem wird eine Vertragsstrafe vereinbart für den Fall, dass die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit der Festlegung der Zweckbindung der Wohnung nicht erfolgt ist.

Die Erschließung des Vertragsgebietes wird in § 6 geregelt. Hier wird festgelegt, dass die Erschließung über die städtische Straße Dauenser Straße inklusive des Stichweges abgehend vom Wendehammer und eine noch herzustellende private Wegefläche erfolgen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung dieser Erschließungsanlagen.

Für den Fall der Nachnutzung wird geregelt, dass alsdann eine Erschließung der herausgelösten Gebäude über eine noch herzustellende Straße Am Alten Deich erfolgt. Der Vorhabenträger hat die Herstellung dieser Verkehrsfläche auf eigene Kosten durchzuführen und eine entsprechende Bürgschaft vorzulegen.

Für den Ausbau des Stichweges der Dauenser Straße hat der Vorhabenträger eine Bürgschaft vorzulegen, sofern mit dem Straßenausbau nicht binnen 12 Monaten nach Vertragsabschluss begonnen wurde. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit kann die Stadt Varel dann von dieser Bürgschaft Gebrauch machen.

Für die öffentliche Verkehrsfläche hat nach Herstellung eine Abnahme durch die Stadt Varel zu erfolgen.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, hinsichtlich der Herstellung von Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Gas-, Elektrizität- und Kommunikationsversorgung entsprechende Vereinbarungen mit den Dienstleistungsunternehmen zu schließen.

Mutterboden, der bei der Herstellung der Erschließungsarbeiten ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Auf Verlangen der Stadt Varel hat der Vorhabenträger im Einzelfall Baustoffe untersuchen zu lassen.

Die Kosten für gegebenenfalls erforderliche Ertüchtigung äußerlicher Erschließungsanlagen sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

Es wird festgelegt, dass der Einbau von wasserdurchlässigen Materialien gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ebenfalls zum Erschließungsaufwand gehört, der vom Vorhabenträger übernommen wird.

Die Zufahrt zur Baustelle ist einvernehmlich mit der Stadt Varel abzustimmen. Hierüber ist noch ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

In § 7 wird die innergebietliche Erschließung geregelt. Hier wird festgelegt, dass eine maximale durchschnittliche Gesamtgrundflächenzahl von 0,4 einzuhalten ist.

§ 8 regelt, dass der durch die Klinik (mit Ausnahme des Hauses Windrose – Parkplatz und Innenhof) verursachte Verkehr nur über die Dauenser Straße abgewickelt wird. Des Weiteren verpflichtet er sich, einen Müllbehältersammelplatz auf eigene Kosten an der Dauenser Straße herzustellen.

In § 9 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme von Kosten, die bei der Erstellung eines Gehweges entlang der Straße Auf der Gast anfallen.

In § 10 wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn rechtzeitig eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu erfolgen hat.

§ 11 regelt die Löschwasserversorgung des Vertragsgebietes. Dies ist vom Vorhabenträger zu übernehmen.

§ 12 regelt die Bauzeiten. Diese werden wie folgt festgelegt: montags bis freitags: 8.00 bis 18.00 Uhr, samstags: 8.00 bis 14.00 Uhr, sonntags: kein Baubetrieb. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Lärmschutzverordnungen gelten. Bei Nichtbeachtung der Bauzeiten wird eine Vertragsstrafe vereinbart.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in § 13 insoweit geregelt, dass eine Kompensation der Eingriffsfolgen in Höhe von 6.923 Werteinheiten über den Flächenpool der Stadt Varel ausgeglichen wird. Der Vorhabenträger leistet eine diesbezügliche Zahlung an die Stadt Varel.

§ 14 enthält den Hinweis, dass sich das Vertragsgebiet teilweise in der Deichschutzzone befindet und dass mit einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Bebauung dieses Bereiches nicht gerechnet werden kann. Der Vorhabenträger bestätigt, dass ihm die textliche Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplanes bekannt ist, nach der die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten sind, sofern eine Fällung für den Deichschutz nicht erforderlich ist.

§ 15 enthält die Pflicht des Vorhabenträgers zur Tragung der Kosten dieses Vertrages.

In § 16 wird geregelt, dass der Vorhabenträger nur mit Zustimmung der Stadt Varel wechseln kann.

Nach § 17 stimmt der Vorhabenträger als Eigentümer ausdrücklich den Inhalten des Bebauungsplanes zu.

Der Haftungsausschluss der Stadt Varel hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in § 18 geregelt. Hier stellt der Vorhabenträger die Stadt Varel von Schadenersatzansprüchen für den Fall frei, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes oder der 23. Flächennutzungsplanänderung als Grundlage des Bebauungsplanes herausstellen sollte.

§ 19 enthält die sog. salvatorische Klausel, nach der die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht die Wirksamkeit des gesamten Vertrages berührt und sich die Vertragsparteien verpflichten, unwirksame Bestimmungen durch sinngleiche wirksame zu ersetzen.

§ 20 regelt abschließend, dass der Vertrag mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder mit Erteilung einer Baugenehmigung wirksam wird.