

Städtebaulicher Vertrag
(Entwurf)

**zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Br 203
„Hohenbuschei“**

zwischen

**der Stadt Dortmund
vertreten durch den Oberbürgermeister
- im folgenden "Stadt" genannt -**

und

[REDACTED]

**vertreten durch
die Geschäftsführung**

[REDACTED]

- im folgenden "Vorhabenträgerin" genannt -

Inhaltsverzeichnis

Präambel

§ 1 Gegenstand des Vertrages

§ 2 Vorwegbindung des Rates der Stadt sowie der betroffenen Bezirksvertretungen und
Fachausschüsse

§ 3 Sicherung städtebaulicher Qualitäten

§ 4 Kindertagesstätte

§ 5 Lärmschutzwälle / Lärmschutzwand

§ 6 Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

§ 7 Öffentliche Grünflächen

§ 8 Kinderspielplätze

§ 9 Waldfläche, östlicher Wegeanschluss

§ 10 Landschaftspflegerische Maßnahmen auf planexternen Ausgleichsflächen

§ 11 Waldersatz

§ 12 Energiekonzept

§ 13 Vorbehaltstreifen Gewässeroffenlegung Buscheisiepen

§ 14 Durchführung der Maßnahmen und Kostenerstattung

§ 15 Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

§ 16 Rechtsnachfolge

§ 17 Verwertung der Urheberrechte, Überlassung von allen Untersuchungen

§ 18 Allgemeine Vertragsbestimmungen

Anlagen

- Präambel -

Auf der Grundlage vorangegangener politischer Beschlüsse (u.a. Beschluss über „Entwicklungskonzept Alter Flughafen in Dortmund-Brackel“ vom 26.09.2002) ist im III. und IV. Quartal 2005 für den ehemaligen Flughafen- und Kasernenstandort ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt worden. Dieser hat wichtige Grundlagen und Impulse für die künftige Entwicklung des Gesamtbereichs gegeben. Aufbauend auf dem prämierten Wettbewerbsentwurf vom Büro afa - architektur - fabrik – aachen ist der Bebauungsplan Br 203 – Hohenbuschei – aufgestellt worden.

Grundsätzlich ist das gesamte Plangebiet in zwei große Teilbereiche zu gliedern. Im westlichen Teilbereich befindet sich das Gewerbegebiet Heßlingsweg, über das die weiter westlich liegenden Flächen erschlossen werden. Der südliche und östliche Teilabschnitt sind einer Wohnnutzung vorbehalten. Diese werden in die Teilsegmente „Wohnen im Village“, „Wohnen im Park“ sowie „Wohnen am Golfplatz“ aufgeteilt. Die Wohneinheiten in den beiden letztgenannten Bereichen umfassen ausschließlich neue Einfamilienhausareale und sind für ca. 600 bis 650 Wohneinheiten konzipiert. Im Sektor „Wohnen im Village“ angrenzend an die Gewerbegebietserweiterung ist Geschosswohnungsbau vorgesehen. Insgesamt ist im Bereich Hohenbuschei von einem Potenzial für ungefähr 1000 neue Wohneinheiten auszugehen.

Die Vorhabenträgerin hat das gesamte Areal erworben, bereitet die Flächen aktuell auf und wird die gesamte Erschließung durchführen. Die Vermarktung wurde bereits initiiert. Es ist vorgesehen, zunächst die Haupterschließungsstraße („Hohenbuschei Allee“) und die westliche Zufahrt zum BVB-Trainingszentrum (geplante „Adi Preißler-Allee“) zu realisieren. Die attraktiven Bauflächen am Waldrand und südlich der Hohenbuschei Allee sind für eine Einzelvermarktung vorgesehen. Die inneren Bereiche mit einer kompakteren Bebauung sollen für bauträgergebundene Maßnahmen vorbehalten werden.

Die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Einbeziehung von drei nordöstlichen Ausgleichsflächen im Naturschutzgebiet vollständig ausgeglichen werden. Für den erforderlichen Waldersatz werden spezifische Regelungen getroffen.

Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz durch den am 26.04.2006 gefassten Aufstellungsbeschluss und den am 11.06.2008 gefassten Offenlegungsbeschluss zugestimmt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend vom 14.07.2008 bis zum 22.08.2008 offengelegt worden. Es wird – abhängig von den Ergebnissen weiterer Fachgutachten - angestrebt, den Satzungsbeschluss am 14.05.2009 durch den Rat der Stadt Dortmund fassen zu lassen.

Dies vorausgeschickt schließen die Stadt und die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des § 11 BauGB in der Fassung vom 22.09.2004 (BGBl. I, S. 2414; BGBl. III/FNA 213 - 1) folgenden Vertrag zu der vorstehend bezeichneten Aufstellung des Bebauungsplanes.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vertrag wird mit der Vorhabenträgerin als alleiniger Grundstückseigentümerin geschlossen.
- (2) Gegenstand des Vertrages sind ausschließlich die
- Sicherung der städtebaulichen Qualitäten (vgl. § 3 dieses Vertrages)
 - Modalitäten zur Realisierung der Kindertagesstätte (vgl. § 4 dieses Vertrages)
 - Gestaltung der Lärmschutzwälle / Lärmschutzwand einschl. Herstellung und Pflege (vgl. § 5 dieses Vertrages)
 - Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen einschl. Herstellung und Pflege (vgl. § 6 dieses Vertrages)
 - Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einschl. Herstellung und Pflege (vgl. § 7 dieses Vertrages)
 - Herstellung der Kinderspielplätze / Bolzplatz (vgl. § 8 dieses Vertrages)
 - Waldfläche, östlicher Anschluss an das vorhandene Wegenetz (vgl. § 9 dieses Vertrages)
 - Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen (vgl. § 10 dieses Vertrages)
 - Durchführung der Waldersatzmaßnahmen (vgl. § 11 dieses Vertrages)
 - Vereinbarung des Energiekonzeptes mit definierten Standards im Rahmen der Vermarktung (vgl. § 12 dieses Vertrages)
 - Vorbehaltstreifen für die Gewässeroffenlegung Buscheisepen (vgl. § 13 dieses Vertrages)
- (3) Planung und Ausführung der als öffentliche Straßen im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen mit dem angrenzenden Verkehrsgrün sowie Kanaltrassen und Regenwasserretentionsflächen werden über zwei gesonderte Erschließungsverträge geregelt, die die Ausbaustandards sowie die Ausschreibungs- und Vergabemodalitäten regeln.
- Der 1. Erschließungsvertrag regelt den Bau der Stichstraße östlich des Heßlingsweges (zukünftige Addi-Preißler-Allee). Der 2. Erschließungsvertrag umfasst den gesamten übrigen Bereich.
- (4) Dem Vertrag werden als Anlage die nach dem Offenlegungsbeschluss erstellten Planunterlagen beigelegt:
- 1) Städtebauliches Konzept Hohenbuschei; Planquadrat, Dortmund, März 2009
 - 2) Bebauungsplan Br 203, März 2009
 - 3) Begründung zum Bebauungsplan Br 203 vom 17.03.2009
 - 4) Umweltbericht, Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, März 2009
 - 5) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Br 203 „Hohenbuschei“, Planungsbüro Drecker, Bottrop, März 2009
 - 6) Gestaltungsleitfaden für das Wohngebiet Hohenbuschei, Afa architektur-fabrik-aachen., März 2009
 - 7) Energiekonzept Gertec GmbH – Ingenieurgesellschaft, Essen (undatiert)

- 8) Gestaltung der Kreisverkehre, Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchhellen (undatiert)
- 9) Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund

§ 2

Vorwegbindung des Rates der Stadt sowie der betroffenen Bezirksvertretungen und Fachausschüsse

Die Unterzeichnenden sind sich darüber klar, dass diese Vereinbarung keine Bindung des Rates der Stadt, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen bei ihren Entscheidungen und Abwägungen - speziell nach § 1 Abs. 7 BauGB - im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bedeutet.

Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans (oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung) kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 3

Sicherung städtebaulicher Qualitäten

(1) Gestaltungshandbuch

Für die Wohnquartiere „Wohnen im Park“ und „Wohnen am Golfplatz“ ist ein spezifisches Gestaltungshandbuch (siehe Anlage 6) erstellt worden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dieses Gestaltungshandbuch zum Bestandteil der Kaufverträge zu machen und somit an jeden Einzelerwerber bzw. Bauträger als verbindlich weiter zu geben.

(2) Wohnen im Park / Wohnen am Golfplatz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die künftigen Baukonzepte für Abschnitte mit mehr als 15 Wohneinheiten dem Planungs- und Bauordnungsamt, städtebaulicher Geschäftsbereich vor Abschluss der Grundstückskaufverträge zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Des Weiteren wird im Einzelfall eine Projektpräsentation im Gestaltungsbeirat der Stadt vereinbart.

(3) Wohnen im Village

Für den Bereich „Wohnen im Village“ gibt es erste Konzepte des Büros afa-architektur-fabrik-aachen. Inwieweit diese in der Vermarktung zum Tragen kommen, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb relativ offen gehalten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die künftigen Baukonzepte für Abschnitte mit mehr als 20 Wohneinheiten dem Planungs- und Bauordnungsamt, städtebaulicher Geschäftsbereich vor Abschluss der Grundstückskaufverträge zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Des

Weiteren wird im Einzelfall eine Projektpräsentation im Gestaltungsbeirat der Stadt vereinbart.

Für die Herstellung der privaten Grünflächen und Begrünung der Stellplatzanlagen gelten die Vorgaben aus dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan. Eine Herstellung muss mind. 6 Monate nach der Bauabschlussnahme erfolgen.

(4) Gewerbeflächen / Sondergebiet

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die künftigen Baukonzepte entlang der Hohenbuschei Allee und Addi-Preißler-Allee dem Planungs- und Bauordnungsamt, städtebaulicher Geschäftsbereich vor Abschluss der Grundstückskaufverträge zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Des Weiteren wird im Einzelfall eine Projektpräsentation im Gestaltungsbeirat der Stadt vereinbart.

(5) Gestaltung der Kreisverkehre

Die innere Gestaltung der Kreisverkehre erfolgt anlog des Konzeptes vom Planungsbüro Drecker (siehe Anlage 8). Die integrierten Objekte (Flieger und Löwenstatuen) werden im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Erschließung fachgerecht aufgestellt. Mit Übergabe der Verkehrsflächen an die Stadt beabsichtigt die Vorhabenträgerin, diese Objekte der Stadt dauerhaft kosten- und lastenfrei zu schenken.

§ 4

Kindertagesstätte

- (1) Mit der Realisierung des Wohngebietes Hohenbuschei wird die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet erforderlich. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept erlaubt die Realisierung von ca. 650 - 680 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau. Weitere Wohneinheiten werden im Geschosswohnungsbau im Bereich des WA 6-Gebietes realisiert werden. Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen hat das Jugendamt einen Bedarf für eine mind. 3-gruppige Einrichtung im Plangebiet ermittelt, da der Bedarf nicht in anderen Einrichtungen des Stadtbezirks Brackel gedeckt werden kann.

Entsprechend dem festgestellten Erfordernis wird im Bebauungsplan im westlichen Abschnitt des Wohngebietes eine ca. 1.800 m² große Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Stadt die erforderliche Kindertagesstätte zu realisieren.

Variante 1 (Modell „Stadt“):

Die Vorhabenträgerin wird die Planung und Herrichtung federführend betreuen und bis spätestens zum 31.12.2013 realisiert haben. In diesem Fall gelten folgende Rahmenbedingungen:

- a) Die Stadt wird sich nicht an den Planungskosten beteiligen.

- b) Die Planung ist im Vorfeld mit den berührten Fachämtern StÄ 23, 51, 57 FABIDO und StA 65, einvernehmlich abzustimmen.
- c) Der Bau der KITA muss entsprechend der VOB von der Vorhabenträgerin öffentlich ausgeschrieben werden.
- d) Die Stadt wird sich zu 50 % an den Herstellungs- und Grundstückskosten (zum aktuellen Bodenrichtwert „Gemeinbedarfsfläche“) beteiligen. Die Herstellungskosten dürfen einen Gesamtkostenrahmen von 1,8 Mio. € nicht überschreiten.
- e) Der Finanzierungsbeitrag der Stadt inkl. MWST wird nach Beendigung der Baumaßnahme und Vorlage der geprüften Schlussrechnung innerhalb von zwei Wochen fällig.
- f) Der Bauherr baut zunächst auf eigenem Grundstück und beabsichtigt, es nach Fertigstellung an die Stadt Dortmund lastenfremd zu übertragen
- g) Eine Abweichung des Fertigstellungstermins (31.12.2013) ist nur in beiderseitigem Einvernehmen zulässig.

Variante 2 („Mietmodell“)

Die Vorhabenträgerin wird die Planung und Herrichtung federführend betreuen und auf eigene Kosten spätestens realisiert haben, wenn 50 % der Einfamilienhausgebiete hergestellt sind. Es erfolgt eine Vermietung an die Stadt zum förderüblichen Mietpreis zu einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren oder an einen freien Träger. Auch in diesem Fall ist die Planung im Vorfeld mit den berührten Fachämtern StÄ 23, 51, StA 65 und dem künftigen Träger einvernehmlich abzustimmen.

- (3) Welche Variante zum Tragen kommt, ist spätestens bis zum 31. Juli 2011 zwischen Stadt und Vorhabenträgerin einvernehmlich zu entscheiden. Eine Abweichung dieses Entscheidungstermins ist nur in beiderseitigem Einvernehmen zulässig.

§ 5

Lärmschutzwälle / Lärmschutzwand

- (1) Im Bebauungsplangebiet sind folgende drei Lärmschutzwälle festgesetzt:
 - a) Lärmschutzwall 1: Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalls entlang der Brackeler Straße sowie in Verlängerung auf der westlichen Seite der östlichen Zufahrt (Planstraße D) in Kombination mit einer bis zu 4 m hohen Lärmschutzwand
 - b) Lärmschutzwall 2: Wall zwischen „Wohnen im Village“ und geplantem Gewerbegebiet, südlich der Hohenbuschei Allee
 - c) Lärmschutzwall 3: Wall zwischen „Wohnen im Village“ und geplantem Gewerbegebiet, nördlich der Hohenbuschei Allee
 - d) Lärmschutzwand: Wand längs der Planstraße D, von der Brackeler Straße bis zum Kreisverkehr

- (2) Für alle drei Lärmschutzwälle liegen hinsichtlich der Erdarbeiten bereits Baugenehmigungen vor. Für den Lärmschutzwall 1 wurde darüber hinaus im Oktober 2008 eine sog. Vereinbarung mit Straßen NRW Bochum abgeschlossen.

Für die Maßnahmen und Verpflichtungen sind die Vorgaben des Grünordnungsplanes sowie des Bebauungsplanes Br 203 - Hohenbuschei einschließlich der Begründung maßgeblich:

1. Die Vorhabenträgerin wird die Begrünung der Lärmschutzwälle und -wände in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Stadtgrün 52/5 vom Fachunternehmer ausführen lassen.
2. Die westlich angrenzende Bebauung muss vor den Verkehrslärmemissionen geschützt werden. Hierfür ist im schalltechnischen Gutachten die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3 m festgestellt worden. Diese Abschirmeinrichtung ist gem. "Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTV-Lsw 06 zu erstellen. Die Lärmschutzwand muss in einem Zuge mit dem Baubeginn der ersten Wohnhäuser realisiert werden. Die Lärmschutzwand ist aus natürlichen Materialien wie Kokos herzustellen und beidseitig zu begrünen. Beidseits der Wand ist ein Pflegestreifen von mindestens 1m anzulegen. Die Gestaltung der Wand (Ausführungsplanung) ist mit den zuständigen Abteilungen des Tiefbauamtes (66/4-4, 66/7) sowie dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) abzustimmen.
3. Die baulichen Maßnahmen der Lärmschutzwände und -wälle sind entsprechend der bei 66/9 vorgelegten und geprüften Pläne herzustellen und abnehmen zu lassen.

Hierzu folgende Erläuterung:

Auf der Grundlage des vom Tiefbauamt genehmigten Behördenentwurfes sind die von einem Prüfer geprüften Statiken und Ausführungspläne dem Tiefbauamt, Abteilung Brücken- und Ingenieurbau, 66/9, frühzeitig vor Baubeginn vorzulegen. Die Ausführungspläne erhalten nach stadtseitiger Prüfung einen Ausführungszustimmungsvermerk. Während der Bauausführung sind alle Bewehrungsabnahmen frühzeitig anzuzeigen. Die stadtseitig unterschriebenen Pläne sind für die Bewehrungsabnahme auf der Baustelle vorzuhalten. Vor der schriftlich beantragten Abnahme ist durch ein zertifiziertes Ingenieurbüro nach 5.2 der DIN 1076 eine Brückenprüfung durchzuführen. Das Feststellungsprotokoll ist bei der Abnahme in einfacher Papierform und auf einer Kompaktdisk in elektronischer Form zu übergeben. Für die Übernahme der Anlage in die Unterhaltungslast des Tiefbauamtes ist die fachlich und sachlich festgestellte Schlussrechnung einschließlich der Aufmaßblätter, Bestandspläne und Massenberechnungen zu übergeben. Auf den zu übergebenen Bestandsplänen ist zu bescheinigen, dass die Planung mit der gebauten Anlage übereinstimmt. Für die Lärmschutzanlage ist ein Bauwerksbuch nach DIN 1076 zu übergeben.

4. Die Übernahme der Lärmschutzwände und -wälle an die Stadt erfolgt, wenn mind. 80% der zu schützenden Baugebiete bebaut sind.

Der Ablösebetrag von 230.000,- € für die Wall-Wand-Kombination ist 4 Wochen vor Übergabe unter Angabe „Ablösezahlung Brackeler Straße/LSWall/-wand, Br 203, Kostenstelle 6612022H0000“ auf das Konto 001 124 447 bei der Sparkasse Dortmund, BLZ 440 501 99 zu überweisen.

§ 6

Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

- (1) Für die folgenden Maßnahmen und Verpflichtungen sind die Vorgaben des Umweltberichtes, des Grünordnungsplanes sowie des Bebauungsplanes Br 203 - Hohenbuschei - einschließlich der Begründung maßgeblich.
- (2) Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet umfassen:
 - a) Herstellung der privaten Grünflächen (Streuobstwiesen),
 - b) Heckenpflanzungen,
 - c) Begrünung der Lärmschutzwälle (private Seite)

Die Maßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 203 und den Ausführungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Br 203 durchzuführen. Ein spezifischer Pflanzplan für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen und mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) abzustimmen.

- (3) Die unter a) und c) genannten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baustraßen und in Abstimmung mit der Stadt Dortmund durchzuführen. Für die Heckenpflanzungen (c) ist eine Realisierung nach Herstellung der Angerflächen nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin stellt die Pflege bis zur Übernahme durch die Privateigentümer sicher. Sollten die grünordnerischen Maßnahmen nicht durchgeführt worden sein, erfolgt Ersatzvornahme durch die Stadt auf Kosten der Vorhabenträgerin.
- (4) Für die Gestaltung und Realisierung der Begrünungsmaßnahmen gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung. Die Arbeiten sind von einem zugelassenen Fachunternehmer auszuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist gemäß den Ausführungen der genannten Satzung sicherzustellen.
- (5) Nach Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) zwecks Abnahme im Vorfeld der Abnahme mit beauftragten Unternehmen zu informieren. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt der Vorhabenträgerin.

§ 7

Öffentliche Grünflächen

- (1) Für die folgenden Maßnahmen und Verpflichtungen sind die Vorgaben des Umweltberichtes, des Grünordnungsplanes sowie des Bebauungsplanes Br 203 - Hohenbuschei einschließlich der Begründung maßgeblich.
- (2) Die Maßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 203 und den Ausführungen des Umweltberichtes sowie des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Br 203 durchzuführen. Ein spezifischer Pflanzplan für alle Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist parallel zu der Erschließungsplanung zu erstellen und dem Geschäftsbereich Stadtgrün 52/5,

dem Tiefbauamt 66/7 sowie dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 61/4 zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Hierzu sind folgende Unterlagen einzureichen und der Stadt zu überlassen:

- Analog in zweifacher Ausführung
Kennzeichnung der Baumstandorte:
 - in Lageplan \geq M 1: 500
 - mit laufender Nummerierung
 - Digital in einfacher Ausfertigung
Auflistung in einer Exceltabelle mit jeweils einem Baum pro Zeile und folgenden Spalten:
 - laufende Nummer des Baumes mit Bezug auf den Lageplan
 - x- und y-Koordinate des Baumstandortes im Gauß-Krüger Koordinatensystem
 - Strasse
 - Deutscher Name
 - Botanischer Name
 - Stammumfang
 - Kronendurchmesser
 - Pflanzdatum
- (3) Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens fertigzustellen, wenn mind. 80 % der Baugebiete Einfamilienhausbebauung (Wohnen im Park / Wohnen am Golfplatz) realisiert sind.
- (4) Für die Gestaltung und Realisierung der Begrünungsmaßnahmen gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung. Die Arbeiten sind von einem zugelassenen Fachunternehmer auszuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist gemäß den Ausführungen der genannten Satzung sicherzustellen.
- (5) Nach Fertigstellung der öffentlichen Grünflächen ist der Geschäftsbereich Stadtgrün zwecks zwecks Abnahme im Vorfeld der Abnahme mit beauftragten Unternehmen zu informieren. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt der Vorhabenträgerin. Eine stadtseitige Übernahme der öffentlichen Grünflächen erfolgt dann, wenn mind. 80 % der Baugebiete (Wohnen im Park / Wohnen am Golfplatz) realisiert sind. Bis zur Abnahme durch den EB 52/5 Geschäftsbereich Stadtgrün unterhält und pflegt die Vorhabenträgerin die öffentlichen Grünflächen.

§ 8

Kinderspielplätze

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden an drei Standorten Flächen für Spielplätze der Kategorien A/B mit insgesamt ca. 4.100 m² Fläche festgesetzt. Weiterhin werden dezentral vier Kleinspielplätze der Kategorie C mit zusammen ca. 1.000 m² festgesetzt. Mit diesem Spielflächenangebot ist eine gute Spielflächenausstattung des gesamten Wohngebietes gewährleistet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle im Bebauungsplan Br 203 festge-

setzten Spielplätze zu realisieren. Die Planung ist dem Jugendamt der Stadt und dem Tiefbauamt (66/7) zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

- (2) Der im Bebauungsplan Br 203 nördlich der Hohenbuschei Allee und östlich Planstraße E festgesetzte Kinderspielplatz Typ A / B ist innerhalb der ersten Bauphase fertig zu stellen, und zwar spätestens wenn 10 % der Einfamilienhausbebauung (Wohnen im Park / Wohnen am Golfplatz) realisiert sind.
- (3) Die anderen beiden Spielplätze des Typs A / B sowie die vier C-Spielplätze und der Bolzplatz werden zeitlich in Abstimmung mit der Stadt Dortmund hergestellt.
- (4) Die Spielplätze sind nach ihrer Fertigstellung von den betroffenen Fachämtern abzunehmen. Eine Übernahme aller Spielplätze erfolgt erst dann, wenn mind. 80 % der Baugebiete Einfamilienhausbebauung (Wohnen im Park / Wohnen am Golfplatz) realisiert sind.

§ 9

Waldfläche, östlicher Wegeanschluss

- (1) Für die folgenden Maßnahmen und Verpflichtungen sind u.a. die Vorgaben des Umweltberichtes, sowie des Bebauungsplan Br 203 - Hohenbuschei einschließlich der Begründung maßgeblich.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dementsprechend, die Waldfläche im östlichen Plangebiet wie folgt herzurichten:
 - Fällen abgängiger und nicht standsicherer Bäume in einer Tiefe von bis zu 35 m hinter dem letzten Haus durch die Vorhabenträgerin nach Absprache mit dem städtischen Forstbetrieb.
 - Bepflanzen des Waldrandes mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung durch die Vorhabenträgerin nach Absprache mit dem städtischen Forstbetrieb.

Vor Durchführung der Maßnahmen ist ein Pflanzplan zu erstellen und der Stadt Dortmund – Umweltamt /städtischer Forstbetrieb - zur Prüfung vorzulegen.

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Waldfläche durch einen Weg an die geplante Erschließungsstraße, z.B. eine Abfahrt aus dem Kreisel anzuschließen.

Zum Erschließen der Waldfläche (nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt) im Plangebiet wird der bestehende Waldweg in Bereichen mit unbelasteter Tragschicht mit einer wasser gebundenen Dolomitsanddecke ausgebaut. In Bereichen mit belasteter Tragschicht wird diese ausgebaut und durch eine unbelastete Tragschicht und eine Dolomitsanddeckschicht ersetzt. An der Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz wird eine Sperre in Form eines oder mehrerer herausnehmbarer Absperrpfosten installiert.

Der Anschluss an das öffentliche Wegenetz wird so gestaltet, dass ein Befahren mit schwerem LKW möglich ist. Für den Waldweg und den Wegeanschluss gilt ein Ausbaustandard basierend auf dem "Leitbild für den nachhaltigen forstlichen Wegebau in Nordrhein-Westfalen" (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -III A 4-35-00-00.00 vom 01.09.1999) und den örtlichen Erfordernissen.

- (4) Nach Fertigstellung der Maßnahmen ist das Umweltamt / Forst zwecks Bauabnahme zu informieren. Die Beseitigung festgestellter Mängel obliegt der Vorhabenträgerin.
- (5) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, nach Herstellung der Verkehrssicherheit und Durchführung der Herstellungs- und Entwicklungspflege die Grundstücke der Stadt Dortmund, Stadforst, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Die Waldfläche im Plangebiet wird frühestens an den städtischen Forstbetrieb übergeben, wenn folgende Voraussetzungen insgesamt vorliegen:
 - a) 80% der Häuser zwischen der Planstraße 12 im Osten und dem Wald sind fertig gestellt.
 - b) Die Wege und Wegeanschlüsse sind fertig gestellt (vgl. § 9 Abs.3).
 - c) Die Maßnahmen zur Waldrandgestaltung sind abgeschlossen.
- (6) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Wegeanschluss auf der gehölzfreien Südwestseite der Gemarkung Kurl, Flur3, Flurstück 2 in einer Breite von ca. 3,0 m kostenfrei - vorbehaltlich einer abgeschlossenen Dienstbarkeit zwischen der Stadt und der Eigentümerin - herzustellen. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, der Stadt die anfallenden Entgeltkosten in Höhe von ca. 700 € 14 Tage nach Rechnungseingang zu überweisen.

§ 10

Landschaftspflegerische Maßnahmen auf planexternen Ausgleichsflächen

- (1) Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Bebauungsplangebiets ist nicht realisierbar, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Festgesetzt werden planexterne Ausgleichsflächen östlich des Planbereiches im Naturschutzgebiet Buschei (Stadtbezirk Scharnhorst) in der Gemarkung Kurl, Flur 3, Flurstücke 158 und 137 teilweise. Die dritte Ausgleichsfläche umfasst den nördlich dieser beiden Flächen gelegenen ehemaligen Schießstand der Bundeswehr bis zur Körne. Die Größe der Flächen beträgt insgesamt ca. 16 ha.
Die Flächen stehen insgesamt im Eigentum der Vorhabenträgerin, so dass die Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet ist.
- (2) Auf diesen Flächen sind die im Umweltbericht unter Pkt. 8.4 aufgeführten bautechnischen Maßnahmen zum Rückbau des ehemaligen Schießstandes sowie Maßnahmen zur Aufforstung, der Anpflanzung von Feldgehölzen und der Entwicklung von Feuchtbereichen durchzuführen. Ebenso sind für die Durchführung der Maßnahmen die Vorgaben des Bebauungsplanes Br 203 - Hohenbuschei - einschließlich der Begründung maßgeblich. Diesbezüglich ist zuvor ein Pflanzplan zu erstellen und vor Durchführung der Maßnahmen der Stadt Dortmund – Umweltamt - zur Prüfung vorzulegen.
- (3) Für die Gestaltung und Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Ausführungsgrundsätze der "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen" der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung. Die Arbeiten sind von einem zugelassenen Fachunternehmer auszuführen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gemäß den Ausführungen der genannten Satzung die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sicherzustellen.
- (4) Die Vorhabenträgerin führt die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 203 und entsprechend den Ausführungen des

Umweltberichtes auf eigene Kosten spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der öffentlichen Erschließung durch.

- (5) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, nach Herstellung der Verkehrssicherheit und Durchführung der Entwicklungspflege die Grundstücke für den ökologischen Ausgleich der Stadt Dortmund, Umweltamt, kosten- und lastenfrei zu übertragen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflegekosten für 25 Jahre zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen (ohne Schießstand, vgl. Abs. 7) in Höhe von 48.970,- € an die Stadt Dortmund (Umweltamt) zu überweisen. Der Betrag von 48.970,- € ist vor Rechtskraft (öffentlicher Bekanntmachung) unter Angabe „Ökologische Ausgleichszahlung Br 203, EA 660263026302“ auf das Konto Nr. 001 124 447 bei der Sparkasse Dortmund, BLZ 44050199, zu überweisen.
- (7) Das eingezäunte Gelände des ehemaligen Bundeswehr-Schießstandes sowie die Waldparzelle in der Gemarkung Kurl, Flur 3, Flurstück 155 verbleiben bis zur endgültigen Klärung der Verkehrssicherheit im Eigentum der Hohenbuschei GmbH. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass das Grundstück an die Stadt Dortmund übertragen werden soll, sobald die Frage der Verkehrssicherheit und der daraus resultierenden Maßnahmen geklärt sind. Die Übergabe an die Stadt Dortmund erfolgt auf der Grundlage einer zusätzlichen vertraglichen Vereinbarung.
Sollte eine Übertragung der Flächen des Schießstandes nicht erfolgen, ist eine grundbuchliche Sicherung zu Gunsten der Stadt Dortmund erforderlich. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dann, die dauerhafte Sicherung und Unterhaltung dieser planexternen Ausgleichsfläche zu Gunsten der Stadt Dortmund (Umweltamt) entsprechend der Vorgaben aus dem Umweltbericht sicher zu stellen.

§ 11 Waldersatz

- (1) Entsprechend der detaillierten Waldbilanz des Umweltberichts bleiben von derzeit 10,83 ha Wald zukünftig 3,16 ha als Waldfläche innerhalb des Plangebietes erhalten. Für die übrigen Waldflächen wird eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart erforderlich.
Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsumfang von rund 11,5 ha . Die Flächen werden durch den ehemaligen Grundstückseigentümer, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), bereitgestellt. Aufgrund konkreter Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgerin und BImA stellt die BImA die erforderlichen Waldersatzflächen innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Verfügung.
- (2) Der Waldersatz muss spätestens 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes realisiert sein. Die Höhere Landschaftsbehörde wird seitens der Stadt über die Ersatzwaldflächen in Kenntnis gesetzt.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Waldersatzflächen gemäß vertraglicher Vereinbarung mit der BImA im Gesamtumfang von 11,5 ha innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft nachzuweisen und der Stadt (61/4) unaufgefordert anzuzeigen. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Aufforstungen fristgerecht 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Sollte der Aufforstungsnachweis nicht fristgerecht innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft erfolgen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, den Waldersatz auf eigenen Flächen durchzuführen. Die Erstaufforstungsanträge sind beim Lan-

desbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ruhrgebiet, einzureichen und mit diesem abzustimmen.

- (3) Ist der Waldersatz nicht fristgerecht 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt, erfolgt eine Ersatzvornahme durch die Stadt auf Kosten der Vorhabenträgerin. Die Kosten umfassen die Grundstücksbereitstellung, die Pflanzmaßnahmen sowie den Aufwand für eine 25 jährige Pflege.

§ 12 Energiekonzept

- (1) Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein spezifisches Energiekonzept („Gertec: Energiekonzept B-Plan Br 203 – Hohenbuschei -, Essen, Mai 2008“) erarbeitet worden. In einem Abstimmungsgespräch mit dem Umweltamt und der DEW21 sind spezifische Realisierungsempfehlungen vereinbart worden.
- Für die **Wohngebäude** wird ein spezifischer „KfW 60“-Gebäude-Standard vereinbart. Darüber hinaus muss ein Anteil von 25% erneuerbarer Energie bezogen auf die Wärme- lieferung ins Gebäude nachgewiesen werden.
 - In Anlehnung an das „GreenBuilding-Programm“ der europäischen Kommission sollen **Nichtwohngebäude** den Primärenergiebedarf der aktuell gültigen Energieeinsparver- ordnung um mindestens 25 % unterschreiten. Diese vertragliche Vorgabe ist ähnlich fle- xibel wie die KfW-Standards für Wohngebäude. Es werden keine konkreten Maßnah- men vertraglich vorgeschrieben. Es bleibt die Entscheidung des Investors, die für ihn beste technische Lösung zur Einhaltung der Vorgaben zu finden.

Im Bebauungsplan werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die energetischen Auflagen zum Bestandteil der Kaufverträge zu machen und somit an jeden Einzelerwerber bzw. Bauträger als verbindlich weiter zu geben. Darüber hinaus wird gemäß Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Stadt- gestaltung und Wohnen (AUSW) vom 03.09.2008 die Vorhabenträgerin Beratungsgesprä- che zur Einhaltung des kfw 40- Standards durchführen. Zielsetzung ist es, 50 % der Einfa- milienhäuser im KfW-40-Standard zu realisieren.
- (3) Hinsichtlich der Wahl des Heizungssystems soll es keine weiteren Bindungen geben. Zusätzlich werden durch die Vorhabenträgerin in Kooperation mit DEW21 für Baufamilien in Hohenbuschei angeboten:
- Beratungen für effiziente Heizsysteme
 - Beratungen für höhere Gebäudestandards wie „KfW 40“ oder „Passivhaus“
 - Contractinglösungen für alternative Heizsysteme wie Holzpellets oder Wärmepumpen
 - finanzielle Förderung in Höhe von 1.500 € für die Hausbesitzer, die ein derartiges Contracting- Angebot von dew21 annehmen.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, im Kaufvertrag zu regeln, dass der Wärmeschutz-Nachweis nach EnEV an der Baustelle vorliegen und langfristig vom Bauherren aufbewahrt werden muss. Er ist auf Verlangen dem Umweltamt vorzulegen, das sich Stichproben im Baugebiet vorbehält. Gleichzeitig wird der Bausachverständige, der den Wärmeschutznachweis erstellt, durch den Bauherren verpflichtet, dem Umweltamt mit einer formlosen Bestätigung mitzuteilen, dass der KfW 60 Standard oder der KfW 40 Standard eingehalten wird.
- (5) Sollten die in den Kaufverträgen festgelegten Energiestandards nicht umgesetzt werden, wird eine Vertragsstrafe fällig. Das bedeutet Folgendes:
Wird die o.g. Verpflichtung, das Wohnhaus als Energiesparhaus mit Unterstützung der Energieversorgung durch regenerative Energien (KfW 60 – Haus plus 25%) zu errichten, nicht erfüllt, verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe von 5 % des Bruttokaufpreises dieses Kaufvertrags an die Verkäuferin. Die Vertragsstrafe wird fällig, wenn der Käufer nicht innerhalb von 3 Monaten im Sinne der o.g. Verpflichtungen nachbessert.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vertragsstrafe an die Stadt weiterzuleiten, die diese Mittel zur Umsetzung von Energiesparmaßnahmen einsetzen wird.

§ 13

Vorbehaltsstreifen Gewässeroffenlegung Buscheisiepen

- (1) Innerhalb des im Bebauungsplanes Br 203 festgesetzten Vorbehaltsstreifens für die Wasserwirtschaft ist die Offenlegung des Buscheisiepens entsprechend den Richtlinien für Gewässerausbau vorgesehen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Grundstücke für die Gewässeroffenlegung der Stadt kosten- und lastenfrei zu übertragen. Vor Übernahme durch die Stadt hat ein Rückbau aller baulichen Anlagen (Straßen, Wege, Zäune) – mit Ausnahme der Kanäle - seitens der Vorhabenträgerin zu erfolgen.

Der offene Verlauf des Buscheisiepens endet im Osten in der derzeitigen Planung zunächst an der Hohenbuschei Allee. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, von dort eine nach Norden gerichtete, provisorische Verbindung kreuzend unterhalb des Lärmschutzwalles und im weiteren parallel innerhalb des Straßenkörpers bis zur vorhandenen Gewässerverrohrung einzurichten.

Die Trassierung und die Höhenlage der provisorischen Führung des Buscheisiepens im Bereich der geplanten Hohenbuschei Allee sind so zu optimieren, dass die zukünftige naturnahe Umgestaltung des Gewässers, bzw. die oberirdische Weiterführung des Buscheisiepens bis zum Asselburggraben nicht behindert wird und nicht zu vermeidbaren Mehrkosten führt. Westlich der Hohenbuschei Allee ist der Buscheisiepen soweit wie möglich oberirdisch zu führen.

- (2) Im Rahmen der Erschließung der öffentlichen Grünflächen sind mehrfache Querungen des Buscheisiepens mit Fußwegen geplant. Des Weiteren ist beabsichtigt, bauzeitlich Überfahrten im Rahmen der Wallschüttungen auf der Südseite des Buscheisiepens anzulegen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu gewährleisten, dass die Anzahl der baulichen Anlagen im und am Buscheisiepen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Die Fußgängerquerungen sind als landschaftsgerechte Holzbrücken auszuführen, deren Konstruktionsunterkanten nicht in das Durchflussprofil des Buscheisiepens hineinragen. Für die bauzeitlich bedingten Überfahrten sind Stahlplatten o.ä. zu verwenden. Für sämtliche Gewässerkreuzungen sind im Vorfeld rechtzeitig Anträge gem. § 99 LWG bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

§ 14 Durchführung der Maßnahmen und Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahmen nach §§ 3 bis 13 auf eigene Kosten durchzuführen. Soweit die Stadt kostenpflichtig werden sollte, stellt die Vorhabenträgerin diese von allen Verpflichtungen frei. Die Grundstücke für die öffentliche Infrastruktur gemäß §§ 4 (Variante 1), 5, 7, 8, 9, 10 und 13 beabsichtigt die Vorhabenträgerin kosten- und lastenfrei im Rahmen von Übertragungsverträgen an die Stadt Dortmund zu übertragen. Die Stadt widmet unverzüglich, soweit dies erforderlich ist, die Erschließungsanlagen dem öffentlichen Verkehr. Soweit die Stadt zu diesem Zeitpunkt noch nicht Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist, stimmt die Vorhabenträgerin der Widmung bereits jetzt zu.

§ 15 Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

- (1) Bei der Vorhabenträgerin handelt es sich um eine Gesellschaft, an der die Stadt selbst oder über ein im Mehrheitsbesitz der Stadt befindliches Unternehmen die Mehrheit der Geschäftsanteile hält. Auf eine Sicherheitsleistung für die Vertragserfüllung wird daher von Seiten der Stadt verzichtet.
- Ändern sich die Beteiligungsverhältnisse bei der Vorhabenträgerin jedoch derart, dass weder ein im Mehrheitsbesitz der Stadt befindliches Unternehmen, noch die Stadt selbst, noch beide zusammen die Mehrheit der Geschäftsanteile auf sich vereinen, so wird die Vorhabenträgerin auf Verlangen der Stadt eine unbefristete selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB in Höhe der Kosten der zu diesem Zeitpunkt noch nach diesem Vertrag auszuführenden Baumaßnahmen an zukünftig öffentlichen Flächen beibringen. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem schriftlich nachzuweisendem Baufortschritt in Teilbeträgen ab 200.000,- € auf schriftliches Verlangen der Vorhabenträgerin freigegeben.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, derartige Änderungen in seinen Beteiligungsverhältnissen schriftlich der Stadt anzuzeigen.

- (2) Kommt die Vorhabenträgerin ihren Verpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, nach angemessener Fristsetzung die Erfüllung auf Kosten der Vorhabenträgerin entweder selbst vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Dabei sind die beabsichtigten Maßnahmen vorab anzukündigen. Für den Fall der Ersatzvornahme stimmt die Vorhabenträgerin einer Inanspruchnahme ihrer Grundstücke zur Durchführung der beabsichtigten Maßnahmen zu.

Bei Gefahr im Verzug für die Verkehrssicherheit (Gefährdung von Leib und Leben) können Aufforderung, Fristsetzung und Ankündigung unterbleiben. In diesem Fall hat die Stadt das Recht, die zur Beseitigung der akuten Gefahrensituation erforderlichen Maßnahmen sofort auf Kosten der Vorhabenträgerin durchzuführen. Die Stadt setzt die Vorhabenträgerin jedoch unverzüglich davon in Kenntnis.

§ 16 Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Zustimmung der Stadt zu dieser Übertragung wird von folgender Voraussetzung abhängig gemacht:
- Zustimmung der Dritten zu diesem städtebaulichen Vertrag
 - Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten (Bankauskunft etc.)

Dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) sind die Verträge zur Zustimmung vorzulegen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Über etwaige eigene Umstrukturierungsmaßnahmen informiert die Vorhabenträgerin die Stadt unverzüglich.

Bis zur Übernahme der öffentlichen Flächen gemäß §§ 4 (Variante 1), 5, 7, 8, 9, 10, 13 durch die Stadt Dortmund, haftet die Vorhabenträgerin für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldnerin.

§ 17 Verwertung der Urheberrechte, Überlassung von allen Untersuchungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für öffentliche oder künftig öffentliche Flächen beziehen, folgendes zu vereinbaren:

„Die Stadt hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Bebauungsplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk.

Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt, soweit zumutbar, zu hören. § 14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.

Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros

bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

Die vg. Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen der Vorhabenträgerin und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt sind mit den von der Vorhabenträgerin vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt mehr geltend.

Die Vorhabenträgerin sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z.B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die die Vorhabenträgerin beauftragt haben und zum Zwecke der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt überlassen, zum vorgenannten Zweck ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblicher Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass die Vorhabenträgerin sie von dieser Inanspruchnahme befreien. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne der Vorhabenträgerin vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 18

Allgemeine Vertragsbestimmungen

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.
- (3) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.
- (4) Soweit die Vorhabenträgerin und Investoren zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichern oder sonst verarbeiten, verpflichten sich die Vorhabenträgerin und Investoren zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.

Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die der Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen.

Die Vorhabenträgerin legt ihren von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf, soweit diese arbeitsrechtlich noch nicht bestehen sollte.

- (5) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.
- (6) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund, soweit die Vorhabenträgerin Kaufmann i. S. des HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.
- (7) Der Vertrag wird nebst Anlagen dreifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.
- (8) Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist von der Genehmigung des Rates der Stadt Dortmund abhängig.

Dortmund, den 2009

Dortmund, den 2009

Für die Vorhabenträgerin

[Redacted Signature]

Für die Stadt Dortmund

In Vertretung

[Redacted Signature]

Geschäftsführung

Geschäftsführung

Ullrich Sierau

Stadtdirektor

Funktion	TL 61/4-5 Niedergeth.	TL 61/5-3 Jakumeit	BL 61/4 Nickisch	FL 61 Wilde	60 AL Dr. Gro- te	51 Al Bösebeck	52 GL Blume	66 AL Keune	Büro 6 Dez.
Datum									
Hand- zeichen									

Anlagen

- 1) Städtebauliches Konzept Hohenbuschei; Planquadrat, Dortmund, März 2009
- 2) Bebauungsplan Br 203, März 2009
- 3) Begründung zum Bebauungsplan Br 203 vom 17.03.2009
- 4) Umweltbericht, Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchhellen, März 2009
- 5) Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Br 203 „Hohenbuschei“, Planungsbüro Drecker, Bottrop, März 2009
- 6) Gestaltungsleitfaden für das Wohngebiet Hohenbuschei, Afa architektur-fabrik-aachen:, März 2009
- 7) Energiekonzept Gertec GmbH – Ingenieurgesellschaft, Essen (undatiert)

- 8) Gestaltung der Kreisverkehre, Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchellen, (undatiert)
- 9) Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Dortmund