

**Satzung der Stadt Bad Bramstedt**  
**über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 47**  
**hier: *Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan***

Die Stadt Bad Bramstedt, Bleeck 17-19, 24576 Bad Bramstedt,  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Hans-Jürgen Kütbach  
(nachfolgend *Stadt* genannt)

und

Herrn Fred Winter, Hamburger Straße 42, 24576 Bad Bramstedt  
(nachfolgend *Vorhabenträger* genannt)

schließen folgenden Vertrag nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

**I n h a l t**

	<b>Seite:</b>
<b>Präambel</b>	<b>2</b>
<b>Teil I</b>	<b>Allgemeines</b>
§ A 1	<b>Gegenstand des Vertrages</b> 2
§ A 2	<b>Grundlage und Bestandteil des Vertrages</b> 3
§ A 3	<b>Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope</b> 3
<b>Teil II</b>	<b>Vorhaben</b>
§ V 1	<b>Beschreibung des Vorhabens</b> 4
§ V 2	<b>Durchführungsverpflichtung</b> 4
<b>Teil III</b>	<b>Erschließung</b>
§ E 1	<b>Herstellung von Erschließungsanlagen/Übernahme</b> 5
§ E 2	<b>Fertigstellung der Anlagen</b> 5
§ E 3	<b>Art und Umfang der Erschließungsanlagen</b> 5
<b>Teil IV</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>
§ S 1	<b>Kostentragung</b> 6
§ S 2	<b>Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge</b> 6
§ S 3	<b>Haftungsausschluss</b> 6
§ S 4	<b>Schlussbestimmungen</b> 7
§ S 5	<b>Wirksamwerden</b> 7

## **Präambel**

Das alte Kurhaus der Stadt Bad Bramstedt ist aus dem früheren Matthiasbad hervorgegangen. Dort begann die erfolgreiche Entwicklung Bramstedts als Kurort und Heilbad.

Es ist politischer Wille der Stadt, den historischen Standort dieser Institution zu erhalten. Die frühere Eigentümerin der auf dem Grundstück vorhandenen Restgebäudesubstanzen hat das Grundstück mittlerweile verkauft. Dem Erwerber/Investor ist diese Zielsetzung bekannt. Hierzu gibt es privatrechtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag.

Die Stadt Bad Bramstedt wäre aus ihrer finanziellen Situation heraus nicht in der Lage gewesen, Grundstück und Gebäude zu erwerben und mit entsprechenden Erhaltungs- und Bewirtschaftungszielen herzurichten. Deshalb ist dem Investor in Aussicht gestellt worden, durch einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ein Baurecht zu entwickeln. Wegen der nicht mehr erhaltungsfähigen Bausubstanz können die Gebäude abgebrochen und in Gestaltung und Umfang nach historischem Vorbild wieder aufgebaut werden. Vorgesehen ist eine privatrechtliche Wohnnutzung. Die umgebenden Flächen bleiben für die Öffentlichkeit zugänglich und Bestandteil des umfangreichen Rad- und Wanderwegenetzes im Auenbereich Bad Bramstedts.

## **Teil I Allgemeines**

### **§ A 1 Gegenstand des Vertrages**

1. Gegenstand des Vertrages sind:

- ◆ Die städtebauliche und landschaftspflegerische Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47.
- ◆ Die Realisierung des Vorhabens Wiederaufbau/Rekonstruktion des ehemaligen Kurgebäudes „Matthiasbad“ im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47.
- ◆ Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet und außerhalb des Vertragsgebietes, soweit ein funktionsbedingter Zusammenhang besteht.
- ◆ Die Durchführung weiterer städtebaulicher Maßnahmen, z.B. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

nach Maßgabe dieses Vertrages und des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Matthiasbad“.

2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage Nr. 1) farbig umgrenzten Grundstücke.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des im Vertragsgebiet liegenden Grundstücks Flurstück: 37/5 der Flur 6.

Das Flurstück 37/4 der Flur 6 ist im Eigentum der Rheumaklinik Bad Bramstedt.

## § A 2

### Grundlage und Bestandteile des Vertrages

1. Grundlage dieses Vertrages und seiner Durchführung ist ab seinem Inkrafttreten der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 47.
2. Bestandteile dieses Vertrages sind:
  - a) Der Lageplan (1 : 1000) mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
  - b) Der Plan zur Durchführung des Vorhabens als Bauantrag, bestehend aus: Baubeschreibung, Flurkartenauszug, Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, Berechnung der Bruttonauminhalte, Berechnung der Grundflächenzahl, Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan) (Anlage 2),
  - c) Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (1 : 500) (Anlage Nr. 3),
  - d) Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung, Stand: 04.04.2001 sowie der landschaftsplanerische Fachbeitrag (Stand: Oktober 2000) (Anlage Nr. 4),
  - e) Der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Maßstab 1 : 500), die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung (Leistungsphase 3-5 HOAI) für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung sowie der Bauzeitenplan gemäß Teil III dieses Vertrages.

## § A 3

### Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 befinden sich auf Teilflächen die nach § 15 a Abs. 1,2 Landesnaturschutzgesetz besonders geschützten Biotope Bruchwald, Feuchtbrache und Ruderalfläche. Entsprechend geschützt sind auch die Uferbereiche und die angrenzenden Flächen der Osterau. Die gesetzlich besonders geschützten Flächen sind im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustandes dieser geschützten Biotope führen können, sind verboten. Dies gilt auch für die rein private Erholungsnutzung.

## **Teil II Vorhaben**

### **§ V 1 Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung folgender Projektteile:

- a) Wohngebäude und Nebengebäude lt. Bauantrag vom 30.05.2000
- b) Erschließungswege gemäß Bebauungsplanentwurf
- c) Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (Fachbeitrag vom Oktober 2000)

Die Ausgestaltung der Projektteile im Einzelnen ergibt sich aus der planerischen Darstellung im Vorhabenplan (Anlage 2), der Beschreibung im Entwurf der Bebauungsplanbegründung - Stand: 04.04.2001 - (Anlage Nr. 4) sowie aus der Ausführungsplanung gemäß Teil III dieses Vertrages.

### **§ V 2 Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regeln dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, innerhalb der nachgenannten Fristen vollständige und genehmigungsfähige Unterlagen für die einzelnen Projektteile einzureichen:
  - a) Für das Wohngebäude: spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes.
  - b) Für die Erschließungsanlagen: spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes.
  - c) Für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen: spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung einer vollziehbaren Genehmigung bzw. nach Wirksamwerden im Baufreistellungsverfahren mit der Realisierung der Vorhaben zu beginnen und sie zügig innerhalb der nachgenannten Fristen fertig zu stellen:
  - a) Das Wohngebäude und die Nebengebäude innerhalb von 18 Monaten,
  - b) Die Erschließungsanlagen innerhalb von 12 Monaten.
  - c) Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von 12 Monaten.
4. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus Abs. 2 b und 2 c stellt der Vorhabenträger eine schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft einer deutschen Großbank oder Sparkasse ohne Hinterlegungsklausel und

ohne Einredemöglichkeit der Vorausklage in Höhe von 10.000,00 DM zur Verfügung. Die Bürgschaft ist bei Vertragsabschluss vorzulegen. Sie wird von der Stadt entsprechend dem Baufortschritt freigegeben.

5. Der Stadt sonst zustehende Schadenersatzansprüche oder sonstige Rechte bleiben unberührt. Die Vertragsparteien verzichten auf das Recht der Wandlung. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt bei Nichteinhaltung der Durchführungspflichten die Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufheben kann, ohne dass dadurch Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt entstehen können (§ 12 Abs. 6 BauGB).

### **Teil III Erschließung**

#### **§ E 1 Herstellung von Erschließungsanlagen/Übernahme**

1. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der in § E 3 genannten Erschließungsanlagen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes gemäß den noch einzureichenden Ausbau- und Ausführungsplänen.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach mängelfreier Herstellung und Abnahme in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

#### **§ E 2 Fertigstellung der Anlagen**

1. Die Erschließungsanlagen sollen zeitgleich mit dem Vorhaben hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung des Vorhabens benutzbar sein. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Bauzeitenplan.
2. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht, nicht zeitgerecht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger auch bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen.

#### **§ E 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst:
  - a) die Freilegung der Erschließungsflächen,
  - b) die Herstellung der Wegeflächen (wobei Art und Ausführung in wasserdurchlässiger Weise zu erfolgen hat),

- c) die Umsetzung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.
2. Der Vorhabenträger hat notwendige sonstige Genehmigungen und Zustimmungen der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

## **Teil IV Schlussbestimmungen**

### **§ S 1 Kostentragung**

1. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Hierzu zählen auch die Kosten für Planungen und (gutachterliche) Voruntersuchungen.
2. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten der städtebaulichen Planungen und der begleitenden Fachplanungen in Höhe von voraussichtlich ca. 27.000,00 DM. Der Betrag ist umgehend nach Zahlungsanforderung zu erstatten.  
Hierzu und auf den bereits gezahlten Abschlag wird im Übrigen auf die Kostenübernahmeerklärung vom 23.11.2000 verwiesen.
3. Die Stadt wird im laufenden Jahr für die Straßen Achtern Dieck und Am Badesteig eine ortsübliche Straßenbeleuchtung erstmalig herstellen (lassen). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme eines Kostenanteils in Höhe eines Drittels der Gesamtkosten dieser Straßenbeleuchtung. Dieser vorstehend vereinbarte Kostenanteil des Vorhabenträgers ist jedoch in der Höhe beschränkt auf einen Maximalbetrag von 11.000,00 DM. Der Abrechnungsbetrag wird zur Zahlung fällig nach Inbetriebnahme und auf entsprechende Zahlungsanforderung durch die Stadt.

### **§ S 2 Veräußerung des Grundstückes, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages als Gesamtschuldner neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ S 3 Haftungsausschluss**

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig bzw. bereits getätigt hat, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

**§ S 4**  
**Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit 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 vereinbaren sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**§ S 5**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind jedoch aufschiebend bedingt und werden mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wirksam oder wenn eine Baugenehmigung nach § 30 Baugesetzbuch erteilt wird und in jedem Fall die Bürgschaft nach § V 2 Abs. 4. vorliegt.

**Bad Bramstedt, den 04.04.2001**

**gez.**

.....  
**Hans-Jürgen Kütbach**  
**Bürgermeister**

**gez.**

.....  
**Fred Winter**  
**Vorhabenträger**