

Begründung

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 2013**

**für einen Bereich
östlich der Römerstraße
auf dem Grundstück des
Gartenbaubetriebes**

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Ausgangssituation	3
3. Derzeitiges Planungsrecht	3
4. Vorhabenträger	3
5. Bürgerbeteiligung	3
6. Städtebauliches Konzept	4
7. Immissionsschutz	4
8. Zusammenfassende Abwägung	4
9. Altablagerung/Altstandorte	5
10. Bergbau	5
11. Ver- und Entsorgung	5
12. Landschaftspflegerische Aussagen	6
13. Kosten	6
14. Durchführungsvertrag	6/7
15. Textliche Festsetzungen	8/9
Anhang	10

1. Einleitung

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2013 liegt im Westen der Stadt Duisburg im Stadtbezirk Rheinhausen, Ortsteil Trompet. Es grenzt außerdem an das Stadtgebiet der Stadt Moers, Stadtbezirk Schwafheim.

Es wird im Westen durch die Römerstraße und im Osten durch die Grundstücke an der Van-Gogh-Straße begrenzt; im Norden durch vorhandene bzw. geplante Einfamilienhausbebauung und im Süden durch eine Baumschule.

Das Plangebiet ist über die Römerstraße direkt an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Im direkten Wohnumfeld sind Versorgungseinrichtungen wie Lebensmittelläden, Bäcker, Kindergarten, Schulen sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden.

Die vorhandene offene Bebauung entlang der Römerstraße ist in 1 - 2-geschossiger Bauweise ausgeführt. Bei der Bebauung an der Van-Gogh-Straße handelt es sich im westlichen Bereich überwiegend um 1-geschossige Bungalows als Einzelhäuser, im östlichen Bereich überwiegen 2-geschossige Reihen- bzw. Doppelhäuser.

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern generell und speziell im Duisburger Westen ist nachweislich ungebrochen groß. Diese Aussage lässt sich auch anhand der Zahlen der Grundstücksnachfragenden bei der Stadt Duisburg belegen.

Um diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen und um die vorhandene Bebauung mit Doppelhäusern an der Römerstraße in Richtung Süden fortzuführen sowie die vorhandene Ortsrandbebauung zu komplettieren, ist die Erstellung von qualitativ hochwertigen Doppelhäusern auf dem o.g. Grundstück geplant.

2. Bestandsverzeichnis

2.1. Grundstücke im Vorhabengebiet

Auf dem Grundstück Römerstraße wird zur Zeit ein Gartenbaubetrieb in mehreren großflächigen Gewächshäusern betrieben. Der Betrieb plant die Schließung zum 31.07.1999.

Es handelt sich hierbei um die Grundstücke der Gemarkung Rheinhausen, Flur 22, Flurstücke 1187, 1189, 1534 und 1535. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 8.233 qm.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Inhaberin des Gartenbaubetriebes ist Grundstückseigentümerin.

2.3. Vorhabenträger

Vorhabenträger und Investor ist die Firma PW Planungs- und Wohnbau GmbH, Neuer Wall 14, 47441 Moers.

Für die Flurstücke 1187, 1189, 1534 und 1535 besteht ein Kaufvertrag zu Gunsten des Vorhabenträgers.

3. Vorgaben und Bindungen

3.1. Planungsrecht

Der angesprochene Bereich liegt außerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Es existiert jedoch ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 978, dessen Zielsetzung die Festlegung eines Wohngebietes für Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen und einer maximalen Traufhöhe von vier Metern ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg ist der Bereich als Grünfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter der Nr. 6.30-RH durchgeführt, um die Umsetzung der Bauleitplanung zu ermöglichen.

3.2. Schulentwicklungsplan

Nach den Bedarfszahlen des Schulentwicklungsplanes sind für den durch den Vorhaben - und Erschließungsplan zu erwartenden Bevölkerungszuwachs keine zusätzlichen Einrichtungen erforderlich.

3.3. Kindergartenbedarfsplan

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets kann nach Bedarfsberechnungen durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

3.4. Kinderspielplatzbedarf

Alle Grundstücke verfügen über großzügige private Gartenflächen. Ein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz ist nicht erforderlich.

3.5. Landschaftsplan

Die westlich an die Römerstraße angrenzenden Acker- und Grünflächen im Stadtgebiet Moers werden landwirtschaftlich genutzt und sind im Landschaftsplan der Stadt Moers nicht als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erstellt worden .

Die Planung sieht vor, auf dem 8.233 qm großen, derzeit überwiegend von Gewächshäusern und Wirtschaftsgebäuden bestehenden Gelände, eine zweizeilige Doppelhausbebauung zu errichten. In Nord-Süd-Richtung verlaufen zwei Erschließungsstraßen durch das Gebiet, die über zwei Stichstraßen mit der Römerstraße verbunden sind. Die Gebäude haben Grundflächen von 69 bis 96 qm, die zugehörigen Gärten sind zwischen 110 und 120 qm groß. Zusätzlich ist ein multifunktionaler Treffpunkt von 120 qm als Grünanlage und Kinderspielfläche vorgesehen.

Etwa 27% der derzeit bebauten oder versiegelten Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Durchführung des Vorhaben - und Erschließungsplanes wird deshalb zu einer umfangreichen Entseigerung von Flächen führen. Auf einem erheblichen Teil dieser Flächen werden Haus - und Vorgärten entstehen. Dies wird dadurch unterstützt, dass Garagen oder überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Die Überprüfung der Eingriffserheblichkeit und die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren des Landes NRW zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“.

Unter Einbeziehung der neu anzulegenden Grünanlage bzw. Hausgärten ergibt sich eine positive Bilanz von 2.370,77 Wertpunkten. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4. Bürgerbeteiligung/Trägeranhörung

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange hat gemäß den gesetzlichen Bestimmungen stattgefunden.

5. Ziel der Planung

Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2013 sind:

- Die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Eine Fortentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Römerstraße Richtung Süden und gleichzeitig einen Abschluß des Wohngebietes zur Ortsrand bzw. zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.
- Eine Durchgrünung des Plangebietes durch private Hausgärten und straßenbegleitendes Grün, um die derzeitige Situation ökologisch zu verbessern

6. Planungsmaßnahmen

6.1. Bebauungskonzept

Es sind max. 14 Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen um ca. 230 qm geplant.

Die Bebauungskonzeption sieht entlang der Römerstraße eine straßenbegleitende Bebauung in Fortführung der vorhandenen Bebauung mit nach Südosten ausgerichteten Gärten vor. Östlich dieser Bebauung ist eine weitere Bauzeile mit Erschließung von Westen und nach Südosten ausgerichteten Hausgärten geplant, so dass der Bebauung an der Van-Gogh-Straße eine ungestörte Garten- und Ruhezone erhalten bleibt.

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Ruhezeiten der Bebauung an der Van-Gogh-Straße werden die geplanten Doppelhäuser traufständig zu den o. g. Grundstücken angeordnet.

Der Abstand zur Grenze ist mit mehr als 12,0 m großzügig angelegt. Dachaufbauten wie Gauben etc. sind auf den Dachflächen in dieser Ausrichtung nicht zugelassen. Die Beschränkung der Höhenmaße für Traufen und Firste unterstützen diesen Ansatz zusätzlich. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Privatwege von der Römerstraße aus. Die straßenbegleitende Bebauung schirmt die Gartenbereiche ab und schafft ungestörte Ruhezeiten.

Die beiden Erschließungsbereiche werden verkehrstechnisch getrennt, sind jedoch fußläufig miteinander verbunden.

Durch die Anordnung der Erschließungsbereiche in angemessenem Abstand zu den Nachbargrundstücken soll eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung vermieden werden.

Zwei kleine Plätze unterbrechen die lineare Erschließung und schaffen so der Allgemeinheit zugängliche Kommunikationsbereiche.

Der nördliche Platz wird als multifunktionaler Treffpunkt ausgebaut. Es ist auch eine Nutzung als gemeinsame Kinderspielfläche möglich, da dieser Bereich von der Straße durch eine Absenkung abgetrennt wird.

Durch diesen Treff wird eine Identifikation mit dem Wohnquartier geschaffen.

Die städtebauliche Struktur des Quartiers ist durch die o.g. Maßnahmen in sich geschlossen und schafft gute Orientierungsmöglichkeiten.

Die Nutzung im Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen umgebenden Bebauung als reines Wohngebiet, WR, (gem. § 3 BauNVO) festgesetzt.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung des Gebietes ist (gem. § 16 und 17 BauNVO) eine 2-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt. Die Bautiefe ist auf 12 m begrenzt.

Aus ökologischen Gründen, also zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs und zur Minimierung der Flächenversiegelung durch Stellplätze, ist die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB) auf eine WE pro Gebäude festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs 6 BauNVO).

Die Bauweise greift die vorhandene offene Bauweise der näheren Umgebung auf. Für das gesamte Gebiet wird daher eine offene Bauweise festgesetzt.

6.2. Gestalterische Festsetzungen

Die Doppelhäuser sind bezüglich der Materialwahl für die Fassade wie auch der Dacheindeckung sowie bezüglich der Dachneigung gleich auszuführen.

Die Dachneigung wird auf 20 - 45 ° festgesetzt.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

Dachaufbauten und Einschnitte an den östlichen Dachflächen der hinteren Bauzeile sind nicht zulässig.

7. Bergbau

Nach Auskunft der Deutschen Steinkohle AG vom 12.10.1998 liegt das Plangebiet im Stillstandsbereich der Zeche Mevissen, so dass keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

8. Verkehr

8.1. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Römerstraße an zwei Stellen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Römerstraße ist eine noch weitgehend anbaufreie Gemeindestraße, die im Aussenbereich der Städte Moers und Duisburg verläuft. Da sich kurz- bzw. mittelfristig die Wohnbebauung an der Römerstraße auf Duisburger Stadtgebiet von der Straße auf dem Pickert in Richtung Süden zur Rubensstraße weiter entwickeln wird, ist ein Ausbau der Römerstraße erforderlich. Da die dafür erforderlichen Mittel im Haushalt der Stadt Duisburg kurz- bzw. mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, wird der Straßenausbau im Separationsprinzip im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Investor sichergestellt. Die Ausführung des Ausbaues (Hochbord, Grünstreifen, Regenwasserkanal über Plangebiet zur van-Gogh-Straße, Geh- u. Radweg farblich getrennt und verbreitert) wird in Abstimmung Stadt Duisburg, Stadt Moers und Investor erfolgen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei private Erschließungsflächen, die als Mischfläche ausgebaut werden. Es entsteht kein Durchfahrtsverkehr, da die beiden Erschließungen durch bauliche Maßnahmen voneinander getrennt werden.

Die verkehrliche Unbedenklichkeit der 12 direkten Garagenzufahrten zur Römerstraße wurde durch ein Gutachten nachgewiesen.

8.2. Ruhender Verkehr

Es stehen für 29 Wohneinheiten 58 Stellplätze inkl. der Garagenzufahrten zur Verfügung. Zusätzlich werden im Bereich der nördlichen Stichstraße 6 Anliegerparkplätze eingerichtet.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

9.1. Abwasser/Wasserwirtschaft

Die Wohnhäuser im Plangebiet werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers wird über einen Kanal in den beiden Privatstraßen gesammelt und über eine Sammelleitung, die über das Grundstück Van-Gogh-Straße 22 führt, an den Schmutzwasserkanal in der Van-Gogh-Straße angeschlossen.

Diese geplante Leitungsführung soll eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bodendenkmäler unterhalb der Fahrbahn der Römerstraße durch die sonst notwendigen Erdarbeiten vermeiden. Die Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers liegt vor. Das Leitungsrecht wird über die Eintragung einer Baulast gesichert. Die Einleitungsgenehmigung wird mit der Baugenehmigung beantragt.

Das auf den Verkehrsflächen (Privatstraßen) sowie auf den Dach- und befestigten Grundstücksflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird über eine Rigolenversickerung dem Erdreich wieder zugeführt. Das hydrogeologische Gutachten belegt diese Maßnahme. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trinkwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdische Gewässer, Abgrabungen und Deponien sowie Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgesehen, Trinkwassernotbrunnen werden nicht berührt.

Nach Auskunft der LINEG vom 19.10.1998 liegt der höchste anzunehmende Grundwasserstand bei 23,60 m über NN.

Eine Beeinträchtigung der Baumaßnahme durch das Grundwasser ist somit auszuschließen.

9.2. Stromversorgung

Die Wohnhäuser im Plangebiet werden an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

9.3. Gas

Die Wohnhäuser im Plangebiet werden an die öffentliche Gasversorgung angeschlossen.

10. Immission

10.1. Schadstoffimmission

Eine lokal verursachte Schadstoffbelastung liegt im Plangebiet nicht vor.

10.2. Lärmimmission

Bei der Römerstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße. Zu den Berufsverkehrszeiten kommt es allerdings zu Belastungsspitzen.

Durch den Einbau von Fenstern, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, wird gleichzeitig ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Funde wie etwa Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen, Fossilien, Mauerreste oder dunkle Bodenverfärbungen gefunden werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW unverzüglich der Stadt Duisburg - Institut für Denkmalpflege - anzuzeigen (Tel: 0203-283 2422 oder 4276) und die Fundstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Darüber hinaus ist der genannten Behörde drei Wochen zuvor der Beginn der Erdarbeiten mitzuteilen.

12. Altlasten

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Meßtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1:25000, der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials besteht für das Plangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann jedoch aufgrund des langjährigen Betriebs der Gärtnerei und dem damit verbundenen möglichen Einsatz von Pestiziden nicht ausgeschlossen werden, dass Untergrundverunreinigungen des Bodens vorhanden sind. Aus diesem Grund wird seitens des Vorhabenträgers nach Stilllegung des Gärtnereibetriebes aus Vorsorgegründen eine orientierende Untergrunduntersuchung in Abstimmung mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz - Untere Abfallwirtschaftbehörde (UAWB) durchgeführt. Sollten bei den Untersuchungen relevante Bodenverunreinigung nachgewiesen werden, sind entsprechende Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der UAWB durchzuführen.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

14. Kosten

Der Stadt Duisburg entstehen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan keine Kosten. Sämtliche durch Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

15. Durchführungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, der alle Voraussetzungen und Bindungen für eine unverzügliche Realisierung der Investitionen sicherstellen soll. Hierbei ist insbesondere an alle Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten Erschließung des Vorhabens zu denken.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger nach Rechtswirksamkeit der Satzung unverzüglich die Baugenehmigung zu beantragen, das Vorhaben innerhalb eines festgelegten Zeitraumes fertigzustellen und sämtliche Kosten, die durch Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen, zu tragen.

Zum Nachweis seiner Bonität hat der Vorhabenträger eine Bestätigung einer namhaften Bank oder Sparkasse vorzulegen, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung der Bauvorhaben und der Erschließungsanlagen sichergestellt ist.

Schließlich regelt der Durchführungsvertrag die Errichtung der Erschließungsanlagen und der evtl. Ausgleichsmaßnahmen und deren Unterhaltung. Dabei wird der Vorhabenträger verpflichtet, nach den für öffentliche Straßen in Duisburg geltenden Bestimmungen die Straßen zu errichten und die Errichtung mit der Stadt Duisburg abzustimmen.

Für Erschließungsanlagen auf Moerser Stadtgebiet gilt ebenfalls der vorstehende Satz.



STÄDTEBAULICHER VERTRAG

auf der Grundlage des § 11 Abs. 1, Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Herstellung eines ca. 160 m langen Geh- und Radweges (einschließlich eines Mulden-Rigolen-Systems zur Versickerung des ablaufenden Niederschlagswassers) und der Umsetzung der Beleuchtung auf der östlichen Seite der Römerstraße im Bereich vor dem Grundstück Gemarkung Rheinhausen, Flur 22, Flurstücke 1187, 1189, 1534 und 1535 in Duisburg-Rheinhausen

zwischen

der Stadt Duisburg, nachfolgend „Stadt“ genannt,

vertreten durch

Herrn Städt. Gartendirektor Klaus Geeven

und

der Firma PW Planungs- und Wohnungsbau GmbH, Neuer Wall 14, 47441 Moers, nachfolgend „Bauherr“ genannt

vertreten durch

Herrn Christoph van der Hoven

Vorbemerkungen:

Der Bauherr beabsichtigt, im Stadtteil Rheinhausen ein Grundstück östlich der Römerstraße, gebildet aus den Flurstücken 1187, 1189, 1534 und 1535, Gemarkung Rheinhausen, Flur 22, mit ca. 26 – 28 Wohnhäusern einschließlich der zugehörigen Garagen zu bebauen

Die Römerstraße ist in diesem Bereich in ihrem derzeitigen Zustand nicht zum Anbau geeignet, weil die Entwässerung des Niederschlagswassers der Römerstraße noch nicht sichergestellt ist. Das Bauvorhaben könnten deshalb wegen der unzureichenden Entwässerung noch nicht genehmigt werden.

Um seine Bauvorhaben dennoch verwirklichen zu können, hat der Bauherr der Stadt angeboten, auf der östlichen Seite der Römerstraße einen ca. 160 m langen Geh- und Radwegweg (einschließlich eines Mulden-Rigolen-Systems) herzustellen. Hierbei muss die vorhandene Beleuchtung umgesetzt werden.

Zur Sicherung und Finanzierung der für die Genehmigung des Bauvorhabens erforderlichen Maßnahmen wird dieser Vertrag geschlossen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Die Stadt überträgt nach § 11 Abs. 1 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Herstellung des im beige-fügten Lageplan farbige dargestellten ca. 160 m langen Geh- und Radweges (rot gekennzeichnet) auf der östlichen Seite der Römerstraße (einschließlich eines Mulden-Rigolen-Systems/ blau gekennzeichnet) und die Umsetzung der Beleuchtung auf den Bauherrn. Der als Anlage beigegefügte Lageplan ist Bestandteil des Vertrages.

§ 2 Ausführung und Herstellung

- (1) Der Bauherr führt die Planung und den Bau des Geh- und Radweges (einschließlich des Mulden-Rigolen-Systems) und der Umsetzung der Beleuchtung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit nicht in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Der Geh- und Radweg (einschließlich des Mulden-Rigolen-Systems) und die Umsetzung der Beleuchtung sind insgesamt bis zum 31. 12. 2001 endgültig herzustellen. Im Einvernehmen mit der Stadt kann die Herstellungsfrist um ein Jahr verlängert werden.

Der Geh- und Radweg einschließlich des Mulden-Rigolen-Systems darf erst insgesamt hergestellt werden, nachdem die Wohnhäuser im Rohbau gemäß der gültigen Fassung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) fertiggestellt sind.

- (3) Dem Bauherrn obliegt die Bauleitung bei der Ausführung der Baumaßnahmen.
- (4) Von der Stadt (Entsorgungsbetriebe) wird für den Bau des Mulden-Rigolen-Systems die Oberbauleitung übernommen.
- (5) Die Bauleistungen sind vom Bauherrn nach den allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen und unter Einhaltung der bei der Stadt üblichen Vertrags- und Ausführungsbedingungen auszuschreiben und zu vergeben. Die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen sind der Stadt rechtzeitig und vorab zur Genehmigung vorzulegen.
- (6) Der Bauherr wird die Ausführung der Arbeiten nur solchen Firmen übertragen, die fachlich geeignet, zuverlässig und leistungsfähig sind. Diese Voraussetzungen sind der Stadt auf Verlangen nachzuweisen.
- (7) Der Bauherr hat der Stadt (Amt für öffentliches Bauen und Grün, Abteilung Straßenbau) den Baubeginn mindestens sechs Werktage vorher schriftlich anzuzeigen.
- (8) Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten unter Mitwirkung der Koordinierungsstelle der Stadt (Amt für öffentliches Bauen und Grün, Abteilung Verkehr und Koodinierung) mit den zuständigen Versorgungsunternehmen wegen der Verlegung der notwendigen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon usw.) in Verbindung zu setzen und die erforderlichen Anträge zu stellen.

(9) Für die Ausführung der Arbeiten ist maßgebend:

1. Der vom Bauherrn zu erstellende Ausbauplan (Maßstab 1:250). Dieser Ausbauplan ist der Stadt zur Abstimmung vorzulegen. Mit der Ausschreibung und Vergabe darf erst begonnen werden, wenn der Ausbauplan von der Stadt zur Ausführung freigegeben ist.
2. Die Anweisung für den Straßenbau in Duisburg (ASD).
3. Die Allgemeinen Vorbemerkungen der Stadt Duisburg zum Leistungsverzeichnis über die Ausführung von Entwässerungsarbeiten, die zusätzlichen Technischen Vorschriften der Stadt Duisburg zur VOB/C über die Ausführung von Entwässerungsarbeiten, die Allgemeinen Ausführungsbedingungen.
4. Alle einschlägigen DIN-Vorschriften für den Straßenbau als "Allgemeine Technische Vorschriften" sowie alle für den Straßenbau und den Bau der Abwasseranlagen gültigen Vorschriften, Richtlinien und Merkblätter der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, der Bundesanstalt für Straßenwesen und der Abwassertechnischen Vereinigung als "Zusätzliche Technische Vorschriften".

§ 3

Öffentlichen Grundstücksflächen

Die zur Erfüllung des Vertrages erforderlichen öffentlichen Grundstücksflächen stehen bereits im Eigentum der Stadt. Die Stadt stellt diese Flächen für die Baumaßnahmen zur Verfügung.

§ 4

Erschließungsbeiträge

- (1) Für die im beiliegenden Lageplan gelb umrandeten Grundstücke gelten nach vollständiger Vertragserfüllung die Erschließungsbeiträge für den Geh- und Radweg der Römerstraße einschließlich des Mulden-Rigolen-Systems und für die Beleuchtung nach den §§ 127 ff BauGB als gezahlt.
- (2) Provisorien, die vor dem Ausbau erstellt und bei der endgültigen Herstellung nicht verwandt werden können, gehen finanziell voll zu Lasten des Bauherrn.

§ 5

Überprüfung, Abnahme und Übernahme

- (1) Die Stadt ist berechtigt, die Bauausführung aufgrund dieses Vertrages jederzeit zu überprüfen. Der Bauherr ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen.
- (2) Nach der endgültigen Herstellung sind die Baumaßnahmen von der Stadt abzunehmen (Schlußabnahme). Der Bauherr hat die Schlußabnahme schriftlich bei der Stadt zu beantragen. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang des Antrages fest. Vom Bauherrn sind spätestens bis zum festgesetzten Abnahmetermin alle notwendigen Prüfzeugnisse vorzulegen.

Die Schlussabnahme wird in Form von Begehungen und Prüfungen durchgeführt. Über den Befund der Schlussabnahme ist in gemeinsamer Verhandlung eine Niederschrift zu fertigen.

- (3) Werden Mängel festgestellt, so kann die Schlussabnahme bis zur Beseitigung der Mängel verweigert werden.

Fehlen zum Schlussabnahmetermin notwendige Prüfzeugnisse, so kann die Schlussabnahme bis zur Beseitigung dieser Hindernisse ebenfalls verweigert werden.

- (4) Nach der Schlussabnahme übernimmt die Stadt den Geh- und Radweg in ihre Baulast und das Mulden-Rigolen-System in das Eigentum der Stadt Duisburg.

§ 6 Gewährleistung

- (1) Der Bauherr übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen und die Leistungen der bauausführenden Firmen und anderer Erfüllungsgehilfen zur Zeit der Abnahme die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

- (2) Die Frist für die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen der ASD in Verbindung mit den Zusätzlichen Technischen Vorschriften und der VOB, sofern in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

- (3) Die Frist für die Gewährleistung beginnt mit dem auf die Schlussabnahme folgenden Tag.

Die Frist für die Gewährleistung endet mit dem Ablauf von vier Jahren.

- (4) Der Bauherr ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen. Kommt der Bauherr der Aufforderung zur Mängelbeseitigung innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Stadt die Mängel auf Kosten des Bauherrn beseitigen lassen.

§ 7 Gefahrtragung, Verkehrssicherung, Haftung

- (1) Die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Baumaßnahmen sowie sonstige durch die Maßnahmen hervorgerufenen Schäden hat der Bauherr zu tragen. Mit der Übernahme nach § 5 Abs. 4 geht die Gefahrtragung für den Geh- und Radweg und die Rigole auf die Stadt über.

- (2) Mit der Übernahme nach § 5 Abs. 4 geht die Verkehrssicherungspflicht für den Geh- und Radweg auf die Stadt über. Bis zu diesem Zeitpunkt obliegt die Pflicht zur Unterhaltung, Beseitigung von Schnee und Eis, sowie zur Verkehrssicherung dem Bauherrn. Dieser stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter, die sich aus einer Verletzung der vorgenannten Pflichten ergeben, frei.

§ 8 Nichterfüllung

- (1) Erfüllt der Bauherr seine Vertragspflichten ganz oder teilweise nicht oder gerät er in Verzug, so setzt die Stadt eine angemessene Frist für die Erfüllung. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist die Stadt berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen.
- (2) Werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Bauherrn eingeleitet oder stellt der Bauherr die Zahlungen ein oder gerät er in Konkurs, so ist die Stadt berechtigt, diesen Vertrag sofort fristlos zu kündigen.
- (3) Die Stadt ist in den Fällen der Abs. 1 und 2 berechtigt, auf Kosten des Bauherrn die Erteilung von Aufträgen für die vorgesehene Baumaßnahme vorzunehmen.

§ 9 Sicherheit, Ersatzvornahme

- (1) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat der Bauherr vor Baubeginn eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes unter Verzicht auf das Recht der Einrede der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorklage nach den §§ 770 und 771 BGB sowie auf Anzeige nach § 777 BGB in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten für die Erschließungsanlage zugunsten der Stadt beizubringen.
- (2) Die Höhe der Bürgschaft wird vereinbart auf **DM 110.000,00**, in Worten: einhundertundzehntausend Deutsche Mark.
- (3) Diese Sicherheit wird bei der Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 bis auf 5 v. H. der Bürgschaftshöhe freigegeben; die restlichen 5 v. H. müssen vom Bauherrn als Gewährleistungsbürgschaft bei der Stadt hinterlegt werden. Sie werden bei Ablauf der Gewährleistungsfrist freigegeben.
- (4) Die Stadt kann diese Sicherheit bei Nichterfüllung der Vertragspflichten, insbesondere in den Fällen nach § 6 Abs. 4 und § 8 in Anspruch nehmen.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Abänderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; die Schriftform ist Gültigkeitsvoraussetzung.

Das gilt auch für diese Schriftformklausel.

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

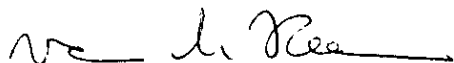
- (2) Sollte irgendeine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Eine unwirksame Klausel ist durch eine wirtschaftlich gleichwertige Klausel zu ersetzen. Das gleiche gilt, falls eine notwendige Bestimmung fehlen sollte.
- (3) Der Vertrag ist zweifach gefertigt. Der Bauherr und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit der Annahme der Urkunde(n) für die Vertragserfüllungsbürgschaft durch die Stadt.

Duisburg, den 20. 10. 89

Für den Bauherrn:



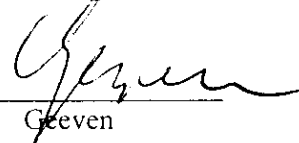
Planungs- und Wohnbau GmbH
Neuer Wall 14
47441 Moers
Tel.: 02841 / 17 07 91
Fax: 02841 / 17 06 27

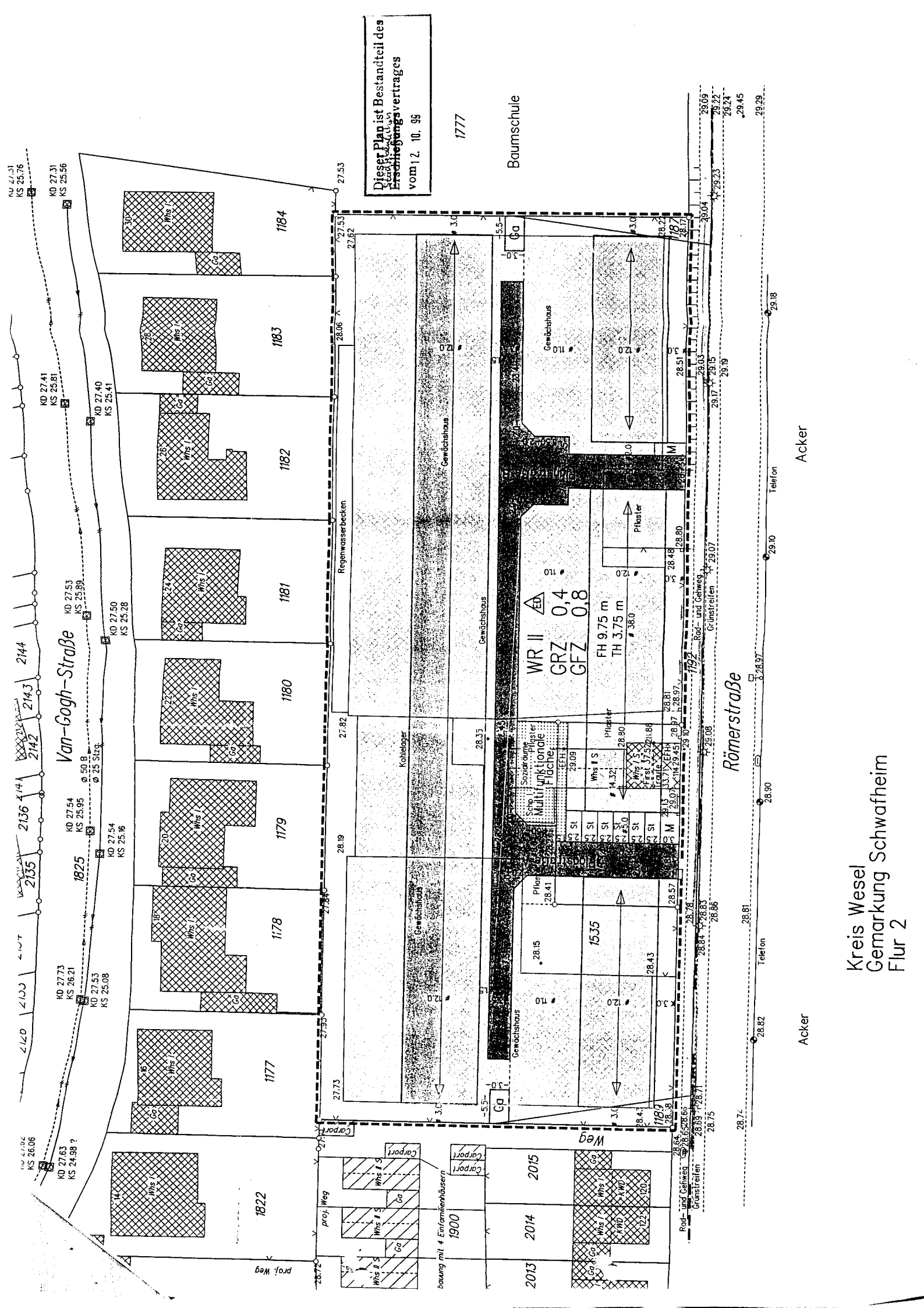
Duisburg, den 12. 10. 89

Für die Stadt:

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


Geeven



Dieser Plan ist Bestandteil des
 Verkaufs- und
 Pachtungsvertrages
 vom 12. 10. 99

1777

Baumschule

Van-Gogh-Straße

Römerstraße

Kreis Wesel
 Gemarkung Schwafheim
 Flur 2

WR II ED 0,4
 GRZ 0,4
 GFZ 0,8

FH 9,75 m
 TH 3,75 m

Schop. i. d. Soz. räuml. Multifunktionale Fläche

Acker

Acker

Telefon

Telefon

Regenwasserbecken

Kohlelager

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus

Gewächshaus