

**Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Barrierefreies Wohnen und Gewerbe am Rübgarten"
in Biblis**

Zwischen

Gemeinde Biblis, vertreten durch den Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis,
Darmstädter Straße 25, 68647 Biblis

– nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt –

und

der Feldmann Holding GmbH, vertreten durch deren alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer, Herrn Carlos Lasch, Ernst-Eiselen-Str. 5, D-67069 Ludwigshafen am
Rhein

– nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt–

wird folgender

Vertrag

zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
" Barrierefreies Wohnen und Gewerbe am Rübgarten" in Biblis geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Vertragsgebiet (Anlage 1) Wohnungen und
Gewerbeflächen zu errichten. Dazu hat er einen mit der Gemeinde abgestimmten
Vorhabens- und Erschließungsplan erarbeitet (Anlage 2).

Die Gemeinde hat am 15.11.2023 beschlossen für das Vertragsgebiet, dass aus dem Grundstück Gemarkung Biblis, Flur 3, Flurstück Nr. 141/7 besteht (Anlage 1), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Barrierefreies Wohnen und Gewerbe am Rübgarten“ aufzustellen. Damit soll ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Gemeinde den mit ihr abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Anlage 2) zugrunde legen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag, die im Vorhabens- und Erschließungsplan ausgeführten Erschließungsmaßnahmen und Vorhaben durchzuführen. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorhabens nach den näheren Bestimmungen des § 3 Abs. 2 einer Nutzung zu gesundheitlichen Zwecken durch eine vorrangige Realisierung von Arztpraxen zuzuführen.

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Gemeinde unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und zu einer bestimmten Bauleitplanung wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Biblis, Flur 3, Flurstück Nr. 141/7.
- (2) Das Vertragsgebiet im Sinne dieses Vertrages umfasst das in Abs. 1 aufgeführte Grundstück. Der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ist zusätzlich in der **Anlage 1** farblich gekennzeichnet.
- (3) Vertragsgegenstand ist der Neubau von 19 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorhabens gem. dem Vorhabens- und Erschließungsplan (Anlage 2). Dazu gehört auch die, laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan, festgesetzte Bepflanzung und weitere grünordnerische Maßnahmen, sowie die Herstellung der erforderlichen Stellplätze und die verkehrsgerechte Anbindung an die Straßen „Am Hohen Weg“ und „Am Rübgarten“.

§ 2 Vertragsgrundlagen

Wesentliche Vertragsgrundlagen sind:

- a) Lageplan des Vertragsgebietes (**Anlage 1**)
- b) Vorhabens- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers mit Freiflächenplan, Ansichten und Grundrissen Stand 14.02.2024 (**Anlage 2**)

- c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Barrierefreies Wohnen und Gewerbe am Rübgarten“ mitsamt Textfestsetzung und Begründung Stand ...
(Anlage 3)
- d) Finanzierungsbestätigung **(Anlage 4)**

§ 3

Durchführungsverpflichtung des Grundstückseigentümers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des in § 1 Abs. 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans " Barrierefreies Wohnen und Gewerbe am Rübgarten".
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter dazu in den beiden im Erdgeschoss des Vorhabens gelegenen Gewerbeeinheiten jeweils eine Arztpraxis zu realisieren und diese Räume an geeignete Ärzte zur Berufsausübung zu vermieten. Eine Änderung dieser Nutzung ist nur mit der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde möglich. Die Gemeinde verpflichtet sich jedoch einer Nutzung der beiden Gewerbeeinheiten durch einen Anbieter medizinischer Dienstleistungen (Verkauf/Versand medizinischer Artikel, medizinische Beratung, medizinische Fußpflege, Physiopraxis etc.) zuzustimmen, wenn der Vorhabenträger trotz Unterstützung durch die Gemeinde bis zu einem Zeitpunkt von ½ Jahr vor erwarteter Fertigstellung noch keine geeigneten Ärzte für den Betrieb einer Arztpraxis akquirieren konnte und sich durch die beabsichtigte alternative Nutzung ein gesundheitlich-medizinischer Mehrwert für die Gemeinde ergibt.
- (3) Der Vorhabenträger bewilligt und beantragt die Eintragung einer als **Anlage 5** beigefügten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde mit dem Inhalt, die Nutzung der beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorhabens im Sinne von § 3 Abs. 2 dieses Vertrages zu beschränken.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Barrierefreies Wohnen und Gewerbe am Rübgarten" den notwendigen Bauantrag zu stellen. Er verpflichtet sich zudem, mit der Bauausführung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens spätestens sechs Monate nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten ab Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung vollständig und betriebsbereit herzustellen.
- (5) Die Gemeinde kann auf Antrag des Vorhabenträgers diesem angemessene Nachfristen einräumen, wenn der Vorhabenträger wegen unüblicher Auflagen in der Baugenehmigung oder ein Dritter gegen die Baugenehmigung insgesamt Widerspruch einlegt oder Klage erhebt oder sich Bautermine unvorhergesehen verzögern und der Vorhabenträger dies nicht zu vertreten hat. Sobald für den Vorhabenträger absehbar werden sollte, dass die vereinbarten Termine nicht eingehalten werden können, hat er die Gemeinde unverzüglich unter Darlegung der Verzögerungsgründe darüber zu unterrichten. Die der Gemeinde zustehenden gesetzlichen Schadensersatzansprüche und sonstigen Rechte bleiben von der vorgenannten Regelung unberührt. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach

diesem Vertrag die Satzung aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträger gegen die Gemeinde entstehen (vgl. § 12 Abs. 6 BauGB).

- (6) Die Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, insbesondere der Baugenehmigung(en), wird durch diesen Vertrag nicht ersetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Genehmigung(en) rechtzeitig vorher bei den zuständigen Behörden zu beschaffen.

§ 4 Fachplanungen

Der Vorhabenträger hat in seinem Namen und auf seine Kosten alle zur Planungsvorbereitung, Genehmigung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Barrierefreies Wohnen und Gewerbe am Rübgarten“ zum Vorhabens- und Erschließungsplan und für das Vorhaben noch erforderlich sind und/oder von Ämtern oder Gremien der Gemeinde noch für erforderlich gehalten werden, zu veranlassen, soweit nicht bereits geschehen.

§ 5 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für Planung, Vermessung, rechtliche Prüfung und Durchführung der privaten Erschließung sowie aller weiteren Maßnahmen einschließlich der rechtlichen Beratung und Vertretung der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages.
- (2) ~~Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu sich an den Folgekosten für die Schaffung von Kindergartenplätzen durch die Zahlung von 3.000,00 € pro Wohneinheit über 70 m² Wohnfläche an die Gemeinde zu beteiligen. Bei 14 gemäß dem Vorhabens- und Erschließungsplan geplanten Wohneinheiten mit mehr als 70m² Wohnfläche beträgt die Folgekostenbeteiligung des Vorhabenträgers insgesamt 42.000 €.~~

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu, sich an den Folgekosten für die Schaffung von Kindergartenplätzen durch die Zahlung von 3.000,00 € pro Wohneinheit zu beteiligen.

§ 6 Begrünungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die sich aus der Planung und aus den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, den Vorgaben der Baumschutzsatzung und auf Grundlage weiterer rechtlicher Vorgaben ergeben, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens auf eigene Kosten nach den allgemein anerkannten Regeln der Landschafts- und Gartenbautechnik und der geltenden Vorschriften und Gesetze durchzuführen.

§ 7 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, unter Beachtung des allgemein anerkannten naturschutzfachlichen Standards und der geltenden Vorschriften und Gesetze zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.

Anmerkung zu § 7:

Ein Artenschutzgutachten wurde durch die Gemeinde in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen noch nicht vor und müssten nach Vorlage noch in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie ggf. in diesen Vertrag integriert werden.

§ 8 Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich an zwei Straßen, der Straße „Am Rübgarten“ und der Straße „Am Hohen Weg“. Forderungen des Vorhabenträger und Dritter gegen die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ungeachtet der räumlichen Nähe des Vorhabens zu Bahnhof und Busbahnhof des Ortsteils Biblis ausgeschlossen. Sollte die Gemeinde dennoch anlässlich der Umsetzung des Vorhabens von Dritten, wie etwa der Deutschen Bahn AG zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu die Gemeinde von solchen Ansprüchen freizustellen. Wegen des erforderlichen Schallschutzes beachtet der Vorhabenträger die schalltechnische Stellungnahme Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom ... (Bericht Nr. 23-3164) und deren Ergebnisse und wird die hierzu vorliegenden Auflagen und Festsetzungen, wie sie sich aus Plänen, Satzungen und behördlichen Genehmigungsbescheiden ergeben, umsetzen.

§ 9 Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist soweit möglich in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und vorrangig einer Wiederverwertung im Vertragsgebiet zuzuführen.

§ 10 Erschließungsvertragliche Regelungen

- (1) Das Plangebiet ist über die Straßen „Am Rübgarten“ und „Am Hohen Weg“ erschlossen. Eine öffentliche Erschließung der Grundstücke ist insoweit bereits gesichert.

- (2) Vor Beginn der Bauarbeiten ist zur Beweissicherung eine Begehung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen. Der Vorhabenträger hat hierzu die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn anzusprechen. Das Ergebnis ist schriftlich / fotografisch festzuhalten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellten Besucherplätze für die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (6 Stück) sowie die Stellplätze für die 19 barrierefreien Wohnungen (26 Stück + einen zusätzlichen barrierefreien Stellplatz) und die Fahrrad-Stellplätze (20 Stück) auf dem Vertragsgegenstand herzustellen.
- (4) In den bereits bestehenden Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver.- und Entsorgungsmedien verlegt, an die das geplante Gebäude angeschlossen werden kann. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Pflicht zur Zahlung von laufenden Benutzergebühren sowie von Straßenbeiträgen nach HessKAG bzw. sonstigen an deren Stelle tretenden öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Zahlungsverpflichtungen sowie von Beiträgen und Kosten für die Erneuerung, Unterhaltung, Änderung oder Beseitigung des Kanalnetzes wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 11

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabe Verpflichtung weiterzugeben. Falls der Vorhabenträger dieser Verpflichtung nicht nachkommt, verpflichtet er sich eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,00 € an die Gemeinde zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Gemeinde bleiben hiervon unberührt. Die Gemeinde kann neben der Vertragsstrafe auch die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung durch den Vorhabenträger verlangen.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Wirksamkeit einer Vereinbarung über einen Rechtsnachfolger hängt von der Zustimmung der Gemeinde ab, die vorher nach Vorlage des Vertrages (ohne Kaufpreis) die Einhaltung aller Vertragsbedingungen prüft.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13 Vertragsanpassung, Kündigung

- (1) Weicht die in Kraft getretene Satzung von dem Vorhabenplan des Vorhabenträgers mehr als nur unwesentlich ab, werden die Parteien mögliche Widersprüche zwischen Satzung und Vorhabenplan einvernehmlich im Sinne dieses Vertrags klären. Unwesentliche Abweichungen sind vom Vorhabenträger hinzunehmen, d.h. die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten richten sich dann nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- (2) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Gemeinde ihre Absicht, die Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan zu beschließen, endgültig aufgibt. Die Kündigung ist in diesem Fall ausgeschlossen, wenn zu diesem Zeitpunkt für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben bereits eine Baugenehmigung erteilt worden ist und der Baubeginn erfolgt ist.
- (3) Darüber hinaus steht dem Vorhabenträger dann ein Kündigungsrecht zu, wenn das vertragsgegenständliche Vorhaben insbesondere wegen nachbarlicher Rechtsbehelfe einschließlich etwaiger Rechtsbehelfe von Nachbarkommunen (Nachbarwiderspruch gegen die zu erteilende Baugenehmigung, Eilantrag auf Anordnung eines Baustopps oder Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung) nicht oder nur in wesentlich geänderter Art und Weise errichtet werden kann, welche die Identität des Vorhabens berührt.
- (4) Im Übrigen kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund für beide Vertragsparteien gilt, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Die sich aus § 60 Hess. Verwaltungsverfahrensgesetz ergebenden Rechte bleiben unberührt.

§ 14 Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 15 Schriftform, salvatorische Klausel, Gerichtsstand

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für diese Regelung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrags trotz Abs. 2 gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten

Vorgaben der Angemessenheit und Kausalität entsprechen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien möglichst nahe kommt.
- (5) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen sollte. §139 BGB findet keine Anwendung.
- (6) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist, soweit zulässig, Darmstadt.
- (7) Jeder Vertragsbeteiligte erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Biblis, den

Für die Gemeinde Biblis:

Für den Vorhabenträger:
