

## Vorentwurf

Durchführungsvertrag zum  
Vorhaben- und Erschließungsplan 9  
„Nahversorgung Königstädten“  
der Stadt Rüsselsheim am Main  
gemäß § 12 BauGB

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main  
Marktplatz 4  
65428 Rüsselsheim am Main

Vertreten durch den Oberbürgermeister, Herr Udo Bausch und Herrn Stadtrat Nils Kraft

- nachfolgend "Stadt" genannt -

und

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH  
Edekastraße 1  
77656 Offenburg

vertreten durch die vertretungsberechtigten Geschäftsführer

- nachfolgend "Vorhabenträger" genannt -

vereinbaren auf der Grundlage von § 12 BauGB was folgt:

### §1 Gegenstand des Vertrags

- 1 Gegenstand des vorliegenden Durchführungsvertrags ist das durch den Vorhabenträger geplante Vorhaben zur Neuerrichtung eines Verbrauchermarkts (Vollsortimenter) als Ersatz für den bestehenden Vollsortimentsmarkt am Konrad-Adenauer-Ring 65 in Rüsselsheim-Königstädten.
- 2 Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für das Vorhaben werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ festgesetzt.
- 3 Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umrandeten Grundstücke in Rüsselsheim am Main, Gemarkung Königstädten Flur 8, Flurstücke 298/1, 298/2, 299 und Teile des Flurstücks 242/8 sowie Flur 10, Flurstücke 108/4 teilweise und 692 teilweise (Teilplan B)

## § 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- 1 der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 1**),
- 2 der Plan zur Durchführung des Vorhabens
  - vorhabenbezogener Bebauungsplan (**Anlage 2 a**),
  - Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2 b**),
  - Übersichtsplan (**Anlage 2 c**),
- 3 der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen:
  - Ausbau der öffentlichen Straßen und Wege (**Anlage 3**),
- 4 Artenschutzbericht vom 10.11.2017 des Büros Ökoplanung (Darmstadt-Eberstadt) mit den Vorgaben für die Umsetzung der Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) (**Anlage 4 a**),
  - Kartierung der neu herzustellenden Habitate für Zauneidechsen (**Anlage 4 b**)
- 5 die schalltechnische Untersuchung vom 10.07.2016 des Ingenieurbüros für Bauphysik (**Anlage 5**),
- 6 die Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung vom 12.08.2016 der Geophysik Rhein-Main GmbH (**Anlage 6**).
- 7 Erschließungsvertrag für Ausbauplanung Kreisverkehrsplatz mit Kostenschätzung

## § 3 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für „Nahversorgung Königstädten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Neubau eines Lebensmittelmarkts geschaffen werden.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung und Inbetriebnahme eines Verbrauchermarktes inklusive Backshop, mit einer Verkaufsfläche von rd 1.800 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (EG), nebst Büro- und Sozialräumen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie Lagerflächen und ca. 141 oberirdischen Stellplätzen auf Teilflächen der Grundstücke in der Gemarkung Königstädten, Flur 8, Flurstücke 298/1, 298/2 und 299.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen hierzu die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um zur Gewährleistung der Nahversorgung der Anwohner des Ortsteils Königstädten im Zuge der Planumsetzung einen großflächigen Einzelhandelsmarkt als Lebensmittel-Vollsortimenter zu errichten (**Anlagen 2a und 2b**).

Die vorgenannte Beschreibung des vertragsgegenständlichen Vorhabens gilt bis zu dessen Fertigstellung und Inbetriebnahme.

## § 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen

- 1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für den Immissionsschutz notwendigen Maßnahmen durchzuführen, sowie nachfolgende Nutzungsbeschränkungen und organisatorische Maßnahmen, auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 10.07.2016 des Ingenieurbüros für Bauphysik (**Anlage 5**), sicher zu stellen.
  - 1.1 Anlieferungen in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sind aus schalltechnischer Sicht nicht zulässig. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger die LKW-Anlieferung des Lebensmittelmarktes ausschließlich über die Lise-Meitner-Straße durchzuführen. Die Anlieferungsrampe ist nach Norden und nach Osten während der Ladevorgänge zu schließen und bis an die östliche Bauwerkskante hinweg zu überdachen. Die Überdachung ist nach innen mit einem bewährten Absorptionsgrad  $\alpha > 90,5$  absorbierend auszuführen.
  - 1.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens bis zur Aufnahme des Betriebs, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand zu errichten.
  - 1.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens bis zur Aufnahme des Betriebs die Fahrgassen der Stellplatzflächen zu asphaltieren.
  - 1.4 Die Öffnungszeiten des neuen Vollsortimentsmarktes werden auf die Zeit von 07.00 Uhr - 21.00 Uhr begrenzt.
- 2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen archäologischen Untersuchungen, die sich aufgrund der geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung vom 12.08.2016 der Geophysik Rhein-Main GmbH (**Anlage 6**) ergeben haben, auf seine Kosten durch ein geeignetes Fachinstitut durchführen zu lassen. Hier ist anzumerken, dass ein Erhaltungsinteresse der archäologischen Befunde nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Darmstadt, nicht gegeben ist.
- 3 Der Vorhabenträger hat aufgrund der geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung vom 12.08.2016 der Geophysik Rhein-Main GmbH (**Anlage 6**) rechtzeitig vor Baubeginn und vor der Durchführung der archäologischen Untersuchung innerhalb des Teilplans A des Plangebietes eine Kampfmittelräumung auf seine Kosten durchführen zu lassen.
- 4 Während der Dauer des bestehenden Mietvertrags zwischen der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH und der Leopard Germany GmbH (Frankfurt am Main) an dem bisherigen Standort des EDEKA-Marktes (Konrad-Adenauer-Ring 65 in 65428 Rüsselsheim am Main) schließt der Vorhabenträger eine Nachnutzung durch einen Lebensmittel-Vollversorger an dem nach Realisierung des Vorhabens nach § 3 bestehenden Altstandortes aus.
- 2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2 b**) dargestellte Wegeverbindung (Fuß- und Radverkehr) zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche an der Einmündung Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße und dem Parkplatz bis zur Eröffnung des Nahversorgers herzustellen.

## § 5 Realisierungsmöglichkeit

- 1 Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für die Realisierung notwendigen Grundstücke bzw. hat mit den Grundstückseigentümern entsprechende rechtswirksame Ankaufverträge abgeschlossen, bzw. die benötigten Grundstücke liegen im Eigentum der Stadt.
- 2 Teile der öffentlichen Flächen, die der Vorhabenträger zur verkehrlichen Erschließung bebauen muss, verbleiben im Eigentum der Stadt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auch auf den städtischen Flächen die im Durchführungsvertrag genannten Anlage 3a zu errichten und auch für diese Flächen den in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen nachzukommen

- 3 Der Vorhabenträger und ein evtl. Rechtsnachfolger ist zur Durchführung des Vorhabens auch bereit.

## **§ 6 Durchführungsverpflichtung**

- 1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrags.
- 2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung (nach Veröffentlichung) über den Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einen vollständigen (ohne Statik) Bauantrag, einschließlich Antrag auf Einleitgenehmigung nach Abwassersatzung, für das Vorhaben bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt einzureichen.
- 3 Er verpflichtet sich weiterhin, spätestens 12 Monate nach erteilter, vollzugsfähiger Baugenehmigung, mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach erteilter, vollzugsfähiger Baugenehmigung fertig zu.
4. Die Stadt wird dem Vorhabenträger auf Antrag angemessene Nachfristen einräumen, wenn der Vorhabenträger wegen unüblicher Auflagen in der Baugenehmigung oder ein Dritter gegen die Baugenehmigung Widerspruch einlegt oder Klage erhebt oder sich Termine zur Durchführung des Vorhabens aus anderen unvorhergesehen Gründen (z.B. Streik, Witterungsbedingungen, Unruhen, etc.) verzögern und der Vorhabenträger dies nicht zu vertreten hat.

## **§ 7 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.

## **§ 8 Herstellung der Erschließungsanlagen,**

- 1 Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 BauGB die Herstellung der in § 9 genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus §§ 10 bis 15 ergebenden Vorgaben.
- 2 Die Stadt (Tiefbauamt) verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in §§ 10 bis 15 dieses Vertrags genannten Voraussetzungen kostenfrei in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

## **§ 9 Art und Umfang der herzustellenden Erschließungsanlagen**

- 1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen an der Bensheimer Straße und an der Lise-Meitner-Straße (**Anlage 3a**) vor Inbetriebnahme des Markts fertig zu stellen.
- 2 Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich
  - die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
  - die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (sofern erforderlich),

- die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Fahrbahnfläche und Gehweg bzw. als Verkehrsmischfläche,
- Straßenentwässerung einschließlich Sinkkästen und Anschlussleitungen (sofern erforderlich),
- Verkehrszeichen,
- Markierungen,

nach Maßgabe der diesem Vertrag als Anlage 3a beigefügten Pläne / Konzepte.

- 3 Ein Antrag auf Einleitgenehmigung über die Entwässerung im Gebiet der Rüsselsheim am Main ist zeitnah einzureichen.
- 4 Die Leitungsführung der Telekom Deutschland GmbH ist bei den Baumaßnahmen der Erschließungsanlagen zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Telekom Deutschland GmbH spätestens 6 Monate vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

## **§ 10**

### **Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

- 1 Mit der Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technische und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.

Die Planung der Abwasseranlagen ist mit dem Abwasserverband über alle Phasen abzustimmen. Ergeben sich Änderungen im Laufe der Planung, die aufgrund mangelhafter Leistungen des Erschließungsträgers oder eines von Ihm beauftragten Dritten notwendig werden, so ist die Planung auf Kosten des Erschließungsträgers im notwendigen Umfang nachzubessern und gegebenenfalls neu zu erstellen.

Der Vorhabenträger schuldet der Stadt alle eventuell erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen. Diese sind bei Bedarf der Stadt rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

- 2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen für Erschließungsanlagen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen
- 3 Die erforderlichen technischen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, einem qualifizierten Ingenieurbüro oder dem Amt für Bodenmanagement in Heppenheim in Auftrag gegeben.

## **§ 11**

### **Baudurchführung**

- 1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in § 9 genannten Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung innerhalb der in § 6 genannten Fristen herzustellen. Im Falle einer nicht von dem Vorhabenträger zu vertretenden Überschreitung dieser Fristen gilt § 6 Nr. 4 hier in entsprechender Weise.
- 2 Für Art, Umfang und Ausführung der nach § 9 herzustellenden öffentlichen Straßen und Wege ist die mit der Stadt (Tiefbauamt) abzustimmende und von ihr schriftlich zu genehmigende Vor-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, einschl. Leistungsverzeichnis, maßgeblich.
- 3 Allen Planungen und der technischen Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien, Bestimmungen, Empfehlungen und Arbeitsblätter des Landes Hessen, des DIN-Normenausschusses und der Fachverbände zugrunde zu legen.

- 4 Konstruktionsaufbau und die Wahl der zu verwendenden Materialien müssen den technischen Ausführungsbestimmungen entsprechen.
- 5 Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- 6 Die örtliche Bauüberwachung für die Durchführung der in § 9 aufgeführten Maßnahmen obliegt dem Erschließungsträger - bzw. dem zu beauftragenden Ingenieurbüro. Die Stadt oder ein von ihr auf Kosten der Stadt beauftragter Dritter hat das Recht die Maßnahmen und deren ordnungsgemäße Ausführung der Bauzeit zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- 7 Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger 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, wobei ihr weitere Ansprüche vorbehalten bleiben. Der Vorhabenträger ist auf Verlangen der Stadt verpflichtet, Vorschüsse auf die von ihm zu tragenden Kosten zu leisten. Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen ab Anforderung durch die Stadt fällig.
- 8 Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikationslinien, Strom und Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Abwicklung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem städtischen Tiefbau- und Vermessungsamt und den Entsorgungsbetrieben.
- 9 Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die öffentlichen Entwässerungsanlagen fertig zu stellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den öffentlichen Straßen, sind fachgerecht zu beseitigen. Die Fertigstellung der öffentlichen Straßen muss nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen erfolgen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass möglicherweise einzelnen Versorgungsträgern auf der Grundlage von Konzessionsverträgen mit der Stadt das alleinige Recht zur Nutzung des Straßenraums für die Verlegung von Versorgungseinrichtungen zusteht. In Abhängigkeit vom elektrischen Leistungsbedarf des Vertragsgebiets können zusätzliche Netzstationen zur Elektroversorgung oder oberirdische Fernmeldeanlagen erforderlich werden. Hierfür sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger geeignete Flächen festzulegen. Diese Flächen sind dem Versorgungsträger zur Verfügung zu stellen. Planung und Bauausführung aller Versorgungseinrichtungen der Versorgungsträger hat der Vorhabenträger rechtzeitig zu veranlassen. Der Anschluss der jeweiligen einzelnen Grundstücke an die Versorgungseinrichtungen ist gesondert beim jeweiligen Versorgungsträger zu beantragen und zu vereinbaren.
- 10 Für den Anschluss der Grundstücke an die Abwasseranlagen ist ein Antrag auf Einleitgenehmigung nach der Abwassersatzung bei den Entsorgungsbetrieben zur Genehmigung einzureichen.
- 11 Für das Aufstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind ausreichend dimensionierte Behälterstandorte für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes zu errichten.
- 12 Alle Versorgungseinrichtungen sind unmittelbar nach Verlegung durch geeignete und mit dem Versorgungsträger abgestimmte Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen.
- 13 Für den Fall, dass sich im Vertragsgebiet Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) befinden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, auch wenn die Leitungsführungen nicht dinglich gesichert sind, diese

entschädigungslos zu dulden und erforderlichenfalls (das ist der Fall, wenn sie im Zuge der von ihm geplanten Baumaßnahmen überbaut oder von der bisherigen Stelle vorübergehend oder dauerhaft entfernt werden müssen) in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verlegen zu lassen. Diese Verpflichtung besteht auch - im Wege eines hiermit vereinbarten Vertrages zugunsten Dritter - Dritten gegenüber, die die Leitungen befugt verlegt hatten.

- 14 Für den Fall, dass die genehmigte Ausführungsplanung (z. B. durch Veränderung der Grundstücksnutzung oder Änderungen des Bebauungsplans) nachträglich geändert werden sollte, sind die betroffenen Stellen unverzüglich zu informieren. Änderungen in der bereits genehmigten Ausführungsplanung bedürfen einer erneuten Genehmigung durch die Stadt. Mehraufwendungen der Versorgungsträger, die durch nachträgliche Kabel- bzw. Leitungsverlegung oder durch Umlegung bereits verlegter Kabel/Leitungen entstehen, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Diese Verpflichtung besteht auch - im Wege eines hiermit vereinbarten Vertrages zugunsten Dritter - Dritten gegenüber, die die Leitungen befugt verlegt hatten.
- 15 Regelungen für den auf Anforderung der Stadt Rüsselsheim herzustellenden Kreisverkehrsplatz mit Kostenübernahmeerklärung für Planung und Bau des Kreisverkehrsplatzes.

## **§ 12 Haftung und Verkehrssicherung**

- 1 Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten bis zur Übernahme der mängelfrei abgenommenen Erschließungsanlagen trägt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- 2 Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- 3 Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.
- 4 Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen, der Abnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und Einhaltung der Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen entlässt die Stadt den Vorhabenträger aus der entsprechenden Haftung dieses Vertrags.
- 5 Stadt Rüsselsheim stellt Vorhabenträger von der Haftung und von sämtlichen Schadensersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit dem von der Stadt Rüsselsheim geforderten Kreisverkehrsplatz frei.

## **§ 13 Abnahme**

- 1 Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtungen nach dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan hat der Vorhabenträger einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtungen sowie eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben und die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragspartnern anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

- 2 Voraussetzung für eine Abnahme der öffentlichen Abwasseranlage ist eine Fertigstellungsmeldung seitens des Vorhabenträgers zu den Abwasseranlagen.

Nach Eingang einer entsprechenden Anzeige kommt es zur Vereinbarung eines Abnahmetermins innerhalb von 2 Wochen.

- 3 Die Stadt setzt nach Vorlage aller Unterlagen und in Absprache mit dem Vorhabenträger einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, innerhalb derer sie zu beheben sind, sowie den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird in dem Protokoll auf die Festlegung von Fristen zur Mängelbeseitigung verzichtet bzw. werden solche dort nicht bestimmt, so sind die festgestellten Mängel innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs mit der Pflicht zur Mängelbeseitigung ist die Stadt berechtigt, diese auf Kosten des Vorhabenträgers selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

## **§ 14 Gewährleistung**

- 1 Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- 2 Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.
- 3 Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach vier Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von vier Jahren.
- 4 Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen.
- 5 Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers aus Dienstleistungs-, Werk- oder Lieferverträgen sowie etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über. Der Vorhabenträger wird die Stadt bei der Durchsetzung eventueller Ansprüche unterstützen und ihr entsprechende Auskünfte erteilen sowie Vertragsunterlagen vorlegen.

## **§ 15 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- 1 Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzungen an den Erschließungsanlagen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Voraussetzung für diese Übernahme ist, dass die Stadt Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist und bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt gesichert sind, oder zumindest die Sicherung der genannten Rechte durch Aufassungsvormerkung erfolgt ist und der Vorhabenträger zuvor:



- eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme incl. Katasterschlussvermessung der zu übergebenden Verkehrsanlage in digitaler Form vorgelegt hat; Inhalt und Form der Unterlagen und Daten (Format, Datenbank, Datenart, Layer usw.) sind mit der Stadt (Tiefbau- und Vermessungsamt, Entsorgungsbetriebe) vorher abzustimmen,
  - eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat,
  - alle der Stadt (Tiefbau- und Vermessungsamt) zur Prüfung vorzulegenden Planungsdaten und Planungsunterlagen der Erschließungsanlage in digitaler Form , sowie einfach farbig und einfach vervielfältigungsfähig, als Plotfiles im PDF-Format auf geeignetem Datenträger übergeben hat,
- 2 Die nach § 15 Abs.1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden kostenfrei Eigentum der Stadt.
  - 3 Die Stadt bestätigt schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung und entlastet damit auch den Vorhabenträger aus seiner Haftung. Etwaige Gewährleistungsansprüche bleiben hiervon unberührt.

## § 16

### Planungsleistungen, Kostentragung, Haftungsausschluss

- 1 Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zu den Kosten für die notwendigen Planungsleistungen gehören auch die Erstellung des Zielabweichungs-verfahrens sowie Planungen, Untersuchungen usw., deren Notwendigkeit sich erst im Rahmen des Satzungsverfahrens ergibt (Bodengutachten, schalltechnische Untersuchung und ähnliches). Der Vorhabenträger wird Art und Umfang derartiger Untersuchungen, die Beauftragung von Fachbüros usw. eigenständig veranlassen.
- 2 Der Vorhabenträger wird die Stadt Rüsselsheim am Main - soweit rechtlich zulässig - im Rahmen des Satzungsverfahrens unterstützen. Dazu gehören insbesondere vorbereitende Stellungnahmen für Sitzungen der städtischen Gremien, Stellungnahmen zu im Rahmen der Bürgerbeteiligung abgegebenen Anregungen und Bedenken u. ä.
- 3 Weder mit der Kostenregelung gemäß Abs. 1 noch mit dem Vertragsschluss oder dem Satzungsverfahren im Übrigen ist eine planerische Vorwegbindung der Stadt Rüsselsheim am Main verbunden. Den Vertragsparteien ist in vollem Umfang bewusst, dass sich die Stadt Rüsselsheim am Main weder unmittelbar noch mittelbar zum Erlass einer dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechenden Plansatzung verpflichten kann. Die Stadt Rüsselsheim am Main haftet daher nicht aus diesem Vertrag für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers für Planungsleistungen usw., wenn es nicht zu einem Satzungsbeschluss kommt. Ebenso wenig kann der Vorhabenträger vertragliche Ansprüche gegen die Stadt Rüsselsheim am Main geltend machen, wenn es zu einer Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kommt. Das gilt auch für den Fall, dass sich die etwaige Nichtigkeit der Satzung in einem gerichtlichen Verfahren herausstellen sollte.
- 4 Unbeschadet der Regelungen unter Abs. 3 sind die Parteien verpflichtet, sich wechselseitig über etwaige für sie im Rahmen des Satzungsverfahrens relevante Entwicklungen unverzüglich zu unterrichten. Insbesondere hat die Stadt Rüsselsheim am Main den Vorhabenträger jeweils umgehend über anstehende oder erfolgte planerische Entscheidungen in Kenntnis zu setzen. Dies gilt vor allem für Entscheidungen hinsichtlich der grundsätzlichen Durch- und Weiterführung des Satzungsverfahrens sowie für alle wesentlichen Änderungen hinsichtlich der auf Seiten der Stadt Rüsselsheim am Main bestehenden Vorstellungen und Erwartungen in Bezug auf das Vorhaben i. S. des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes, damit

unnötige (kostenrelevante) Entscheidungen auf Seiten des Vorhabenträgers, Fehlinvestitionen usw. weitest möglich vermieden werden.

## **§ 17**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- 1 Ein Wechsel des Vorhabenträgers vor Abnahme der vertragsgegenständlichen Erschließungsmaßnahmen und/oder vor Fertigstellung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Einwilligung der Stadt. Die Stadt wird die Einwilligung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt behält sich vor, die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu zu bewerten.
- 2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Hat die Stadt hiernach einem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt, wird der Vorhabenträger mit Erfüllung und Nachweis der Weitergabeverpflichtung von der Haftung nach den Regelungen dieses Vertrages freigestellt. Er haftet dann nicht gesamtschuldnerisch. Unberührt bleibt einer etwaige Haftung des Vorhabenträgers wegen vertragswidriger Nichtweitergabe der vertragsgegenständlichen Verpflichtungen an seinen Rechtsnachfolger.

Die Vertragsparteien stellen klar, dass die Beauftragung eines Generalunternehmers bzw. Generalübernehmers, der das vertragsgegenständliche Vorhaben im Auftrag und auf Rechnung des Vorhabenträgers errichtet, keinen Wechsel des Vorhabenträgers im Sinne von § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB darstellt und deswegen hierfür keine Zustimmung der Stadt erforderlich ist.

## **§ 18**

### **Begrünungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen**

- 1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter der Ziffer I. 7. und Ziffer III. 1. ausgewiesenen Begrünungsmaßnahmen fachgerecht durchzuführen.
- 2 Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens gemäß § 1 folgenden Pflanzperiode, spätestens jedoch 43 Monate nach Inkrafttreten der Plansatzung fertig zu stellen.
- 3 Die fachlich notwendige fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist durch den Vorhabenträger sicher zu stellen; ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen.
- 4 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen nach den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Ziff. I.8. und 10. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erfolgen (siehe Ziff II der textlichen Festsetzung. Die Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen, die vom Vorhabenträger beauftragt wird. Für das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen.

Die Stadt Rüsselsheim am Main stimmt hiermit der Umsetzung von CEF Maßnahmen (Errichtung von Habitaten für Zauneidechsen) auf Grundstücken der Stadt Rüsselsheim am Main (Gemarkung Königstädten, Flur 8, Flurstück 280/1 (teilweise durch den Vorhabenträger zu.

- 4.1 Nach dem Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen ist das Baufeld in Abstimmung mit dem Büro für Ökoplanung und der UNB mit Hilfe eines temporären Reptilienzauns gegen weitere Wanderungsbewegungen der Zauneidechsen von außerhalb in das Planungsareal abzutrennen.
  
- 5 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Rodungsarbeiten für die Baufeldfreimachung im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potentiellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen von Jungvögeln abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Vorlaufend ist bei der UNB ein Antrag auf Befreiung zu stellen.
  
- 6 Der Vorhabenträger verpflichtet sich ausdrücklich zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchten mit warm-weißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 300 Kelvin zu verwenden.
  
- 7 Der Vorhabenträger stellt der Stadt Rüsselsheim am Main, Dezernat I, F6 Umwelt und Planung zur Anlage von Blühstreifen und Gebüschinseln zur Schaffung von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche und andere Bodenbrüter einmalig einen Betrag von € 5.000,00 zur Verfügung. Die Summe ist vom Vorhabenträger auf ein von der Stadt zu benennendes deutsches Bankkonto spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Vorhabens nach § 1 zu überweisen.
  
- 8 Zur Erfüllung der in § 1a Abs. 3 BauGB genannten Belange verpflichtet sich der Vorhabenträger, das verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 3.570 Biotopwertpunkten insofern auszugleichen, dass er die im Teilplan B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung) unter Ziffer I 9 festgesetzte Maßnahmen durchführt. (**Anlage 2a**). Damit ist die vollständige naturschutzrechtliche Kompensation gewährleistet. Die Maßnahme wird bis zum ..... durchgeführt und von der Stadt abgenommen.

An dieser Stelle sind noch Regelungen für folgende Themen einzuarbeiten:

- Regelung zur Installation des temporären Amphibienzauns entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“
- Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Plan und Bewilligung) für „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“
- Regelung zur Pflege / Offenhaltung der neu angelegten Zauneidechsenhabitate innerhalb des Teilplans A - Teilgebiet A2 sowie Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Plan und Bewilligung) zur Sicherung der Habitate „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitate“
- Regelung zur Umsetzung der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft Blauer See“ (Teilplan B)
- Regelung zur Umweltbaubegleitung
- Regelung und Konkretisierung zum Einbau des Amphibientunnels im Übergangsbereich zur Lise-Meitner-Straße
- Regelung zum Monitoring nach Maßgabe des Artenschutzberichts des Büros Ökoplanung (Darmstadt-Eberstadt)
- Regelung zur möglichen Pflanzung von neuen Straßenbäumen im Bereich der neuen Zufahrt an der Bensheimer Straße (Kreisverkehrsplatz)
- 

## § 19

### Vertragsveränderungen, Kündigung und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- 1 Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt (Stadtplanungsamt) und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 2 Dem Vorhabenträger steht 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, Normenkontrollklage, etc.) nicht oder nur in wesentlich geänderter Art und Weise errichtet werden kann, welche die Identität des Vorhabens berührt. Lösen solche Rechtsbehelfe lediglich einen unwesentlichen, die Identität des Vorhabens noch wahren den Änderungsbedarf aus, wird die Stadt im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen zunächst die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung des vertragsgegenständlichen Vorhabens im Wege von Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen - und wenn auch dies nicht möglich oder zulässig sein sollte - durch eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Ziel prüfen, die Voraussetzungen für eine nachbarrechtlich unangreifbare Genehmigung des vertragsgegenständlichen Vorhabens zu schaffen. Ist auch dies nicht möglich oder zulässig und bedarf das Vorhaben deswegen der Änderung, streben die Parteien eine weitest mögliche Erhaltung des Vorhabens in der hier vereinbarten Ausgestaltung an. Tritt einer der hier geregelten Fälle ein, auch wenn der Vorhabenträger von dem eingangs genannten Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht, werden die Vertragsparteien einvernehmlich notwendige Anpassungen dieses Vertrages vereinbaren. Dies gilt insbesondere in Bezug auf etwa notwendig werdende Verlängerungen vertragsgegenständlicher Ausführungs- und Fertigstellungsfristen.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 4 Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Rüsselsheim am Main.

## § 20 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder wenn für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben des Vorhabenträgers eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wird.

Rüsselsheim, den \_\_\_\_\_

Rüsselsheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Udo Bausch

\_\_\_\_\_  
Stadtrat Nils Kraft

Offenburg, den \_\_\_\_\_

Offenburg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

