

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan Nr. 144 „Motorworld Manufaktur Rüsselsheim“

zwischen

der **Stadt Rüsselsheim**,

Marktplatz 4, 65428 Rüsselsheim,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Udo Bausch und Herrn Stadtrat Nils Kraft,

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

der **RAB GmbH & Co KG**, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter die RMD Rhein-Main Development-Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Andreas Dünkel, Ferdinand-Dünkel-Str. 5 in 88433 Schemmerhofen,

und

der **RCD GmbH & Co KG**, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter die RMD Rhein-Main Development-Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Andreas Dünkel, Ferdinand-Dünkel-Str. 5 in 88433 Schemmerhofen,

- nachfolgend gemeinsam „**Investorin**“ genannt -

wird folgender

städtebaulicher Vertrag

geschlossen:

|

Vorbemerkung

- V.1 Die Investorin hat Flächen des ehemaligen Opel-Altwerkes Rüsselsheim erworben. Die Investorin beabsichtigt dort die Rüsselsheimer Innenstadt mit dem „Motorworld-Manufaktur-Rüsselsheim“-Viertel zu ergänzen. Das Konzept der „Motorworld Manufaktur“, das die Investorin bereits an verschiedenen deutschen und internationalen Standorten realisiert hat bzw. realisieren wird, sieht eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Event-Flächen, Büros, Werkstätten, Hotel, Boarding-House, Dienstleistern und Ausstellungsflächen (insbesondere Glasboxen) rund um hochwertige und klassische Automobilität vor. In Rüsselsheim sollen diese Nutzungen mit Wohnungen kombiniert werden und den Kern eines neuen eigenständigen Quartiers mit hoher Einkaufs-, Wohn- und Aufenthaltsqualität bilden, und das historische Ensemble aus Industrie- und Verwaltungsgebäuden, Hallen, Innenhöfen und freien Plätzen neu beleben.
- V.2 Die Stadt hat am 22.11.2007 bereits den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim“ gefasst. Der Satzungsbeschluss vom 27.11.2008 wurde jedoch im Jahre 2014 aufgehoben und der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt, weil die Gespräche mit dem damaligen Investor scheiterten. Nachdem die heutige Investorin ein neues Konzept vorgelegt hat, wurde das Verfahren wieder aufgegriffen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am (12.12.2019) den Beschluss zur erneuten Offenlage des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 144 „Motorworld-Manufaktur-Rüsselsheim“ (nachfolgend: „**Bebauungsplan**“) gefasst.

§ 1 Regelungsgegenstand

- 1.1 Dieser städtebauliche Vertrag i.S.v. § 11 BauGB dient der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Übernahme von Planungskosten sowie infrastruktureller Folgelasten durch die Investorin.
- 1.2 a) Die RAB GmbH & Co KG ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichtes Rüsselsheim Blatt 15540 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362/22.

Das Grundstück ist in Abt. II. wie folgt belastet:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhalt und Betrieb einer Anschlussstation zur Entnahme von Heizwasser aus dem Wärmenetz der Adam Opel AG, zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen und Nebenrechte), auflösend bedingt, für Stadtwerke Rüsselsheim GmbH, Rüsselsheim; gemäß Bewilligung vom 15.03.2005 (UR-Nr. 197/2005 Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen in Blatt 14136 am 13.06.2005; hierher übernommen am 23.08.2007.
2. Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht zur Versorgung des Bahnhofs) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 362/18 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 8222, BV Nr. 194) und Flur 3 Flurstück 362/19 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 14136, BV Nr. 13); gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.
3. Grunddienstbarkeit (Durchfahrtsrecht für Werksbesichtigungen) für den Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 362/18 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 8222, BV Nr. 194) und Flur 3 Flurstück 362/19 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 14136, BV Nr. 13); gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.
4. Grunddienstbarkeit (Wegerecht für Mitarbeiter und Besucher der Adam Opel GmbH) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 362/18 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 8222, BV Nr. 194) und Flur 3 Flurstück 362/19 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 14136, BV Nr. 13); gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.
5. Grunddienstbarkeit (Telefonverteilterraum) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 362/18 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 8222, BV Nr. 194) und Flur 3 Flurstück 362/19 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 14136, BV Nr. 13); gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.
6. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Konkurrenzverbot) für Adam Opel GmbH; gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.

7. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung von Erd-, Aushub- und Bauarbeiten) für Adam Opel GmbH; gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.

Zum Rang der vorgenannten Rechte ist im Grundbuch das Folgende vermerkt:

Die Rechte zu lfd. Nummer 3 bis 8 haben untereinander Gleichrang, jedoch Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 2 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts und Rang nach dem Recht Abt. II Nr. 1; alle Rechte sind nach § 9 GBO vermerkt; eingetragen am 23.08.2007.

- b) Die RCD GmbH & Co KG ist Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichtes Rüsselsheim Blatt 15541 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362/21 (**Anlage 1**, siehe Lageplan der Grundstücke der Investorin).

Das Grundstück ist in Abt. II. wie folgt belastet:

1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhalt und Betrieb einer Anschlussstation zur Entnahme von Heizwasser aus dem Wärmenetz der Adam Opel AG, zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenrechte), auflösend bedingt, für Stadtwerke Rüsselsheim GmbH, Rüsselsheim; gemäß Bewilligung vom 15.03.2005 (UR-Nr. 197/2005 Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen in Blatt 14136 am 13.06.2005; hierher übernommen am 23.08.2007.
2. Grunddienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht zur Versorgung des Bahnhofs) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 362/18 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 8222, BV Nr. 194) und Flur 3 Flurstück 362/19 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 14136, BV Nr. 13); gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 13/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.
3. Grunddienstbarkeit (Durchfahrtsrecht für Werksbesichtigungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 362/18 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 8222, BV Nr. 194) und Flur 3 Flurstück 362/19 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 14136, BV Nr. 13); gemäß Bewilligung vom 22.08.2007

(UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.

4. Grunddienstbarkeit (Wegerecht für Mitarbeiter und Besucher der Adam Opel GmbH) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 362/18 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 8222, BV Nr. 194) und Flur 3 Flurstück 362/19 (Gemarkung Rüsselsheim Blatt 14136, BV Nr. 13); gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.
5. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Konkurrenzverbot) für Adam Opel GmbH; gemäß Bewilligung vom 22.08.2007 (UR-Nr. 513/2007 G Notar Klaus Groth, Rüsselsheim) eingetragen am 23.08.2007.

Zum Rang der vorgenannten Rechte ist im Grundbuch das Folgende vermerkt:

Die Rechte zu lfd. Nummer 3 bis 6 haben untereinander Gleichrang, jedoch Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 2 aufgrund Ausnutzung des Rangvorbehalts und Rang nach dem Recht Abt. II Nr. 1; alle Rechte sind nach § 9 GBO vermerkt; eingetragen am 23.08.2007.

- 1.3 Die RAB GmbH & Co KG und die RCD GmbH & Co KG haften für Verbindlichkeiten nach diesem Vertrag als Gesamtschuldner, soweit es sich nicht um Verpflichtungen handelt, die nach diesem Vertrag und dem Bebauungsplan ausschließlich auf einem der Grundstücke erfüllt werden kann, das im Eigentum der jeweiligen Gesellschaft steht.
- 1.4 Die Investorin hat eine Patronatserklärung ihrer Muttergesellschaft vorgelegt, die als **Anlage 1.4** als Anlage zu diesem Vertrag genommen wird.

§ 2 Bauleitplanung

- 2.1 Die Investorin erkennt an, dass keine Ansprüche auf Aufstellung oder auf Änderung eines Bebauungsplanes oder auf die Festsetzung bestimmter Inhalte eines solchen bestehen und auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden können (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB)).

- 2.2 Die Stadt beabsichtigt, den im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan (**Anlage 2**, kartographische Darstellung des Bebauungsplans und textliche Festsetzungen) in Kraft zu setzen.

§ 3 Bauverpflichtungen der Investorin

Die Investorin verpflichtet sich die folgenden Baumaßnahmen im Gebiet des Bebauungsplans jeweils auf ihre Kosten durchzuführen:

- 3.1 Herstellung der Motorworld Manufaktur (Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Oldtimer und Sportwagen sowie Zweiräder mit Zubehör inklusive Glasboxen, Werkstattflächen, Veranstaltungsflächen und Gastronomie) mit mindestens 20.000 m² Geschossfläche (GF) im Sinne des § 20 Abs. 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO).
- 3.2 Herstellung von Einzelhandels-Verkaufsflächen, die nicht dem Verkauf von Kraftfahrzeugen und Zweirädern mit Zubehör dienen, von höchstens 15.000 m² Verkaufsfläche, wobei keine Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment mit mehr als insgesamt 4.500 m² Verkaufsfläche (siehe die Liste nicht-zentrenrelevanter Sortimente in **Anlage 3.2**) zulässig sind.

Die Investorin wird mit jedem Bauantrag, der die Genehmigung von Einzelhandels-Verkaufsflächen im Sinne dieser Ziffer 3.2 zum Gegenstand hat, eine tabellarische Übersicht vorlegen, aus der ersichtlich ist, inwieweit die Höchstgrenze durch den Bauantrag ausgeschöpft werden wird.

- 3.3 Zusätzlich Herstellung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von mindestens 450 m² und bis zu 1.800 m².

Zur Verkaufsfläche im Sinne der Ziffer 3.1 bis 3.3 zählen Kassen- und Vorkassenzonen, Eingangsbereiche einschließlich Windfang, Standflächen für Warenträger und Schaufenster sowie Gänge und Treppen in Verkaufsräumen. Hierzu zählen auch Flächen, die vom Kunden – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – eingesehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten werden dürfen. Auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für den

Verkauf oder verkaufsbegleitende Maßnahmen genutzt werden, und für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche.

Die internen Verkehrsflächen, die als fußläufige Verbindungen zwischen den Einzelhandelsbetrieben dienen, zählen nicht zu den Verkaufsflächen. Dies gilt jedoch nur, wenn innerhalb der internen Verkehrsflächen der Verkauf von Produkten ständig unterbunden wird. Sofern die internen „Malls“ als Aktionsflächen für den Verkauf (auch vorübergehend) genutzt werden, zählen sie zu den Verkaufsflächen. Nicht zu den Verkaufsflächen gehören Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume für das Personal, Lagerflächen (ohne Kundenzugang) sowie Flächen für Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Fitness- und Wellnesseinrichtungen.

- 3.4 Herstellung von Wohnungen, die mindestens eine GF von zusammen 15.000 m² umfassen. Eine Boardinghouse Nutzung, die im Allgemeinen dadurch gekennzeichnet ist, dass mehr oder weniger wohnungsartige möblierte Räume mit einer Küchenausstattung, jedoch dem Fehlen von Räumlichkeiten zur Erbringung hoteltypischer Nebenleistungen für Nutzer zur Verfügung gestellt werden, die sich für längere Zeit dort aufhalten wollen, stellt keine Wohnnutzung im Sinne dieser Regelung dar. Gleiches gilt für Ferienwohnungen.

Die Verpflichtung reduziert sich auf eine Fläche von 8.000 m² GF, wenn

- 3.4.1 sich auf Grund immissionsschutz- oder brandschutzrechtlicher Vorschriften bei 15.000 m² GF Wohnen das Konzept der MOTORWORLD gem. Ziff. 3.1 nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen realisieren lässt; hierzu hat der Investor auf seine Kosten entsprechende immissionsschutz- bzw. brandschutztechnische Stellungnahmen eines mit der Stadt einvernehmlich bestellten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen; oder
- 3.4.2 ein Mietinteressent mehr als 5.000 m² zusammenhängende Gewerbe-Mietfläche anmieten möchte, sich dies aber wegen des Wohnanteils von 15.000 m² nicht realisieren lässt; hierzu hat der Investor einen Vorvertrag des Mietinteressenten für eine entsprechende Anmietung vorzulegen; oder
- 3.4.3 sich im Zuge der weiteren Planung herausstellt, dass eine Wohnnutzung im Umfang von 15.000 m² GF auf Grund technischer Zwangspunkte der Bestandsbebauung und/oder denkmalrechtlicher Anforderungen unrentabel wä-

re; der Investor hat hierzu auf seine Kosten ein entsprechendes Gutachten eines mit der Stadt einvernehmlich bestellten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorzulegen. Können sich die Parteien bei der Bestellung eines Sachverständigen nach dieser Ziff. 3.4 nicht auf einen Sachverständigen einigen, ist jede Partei berechtigt den Präsidenten der IHK Darmstadt zur Benennung eines geeigneten Sachverständigen mit Bindungswirkung für beide Parteien zu ersuchen.

- 3.5 Herstellung von Büro- und/oder Dienstleistungsflächen, die zusammen mindestens eine Fläche von 10.000 m² GF umfassen.
- 3.6 Herstellung von zwei bis vier direkten Zugängen von der Weisenauer Straße und von zwei bis drei solcher Zugänge von der Marktstraße in die jeweiligen Bestandsgebäude. Das Hauptportal in der Marktstraße und der zu schaffende Durchbruch auf Höhe der Ludwigsstraße werden auf diese Zugänge nicht angerechnet.
- 3.7 Herstellung eines Durchbruchs in die Bestandsbebauung auf Höhe der Ludwigsstraße und Herstellung einer Straßenverbindung zwischen der Weisenauer Straße und der Zuwegung zum geplanten Parkhaus, die hinsichtlich Ausstattung und Dimensionierung – einschließlich der hierzu erforderlichen Verkehrszeichen und Verkehrslenkungsanlagen – den Anforderungen des Verkehrsgutachtens der R+T Verkehrsplanung GmbH vom Januar 2014 und 2019 (**Anlage 3.7**) entspricht. Zur Ausgestaltung der Straße ist im Übrigen das Einvernehmen mit den für den Straßenbau und Straßenverkehr zuständigen Behörden der Stadt herzustellen.
- 3.7.a Die Investorin verpflichtet sich für den Fall eines Abbruches, die Brücke zwischen den Gebäuden A 8 und B 19 in Abstimmung mit der Denkmalpflege wieder herzustellen.
- 3.8 Die Investorin verpflichtet sich, für die Vorhaben nach Ziff. 3.1 bis 3.7a jeweils binnen längstens drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die jeweils erforderlichen vollständigen Bauanträge vorzulegen, um die Bauverpflichtungen vollständig zu erfüllen. Sie verpflichtet sich, diese Bauvorhaben binnen längstens jeweils fünf Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen (§ 84 Abs. 1, Satz 3 Hessische Bauordnung, HBO). Hinsichtlich der Ziff. 3.1, 3.2 und 3.5. gelten

die Fristen nach Satz 1 und 2 vorbehaltlich einer Vermietungsquote von 70 % der jeweiligen Flächen, hinsichtlich Ziff 3.3. vorbehaltlich des Abschlusses eines entsprechenden Mietvertrages. Die Fristen sind von der Stadt auf Antrag der Investorin jeweils angemessen zu verlängern, wenn gegen die Baugenehmigungen Klagen oder Verfahren nach § 80a Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) oder gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollverfahren nach der VwGO eingeleitet wird, sofern die Verfahren nicht von der Investorin selbst bei Gericht beantragt wurden.

- 3.9 Ist für die Erfüllung einer Bauverpflichtung eine Abrissgenehmigung von denkmalgeschützter Bausubstanz erforderlich und ist diese Abrissgenehmigung vor der Erteilung einer Baugenehmigung, die der Erfüllung eben dieser Bauverpflichtung dient erteilt worden, verpflichtet sich die Investorin von dieser Abrissgenehmigung erst dann Gebrauch zu machen, wenn ihr die Baugenehmigung erteilt wurde.
- 3.10 Die Investorin verpflichtet sich, es zu unterlassen, Bauanträge für Bauvorhaben von insgesamt mehr als 10.000 m² GF nach Ziffer 3.1 bis 3.6 zu stellen, solange mit dem Bau des Vorhabens nach Ziffer 3.7 noch nicht begonnen wurde (§ 75 Abs. 3 Nr. 1 HBO, Baubeginnsanzeige).
- 3.11 Für den Fall, dass eine der in Ziffer 3.8 vereinbarten Fristen nicht eingehalten wird, mahnt die Stadt die Investorin zunächst diesbezüglich schriftlich ab und setzt eine angemessene Nachfrist. Verstreicht diese unerledigt, ist die Stadt berechtigt bezüglich dieser Fristversäumnis eine Vertragsstrafe in Höhe von

50.000,00 EUR

gegen die Investorin festzusetzen, verbunden mit der Maßgabe, die Verpflichtungen binnen einer weiteren, von der Stadt festzulegenden angemessenen Nachfrist zu erfüllen.

§ 4 Bestellung einer Baulast

Die Investorin verpflichtet sich unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Baulast auf allen Grundstücken im Gebiet des Bebauungsplans, die in ihrem Eigentum stehen, zu bestellen, in der sie sich verpflichtet keine größeren Verkaufsflächen herzustellen, als unter Ziffer 3.2 und 3.3 vereinbart.

§ 5 Gehflächen und Fahrflächen für die Allgemeinheit

- 5.1 Die Investorin verpflichtet sich die Flächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Geh- und Radfahrrecht (siehe hierzu den Plan in Anlage 5.1.a (derjenige Stand 07.10.2019)) und die Fläche, die zusätzlich mit einem Fahrrecht für die Öffentlichkeit (siehe Anlage 5.1.b) zu belasten sind, herzustellen (siehe den räumlichen Ausübungsbereich gemäß Anlage 5.1.a und 5.1.b). Sie verpflichtet sich weiter deren Nutzung ganzjährig in der Zeit von Montag bis Sonntag von jeweils 00:00 Uhr bis 24:00 Uhr für die Öffentlichkeit dauerhaft zu ermöglichen. Die Investorin verpflichtet sich bereits jetzt die Grenzeinrichtungen (Zaun, Mauer etc.), die an Wegen vorhanden sind, die an ihrer westlichen Grundstücksgrenze enden, auf Verlangen der Stadt auf ihre Kosten zu beseitigen, sobald das bisherige Opel-Gelände einer neuen Nutzung zugeführt und diese aufgenommen wurde und in diesem Rahmen eine Fortführung der Wege auf den westlich benachbarten Grundstücken für die Allgemeinheit möglich ist.
- 5.2 Die Gehrechte werden als beschränkt persönliche Dienstbarkeit wie folgt gesichert: Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke Fl.Nrn. 362/21 und 362/22, Gemarkung Rüsselsheim (zusammen: „belastetes Grundstück“), räumt der Stadt das Recht ein, die Fläche, deren Ausübungsbereich in dem Plan **Anlage 5.1.a** durch eine rote Fläche dargestellt ist, als Geh- und Radfahrfläche für die Allgemeinheit ganzjährig in der Zeit von Montag bis Sonntag von jeweils 00:00 Uhr bis 24:00 Uhr, zu nutzen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist berechtigt, die Geh- und Radfahrrechtsfläche für Veranstaltungen mitzubeneutzen, um dort Ausstellungen vorzunehmen, gastronomische Angebote und Sitzgelegenheiten sowie hierzu erforderliche technische Einrichtungen aufzustellen, solange das Geh- und Radfahrrecht hierdurch nicht wesentlich beeinträch-

tigt wird. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist zur Verkehrssicherung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der vorgenannten Geh- und Radfahrfläche auf seine Kosten verpflichtet. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übt das Hausrecht aus. Nach vorheriger Absprache mit den Grundstückseigentümern können auf den Geh- und Radfahrrechtsflächen auch kulturelle Veranstaltungen, wie z.B. Umzüge, stattfinden.

- 5.3 Geh- und Fahrrechte (Fußverkehr, Kraftfahrzeug und Radverkehr) werden als beschränkt persönliche Dienstbarkeit wie folgt gesichert: Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke Fl.Nrn. 362/21 und 362/22, Gemarkung Rüsselsheim (zusammen: „belastetes Grundstück“), räumt der Stadt das Recht ein, die Fläche, deren Ausübungsbereich in dem Plan **Anlage 5.1.b** durch eine blaue Fläche dargestellt ist, als Geh- und Fahrfläche für die Allgemeinheit ganzjährig in der Zeit von Montag bis Sonntag von jeweils 00:00 Uhr bis 24:00 Uhr, zu nutzen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist berechtigt, die Geh- und Fahrrechtsfläche für Veranstaltungen mitzubenutzen, um dort Ausstellungen vorzunehmen, gastronomische Angebote und Sitzgelegenheiten sowie hierzu erforderliche technische Einrichtungen aufzustellen, solange das Geh- und Fahrrecht hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist zur Verkehrssicherung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der vorgenannten Geh- und Fahrrechtsfläche auf seine Kosten verpflichtet. Der jeweilige Eigentümer übt das Hausrecht aus. Nach vorheriger Absprache mit den Grundstückseigentümern können auf den Geh- und Fahrrechtsflächen auch kulturelle Veranstaltungen, wie z.B. Umzüge, stattfinden.
- 5.4 Die Eintragung der Dienstbarkeit gemäß vorstehenden Ziffer 5.2 und 5.3 soll im Rang vor den Grundschulden gemäß Abt. III des Grundbuchs erfolgen. Hinsichtlich des Rangs von Rechten in Abt. II erfolgt die Eintragung an nächstfolgender Rangstelle. Die Investorin verpflichtet sich sicherzustellen, dass unabhängig vom Rang der Dienstbarkeiten nach vorstehender Ziffer 5.2 und 5.3 in Abt. II des Grundbuchs, die Ausübung der Geh- und Fahrrechts-Dienstbarkeiten gemäß vorstehender Ziffer 5.2 und 5.3 auch in Ansehung der übrigen bestellten Rechte in Abt. II des Grundbuchs jederzeit sichergestellt ist. Die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch ist spätestens mit Ablauf der Frist gem. § 3 Ziff. 8 Satz 2 unwiderruflich zu beantragen.

- 5.5 Die Stadt und die Investorin werden einen gemeinsamen Ordnungsdienst für das Gebiet des Bebauungsplans organisieren. Beide Parteien streben eine Vereinbarung hierzu an, die zum Zeitpunkt der Öffnung für die Allgemeinheit nach Maßgabe der Geh- und Fahrrechte nach vorangegangener Ziff. 5.2 und 5.3 in Kraft treten soll. In dieser Vereinbarung sind auch Regelungen zur Überwachung des ruhenden Verkehrs im Gebiet des Bebauungsplans zu treffen.

§ 6 Denkmalschutz

- 6.1 Viele der Bestandsgebäude, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, stehen unter Denkmalschutz, da sie ein herausragendes bauliches Zeugnis der städtischen Industrie-Kultur darstellen. Die Investorin ist daher verpflichtet, die denkmalschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen zu erfüllen und wird den Belangen des Denkmalschutzes unter Beachtung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Rahmen der Baumaßnahme bestmöglich Geltung verschaffen.
- 6.2 Die Investorin verpflichtet sich ein denkmalschutzfachliches Gesamtkonzept für das gesamte Vorhabensgebiet vorzulegen und mit den Denkmalschutzbehörden Einvernehmen hierzu herbeizuführen. Bestandteil dieses Denkmalschutzkonzeptes soll auch ein denkmalschutzfachlicher Gestaltungsvorschlag für die Verkehrsflächen und die Grünanlagen im Gebiet des Bebauungsplans (jeweils einschließlich deren Beleuchtung) sowie für alle Werbeanlagen sein. Das denkmalschutzfachliche Konzept soll verbindliche Grundlage für die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Regelungen in den Baugenehmigungen sein. Die Investorin verpflichtet sich auch bei Ausführung der Verkehrsflächen und der Grünanlagen die Vorgaben dieses denkmalschutzfachlichen Gesamtkonzeptes umzusetzen.

§ 7 Externe Erschließungsanlagen

Die Stadt verpflichtet sich, den Ausbau der Kreuzung Weisenauer Straße/Ludwigstraße gemäß der „Ausbaustufe Standard: ohne Westtangente“ des Gutachtens der R+T Verkehrsplanung GmbH vom Januar 2014 und 2019 (Anlage 7) spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der neuen Straßenverbindung gemäß Ziffer 3.7 fertigzustellen und dem Ver-

kehr zu übergeben. Der Ausbau der Kreuzung gemäß Anlage 7 umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Kreuzung den allgemein anerkannten technischen Standards sowie den einschlägigen straßenrechtlichen Vorschriften entsprechend verkehrssicher in Betrieb zu nehmen. Hierzu gehören insbesondere Abrissmaßnahmen, notwendige Leitungsverlegungen, Straßenbau für Fußgänger, Rad- und Autoverkehr, Markierung der Straßenfläche, Installierung der Verkehrsschilder sowie von Einrichtungen der Verkehrslenkung.

§ 8 Bau von Niststätten für Vögel und Artenschutz

Die Investorin verpflichtet sich auf ihre Kosten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, insbesondere auch zur zeitlichen Fälligkeit der Maßnahmen, die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- a) Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Nistmöglichkeiten von Gebäudebrütern in die neuen Fassaden 2 Mauerseglerkästen (z.B. Schwegler Mauersegler-Einbaukasten und vergleichbar), 2 Kästen für eine Haussperlingskolonie sowie 8 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Fassaden-Einbaukasten 1HE für Nischenbrüter, Nist- und Einbaustein Typ 24, Nist- und Einbaustein Typ 26 für Halbhöhlenbrüter oder vergleichbar) und 5 Nistkästen für Meisen (z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 2 GR (Dreiloch), 2M (Durchmesser 32 mm) und vergleichbar) zu integrieren; alternativ ist für Nistkästen eine Anbringung an Einzelbäume im Umfeld möglich;
- b) als Ersatzmaßnahme für den Verlust an Spaltenquartieren für Fledermäuse in den Fassaden und anderen Gebäudeteilen im Zuge der Nutzungsänderungen 10 Fledermaushohlraumkästen in und hinter neugestalteten Fassaden zu integrieren (z.B. Schwegler FE oder FR oder vergleichbar) und/oder an die neuen Gebäude anzubringen (z.B. Schwegler FTH oder FQ oder WQ oder vergleichbar). Alternativ ist eine (Wieder) Öffnung der mit Dachziegeln gedeckten Spitz- und Walmdachböden vorzunehmen für eine mögliche Besiedlung durch Fledermäuse; auch taubensichere Einflugöffnungen sind umsetzbar.

Sollten weitere Maßnahmen des Artenschutzes im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans notwendig werden, führt die Investorin die von der zuständigen Naturschutzbehörde für erforderlich gehaltenen Maßnahmen durch und trägt die entsprechenden Kosten.

§ 9 Übernahme von Planungs- und Infrastrukturkosten

- 9.1 Die Investorin erstattet der Stadt folgenden Aufwand, der der Stadt als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB entstanden ist und noch entstehen wird. Hierzu gehört nach Maßgabe der folgenden Absätze (i) der Ersatz ggfls. notwendiger Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden in der Ludwig- und Weisenauer Straße (ii) der Ersatz von Kosten für die Leistungen der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH sowie für die notwendigen Fachgutachten seit der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens – wobei diese bereits von der Investorin bezahlt sind -, einschließlich von Kosten, die durch erneute Offenlagen des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich werden sollten und (iii) die Kosten des Umbaus der Kreuzung Weisenauer Straße/Ludwigstraße gemäß § 7 .
- 9.2 Sollten Anrainer der Ludwigstr. und Weisenauer Straße binnen 3 Jahren ab Fertigstellung des Umbaus der Kreuzung Ludwigstraße/Weisenauer Straße berechnete Ansprüche gegenüber der Stadt nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung wegen hiernach notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wegen erhöhten Verkehrsaufkommens aufgrund der Inbetriebnahme der ausgebauten Kreuzung nach § 7 haben, stellt die Investorin die Stadt hiervon frei. Die Investorin ist zum Ersatz der notwendigen Schallschutzmaßnahmen nach der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) verpflichtet. Sollte die Ersatzpflicht zwischen den Parteien strittig sein, unterwerfen sich beide Parteien im Sinne des § 317 Abs. 1 BGB insoweit der Feststellung des Regierungspräsidiums Darmstadt als der zuständigen Behörde nach § 42 Abs. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Immissions-Zuständigkeits-Verordnung des Landes Hessen.

§ 10 Rechtsnachfolge

- 10.1 Die Investorin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern im nach diesem Vertrag betroffenen Grundstückseigentum verbunden mit der Verpflichtung weiterzugeben, dass diese ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern die gleiche Verpflichtung auferlegen. Die Investorin ist in diesem Fall verpflichtet, der Stadt unverzüglich eine öffentlich beglaubigte Kopie der so geschuldeten Rechtsnachfolgevereinbarung zukommen zu lassen. Unterlässt die Investorin die hiernach geschuldete Verpflichtung ihres Rechtsnachfolgers, hat diese die Stadt so zu stellen, als wären die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern auferlegt worden.
- 10.2 Die Übertragung der Rechte und Pflichten der Investorin aus diesem Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist nur dann berechtigt ihre Zustimmung zu verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der vertraglichen Verpflichtungen gefährdet ist.

§ 11 Allgemeine Vertragspflicht

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit wahrzunehmen. Die Vertragsparteien unterstützen sich gegenseitig, insbesondere bei Beteiligung Dritter (z.B. Opel Automobile GmbH) in allen denkbaren Verfahren.

§ 12 Vertragsergänzungen

- 12.1 Sollten zur Durchführung dieses Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, in Verhandlungen über die erforderlichen Vereinbarungen einzutreten. Dies gilt auch, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- 12.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis aufgehoben werden soll.

§ 13 Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

- 13.1 Im Zweifelsfall berührt die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhalts.
- 13.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für eventuelle Regelungslücken dieses Vertrags

§ 14 Rücktritt

- 14.1 Die Investorin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nicht bis 31.12.2020 der Bebauungsplan Nr. 144 „Motorworld Manufaktur Rüsselsheim“ in Kraft getreten ist oder der Bebauungsplan nicht die Umsetzung der Bauverpflichtungen gem. § 3.1 bis 3.7a. ermöglicht, wobei eine Einzelhandelsverkaufsfläche gem. Ziff. 3.2 von 15.000 m² zulässig sein muss.
- 14.2 Der Rücktritt ist binnen 6 Monaten nach Eintritt des Rücktrittsgrundes schriftlich gegenüber der Stadt zu erklären.

§ 15 Anlagen

Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

1. Anlage 1 – Grundstücke der Investorin
2. Anlage 1.4 -- Patronatserklärung
3. Anlage 2 – Entwurf des Bebauungsplans (Karte und textl. Festsetzungen)
4. Anlage 3.2 – Liste nicht-zentrenrelevanter Sortimente
5. Anlage 3.7 – Durchbruch und verlängerte Ludwigsstraße
6. Anlage 5.1.a – Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten im B-Plan zu belasten sind
7. Anlage 5.1.b – Flächen mit Geh- und Fahrrechten (Fußverkehr, Kraftfahrzeuge und Radverkehr)
8. Anlage 7 – Plan zum Umbau der Kreuzung Weisenauer Straße/Ludwigstr.

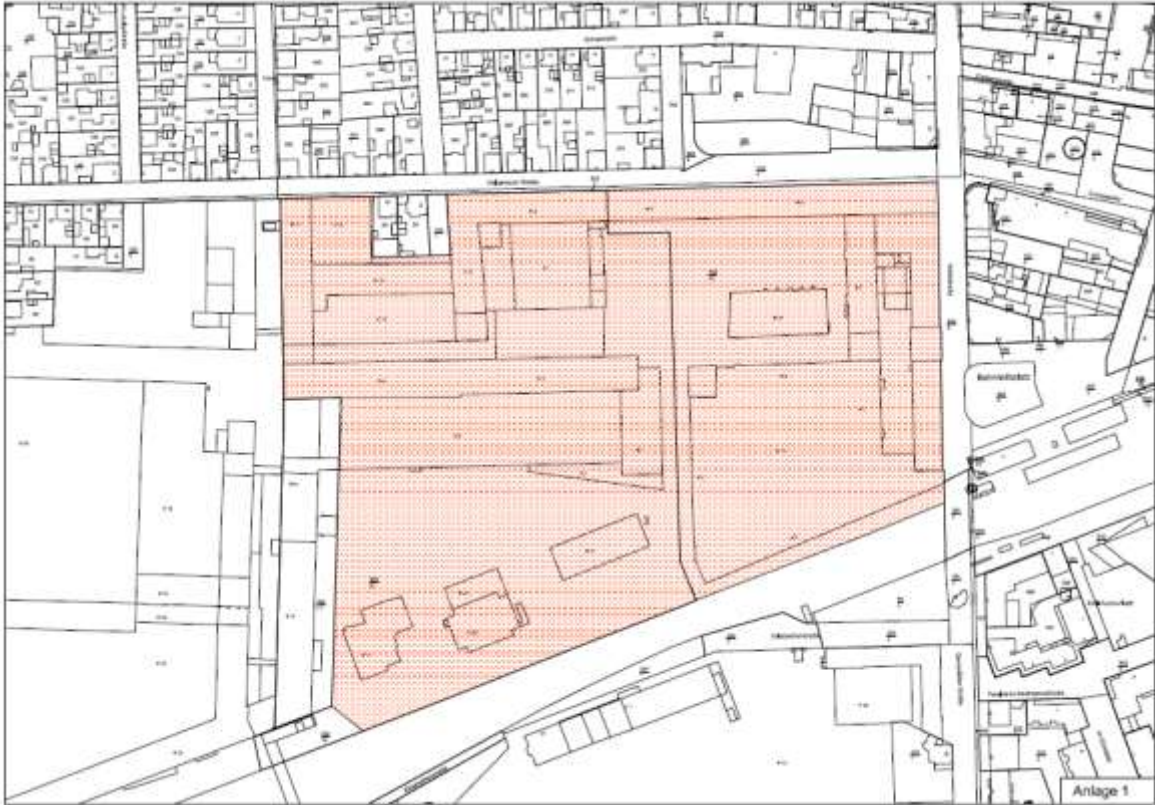
.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
1. OB und Stadtrat (für die Stadt)

.....
(für die Investorin)

Anlage 1 – Grundstücke der Investorin



Anlage 1.4 -- Patronatserklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die RMD Rhein-Main Development-Verwaltungs GmbH mit Sitz in Schemmerhofen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 721430 sind die Muttergesellschaft der RAB GmbH & Co. KG und der RCD GmbH & Co. KG, jeweils geschäftsansässig Ferdinand-Dünkel-Straße 5,88433 Schemmerhofen, die RAB GmbH & Co. KG eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRA 725822, die RCD GmbH & Co. KG eingetragen im Handelsregister des Ulm unter HRA 725874 (nachstehend "**Investoren-Gesellschaften**").

Die Investoren-Gesellschaften planen die Bebauung ihres Grundbesitzes in Rüsselsheim, verzeichnet im Grundbuch des Amtsgerichts Rüsselsheim Blatt 15540 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362/22 und Blatt 15541 unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362/21.

Für dieses Bauvorhaben haben die Investoren-Gesellschaften mit der Stadt Rüsselsheim [XXX] einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der dieser Patronatserklärung (ohne Anlagen) als **Anlage** beigelegt ist (nachstehend "**städtebaulicher Vertrag**").

Der Inhalt des städtebaulichen Vertrages ist uns bekannt. Uns ist auch die Gesamtschuldnerschaft der Investoren-Gesellschaften nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrages bekannt.

Zur Besicherung aller im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag entstehenden Ansprüche der Stadt Rüsselsheim und den damit im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen der Investoren-Gesellschaften, geben wir in unserer Eigenschaft als Patronin der Investoren-Gesellschaften, nachfolgende Patronatserklärung ab:

1. Wir verpflichten uns, die Investoren-Gesellschaften jederzeit finanziell so auszustatten, dass sie ihre sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag vollumfänglich und jeweils rechtzeitig nachkommen können
2. Diese Patronatserklärung endet mit der vollständigen Erfüllung sämtlicher Ansprüche der Stadt Rüsselsheim gegen die Investoren-Gesellschaften aus und im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag, ansonsten mit der Rückgabe des Originals dieser Patronatserklärung und spätestens nach Ablauf von drei Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens, jedoch nicht für Ansprüche, die uns innerhalb dieser Frist schriftlich angezeigt worden sind.
3. Die Annahme dieser Patronatserklärung durch die Stadt Rüsselsheim bedarf uns gegenüber weder der Abgabe noch des Zugangs einer besonderen Erklärung (§ 151 BGB).
4. Die Patronatserklärung ist für die Dauer des Bestehens von Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag – aus welchem Rechtsgrund auch immer – nicht kündbar. Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
5. Diese Patronatserklärung gilt ausdrücklich auch für den Fall der Insolvenz einer und/ oder beider Investoren-Gesellschaften.
6. Diese Patronatserklärung unterliegt ausschließlich deutschem Recht. Der ausschließliche Gerichtsstand ist Rüsselsheim.

Mit freundlichen Grüßen

RMD Rhein-Main Development-Verwaltungs GmbH

vertreten durch:

Name:

Position:

Anlage 2 – Entwurf des Bebauungsplans (Karte und textl. Festsetzungen)

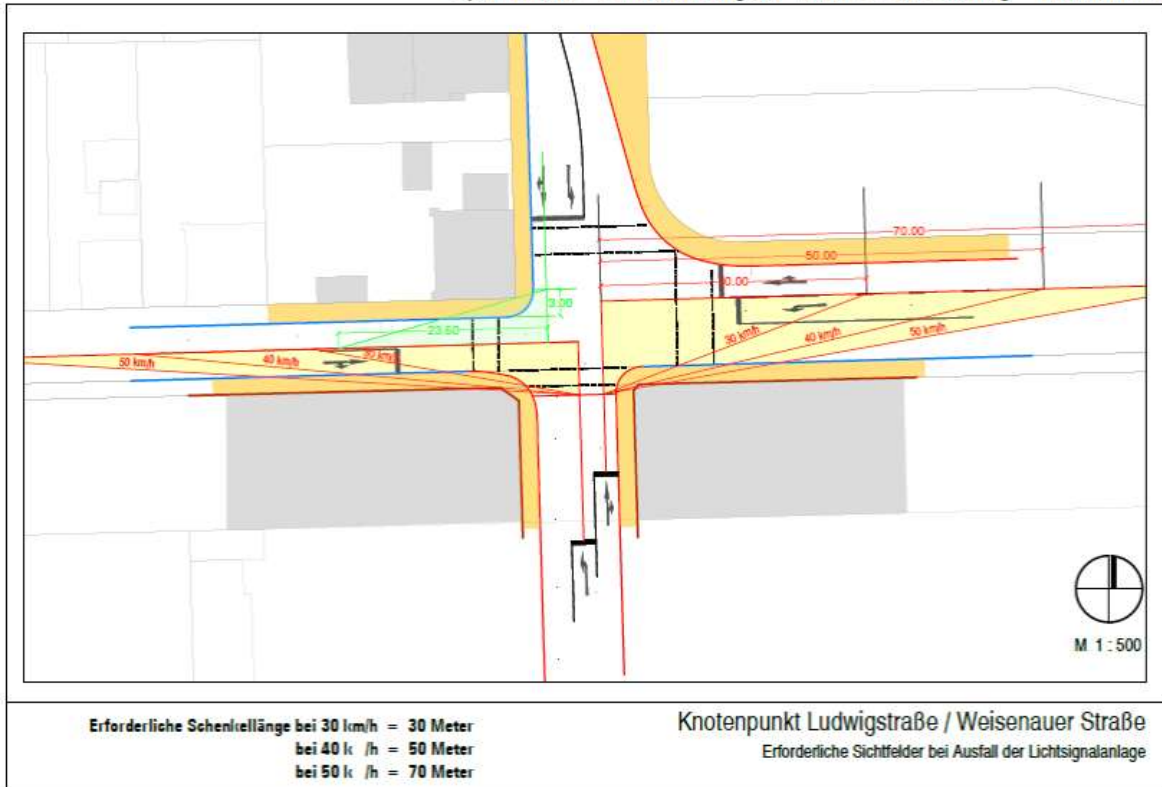
Siehe Bebauungsplan

Anlage 3.2 – Liste nicht-zentrenrelevanter Sortimente

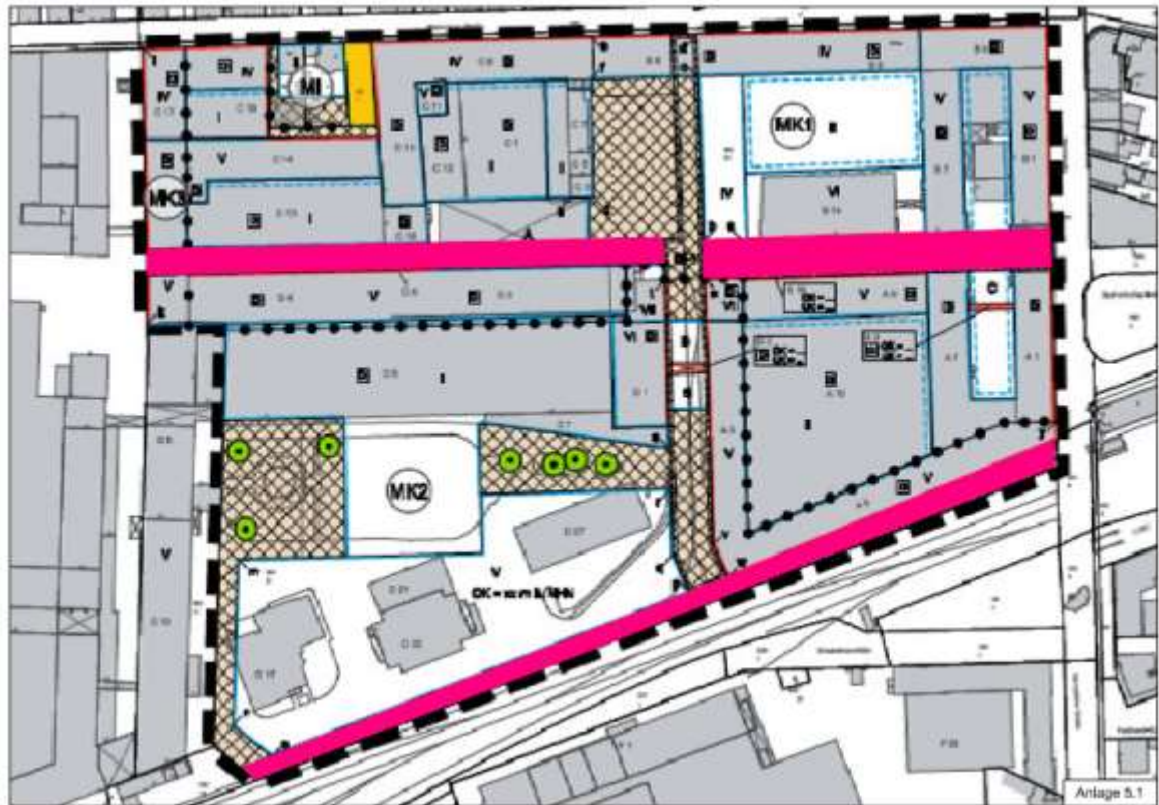
Zentrenrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften • Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

Anlage 3.7 – Durchbruch und verlängerte Ludwigsstraße

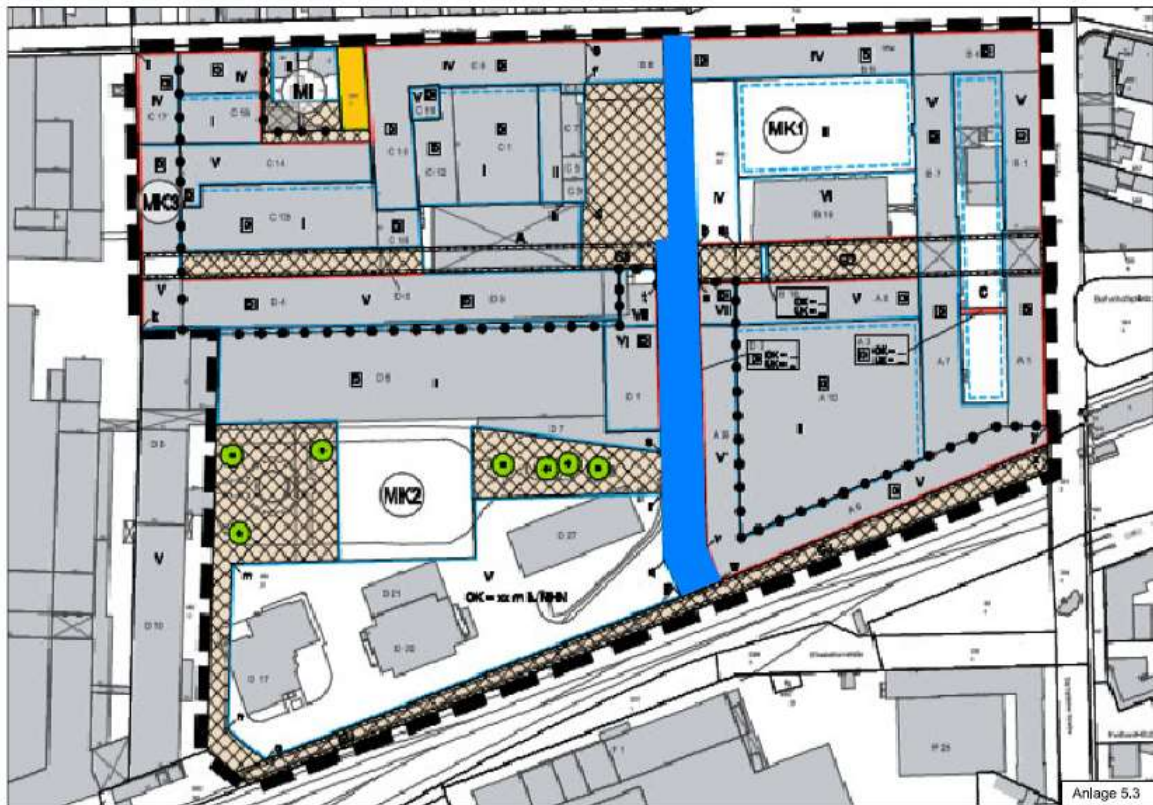
Opel-Altwerk - Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung - Rüsselsheim



Anlage 5.1.a – Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten im B-Plan zu belasten sind



Anlage 5.1.b – Flächen mit Geh- und Fahrrechten (Fußverkehr, Kraftfahrzeuge und Radverkehr)



Anlage 7 – Plan zum Umbau der Kreuzung Weisenauer Straße/Ludwigstr.

Opel-Altwerk - Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung - Rüsselsheim

