

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V + E 9 „Nahversorgung Königstädten“

zwischen der

Stadt Rüsselsheim am Main

und der

**EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH,
Offenburg**

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60029-P
Bearbeitet: August 2018

Anlage 5

Zwischen

der **Stadt Rüsselsheim am Main**

diese vertreten durch
den Magistrat
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

dieser vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Udo Bausch
und Herrn Stadtrat Nils Kraft

nachfolgend „**Stadt**“ genannt,

und der

EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Edekastraße 1
77656 Offenburg

vertreten durch die vertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herr Rainer Huber, Jürgen Mäder, Herr Rudolf Matkovic und Herr Wolfgang
Seiler

nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt,

wird folgender

Durchführungsvertrag

zum

**Vorhaben- und Erschließungsplan 9
„Nahversorgung Königstädten“**

geschlossen:

§1 Gegenstand des Vertrags

- 1 Gegenstand des vorliegenden Durchführungsvertrags ist das durch den Vorhabenträger geplante Vorhaben zur Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers 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 der Gemarkung Königstädten Flur 8, Flurstücke 298/1, 298/2, 299 und 242/8 tlw., in der Flur 9 das Flurstück 348 tlw. sowie in der Flur 10, die Flurstücke 108/4 tlw., 348/22 tlw., 280/1 tlw. (alle Teilgebiet A1) sowie in der Flur 10 das Flurstück 108/4 (Teilgebiet A2). Im Teilplan B umfasst das Vertragsgebiet ebenfalls in der Flur 10 das Flurstück 692 tlw. (Teilplan B).

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (**Anlage 1**),
2. Plan zur Durchführung des Vorhabens
 - a. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
 - b. Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2a**),
 - c. Übersichtsplan (**Anlage 2b**),
3. Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen:
 - a. Anschluss an Lise-Meitner-Straße (**Anlage 3a**),
 - b. Ausbauplanung Kreisverkehrsplatz (**Anlage 3b**),
4. Artenschutzbericht vom 19.06.2018 des Büros Ökoplanung (Darmstadt-Eberstadt) mit den Vorgaben für die Umsetzung der Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) (**Anlage 4 a**),
 - a. Kartierung der neu herzustellenden Habitate für Zauneidechsen (**Anlage 4 b**),
5. Schalltechnische Untersuchung vom 19.04.2019 des Ingenieurbüros für Bauphysik (**Anlage 5**),
6. Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung vom 12.08.2016 der Geophysik Rhein-Main GmbH (**Anlage 6**),
7. Entwässerungsplanung des Büros cp.plan . PLANUNG GEBÄUDETECHNIK, Oberkirch (**Anlage 7**).

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

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

Das Vorhaben umfasst die Errichtung und Inbetriebnahme eines Lebensmittel-Vollversorgers inklusive Backshop, mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² im Erdgeschoss (EG), nebst Büro- und Sozialräumen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie Lagerflächen und ca. ca. 140 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-Vollversorger zu errichten (**Anlagen 2a und 2b**).

§ 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen

- 1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für den Immissionsschutz nach den nachgeannten schalltechnischen Untersuchungen notwendigen Maßnahmen durchzuführen, sowie nachfolgende Nutzungsbeschränkungen und organisatorische Maßnahmen, auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 19.04.2019 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 Lebensmittel-Vollversorgers 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 $a_w \geq 0,5$ absorbierend auszuführen.
 - 1.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens bis zur Aufnahme des Betriebs des Lebensmittel-Vollversorgers, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwand zu errichten.
 - 1.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich spätestens bis zur Aufnahme des Betriebs des Lebensmittel-Vollversorgers die Fahrgassen der Stellplatzflächen zu asphaltieren.
 - 1.4 Die Öffnungszeiten des neuen Lebensmittel-Vollversorgers 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 geophysikalischen 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 geophysikalischen 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 vorgenannten Altstandortes aus.
- 5 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2 a**) dargestellte Wegeverbindung (Fuß- und Radverkehr) zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche an der Einmündung Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße und dem Parkplatz bis zur Eröffnung des Lebensmittel-Vollversorgers herzustellen.
6. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich das für die Errichtung des Vorhabens vorgesehene Gelände im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins befindet und auch im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ gelegen ist. Es sind entsprechend bauliche und technische Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen hoch anstehendes Grundwasser sowie Überschwemmungen zu treffen.“

§ 5 Realisierungsmöglichkeit

- 1 Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für die Realisierung notwendigen Grundstücke bzw. hat mit den Grundstückseigentümern entsprechende rechtswirksame Ankaufsverträge abgeschlossen, bzw. die benötigten Grundstücke liegen im Eigentum der Stadt.
- 2 Teile der privaten 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 Maßnahmen gemäß der Anlagen 3a und 3b bzw. 4a 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 und in der Lage.

§ 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 V + E 9, 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 der vollständigen Erteilung der für die Realisierung erforderlichen Baugenehmigung, mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten nach erteilter, vollzugsfähiger Baugenehmigung fertig zu stellen.
- 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, den Kreisverkehrsplatz an der Bensheimer Straße und die Anpassungsmaßnahmen an der öffentlichen Straßen- und Wegefläche der Lise-Meitner-Straße (**Anlage 3a und 3b**) vor Inbetriebnahme des Lebensmittel-Vollversorgers fertig zu stellen.

- 2 Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich
- die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (sofern erforderlich),
 - die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Fahrbahnfläche und Gehweg bzw. als Verkehrsmischfläche,
 - Straßenentwässerung einschließlich Sinkkästen und Anschlussleitungen (sofern erforderlich),
 - Verkehrszeichen,
 - Markierungen,
- nach Maßgabe der mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung, die auf diesem Vertrag als Anlagen 3a bis 3c beigefügten Pläne / Konzepte vom WALD + CORBE Infrastrukturplanung GmbH in 76549 Hügelsheim, Am Hecklehamm 18, aufbauen soll. Die finale Ausführungsplanung wird in einem Termin mit dem Tiefbauamt der Stadt und dem beauftragten Ingenieurbüro des Vorhabenträgers abgestimmt.
- 3 Ein Antrag auf Einleitgenehmigung über die Entwässerung im Gebiet der Stadt 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.
- 5 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH -falls erforderlich- kostenfrei Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf seinem Grundstück zur Verfügung zu stellen und dieser Flächen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.

§ 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 Tiefbauamt der Stadt über alle Phasen abzustimmen. Ergeben sich Änderungen im Laufe der Planung, die aufgrund mangelhafter Leistungen des Vorhabenträgers oder eines von Ihm beauftragten Dritten notwendig werden, so ist die Planung auf Kosten des Vorhabenträgers 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, die den öffentlichen Bereich gemäß § E 3 Abs. 1 betreffenden Bauleistungen unter grundsätzlicher Beachtung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) „Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ ausführen zu lassen. Von der VOB Teil C abweichende Ausführungen

sind zulässig, soweit sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Übrigen kann der Vorhabenträger von den Abrechnungsregeln der VOB Teil C abweichen, insbesondere im Rahmen einer mit ausführenden Unternehmen vereinbarten Pauschalierung des Werklohns. Sämtliche Abweichungen von der VOB Teil C sind im Vorfeld mit dem Tiefbauamt der Stadt abzustimmen.

- 3 Die erforderlichen technischen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur 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 Vorhabenträger – 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

gen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung (**Anlage 7**) an die öffentliche Abwasseranlage. Die Abwicklung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem städtischen Tiefbauamt.

- 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 dem Tiefbauamt der Stadt 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 Der Vorhabenträger übernimmt ausdrücklich auch die Planung und den Bau des Kreisverkehrsplatzes in der Bensheimer Straße entsprechend der Ausbauplanung des Büros WALD + CORBE vom April 2019

Der Vorhabenträger übernimmt allerdings ab Zeitpunkt der mangelfreien Übergabe gemäß § 13.2 keinerlei Aufwendungen für den Zusatzaufwand an Pflege, Instandhaltung,

Instandsetzung und Wartung dieses Kreisverkehrsplatzes und auch die Gestaltung der Kreiselinnenfläche obliegt allein der Stadt. Der Vorhabenträger wird hier lediglich die verkehrstechnisch notwendige Gestaltung herstellen.

Der Vorhabenträger leistet keinen Ersatz für die durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes in der Bensheimer Straße entfallenen Straßenbäume.

- 16 Der Vorhabenträger wurde über die Kanal- und Straßenbaumaßnahmen der Stadt in der Bensheimer, Nauheimer und Astheimer Straße informiert.

§ 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 sowie dem Ablauf der Gewährleistungsfrist entlässt die Stadt den Vorhabenträger aus der entsprechenden Haftung dieses Vertrags.
- 5 Die Stadt stellt den Vorhabenträger von der Haftung und von sämtlichen Schadensersatzansprüchen, die im Zusammenhang mit der Planung und dem Betrieb des von der Stadt geforderten Kreisverkehrsplatz entstehen, ab Zeitpunkt der mangelfreien Übergabe gemäß 13.2 frei.

§ 13

Abnahme

- 1 Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Erschließungsanlagen hat der Vorhabenträger einen Bestandsplan sowie eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben und die Schadensfreiheit der erstellten Anlagen zu bestätigen. Nachweise zur Qualitätssicherung gemäß den technischen Regelwerken sind in Form von Eigenüberwachungs- oder Kontrollprüfungen vorzulegen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Lastplattendruckversuche zum Nachweis der

Standfestigkeit des Planums, Verdichtungsnachweise an der fertigen Asphaltsschicht o. Ä..

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

- 2 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. Innerhalb dieser Frist von 2 Monaten vereinbaren die Stadt und der Vorhabenträger einen Termin zur Nachbegehung, in der die Mängelbeseitigung durch ein gemeinsames schriftliches Protokoll bestätigt und von beiden Seiten unterzeichnet wird. Die Stadt setzt in Absprache mit dem Vorhabenträger den Termin zur Nachbegehung auf einen Tag innerhalb einer Frist von einer Woche nach Eingang der Anzeige der Mangelfreiheit durch den Vorhabenträger fest. Der Übergabetag der Erschließungsanlagen ist der Tag (ab 0:00 Uhr), an dem beide Parteien die Mangelfreiheit in einem gemeinsamen schriftlichen Protokoll bestätigt und unterzeichnet haben. 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. davon ausgenommen sind die Inhalte gemäß § 12.5.
- 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 mit Abnahme der Bauleistungen 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 fünf Jahren. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von zwei 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 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 (Tiefbauamt) vorher abzustimmen,
 - eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat,
 - alle der Stadt (Tiefbauamt) 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.
 - Nachweise zur Qualitätssicherung gemäß den technischen Regelwerken sind in Form von Eigenüberwachungs- oder Kontrollprüfungen vorzulegen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Lastplattendruckversuche zum Nachweis der Standfestigkeit des Planums, Verdichtungsnachweise an der fertigen Asphaltsschicht o. Ä..
- 2 Die nach § 15 Abs.1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden kostenfrei Eigentum der Stadt.
- 3 Durch die Abnahme gemäß § 13.2 bestätigt die Stadt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung und entlässt damit auch den Vorhabenträger aus seiner Haftung. Etwaige Gewährleistungsansprüche bleiben hiervon unberührt.
- 4 Der Vorhabensträger verpflichtet sich, im Rahmen seiner Möglichkeiten, die von der Stadt angezeigten Mängel bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist gegenüber seinem Auftragnehmer durchzusetzen.

§ 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 Zielabweichungsverfahrens 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 - 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 Bebauungsplanverfahren im Übrigen ist eine planerische Vorwegbindung der Stadt verbunden. Den Vertragsparteien ist in vollem Umfang bewusst, dass sich die Stadt weder unmittelbar noch mittelbar zum Erlass einer dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechenden Plansatzung verpflichten kann. Die Stadt 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 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 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 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 bisherige Vorhabenträger mit Erfüllung und Nachweis der Weitergabeverpflichtung von der Haftung nach den Regelungen dieses Vertrages freigestellt. Er haftet dann nicht gesamtschuldnerisch. Unberührt bleibt eine 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 I.9. 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.

Die Stadt stimmt hiermit der Umsetzung von CEF Maßnahmen (Errichtung von Habitaten für Zauneidechsen) auf Grundstücken der Stadt (Gemarkung Königstädten, Flur 10, Flurstück 108/4 tlw.) durch den Vorhabenträger zu. Die dafür notwendigen Flächen stellt die Stadt dem Vorhabenträger kostenfrei zur Verfügung.

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. Hierzu ist am Westrand der festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“ ein mindestens 0,6 m hoher Folienzaun für die Dauer der Baumaßnahmen und für mindestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Lebensmittel-Vollversorgers zu errichten. Die Funktionsfähigkeit des Folienzauns ist alle 3 Monate zu überprüfen. Zu dieser Funktionsfähigkeit gehört das zweimalige Freischneiden des Zauns in den Monaten Juni (ab dem 15. Juni) und im September/Oktobre eines Jahres. Das Freischneiden beschränkt sich auf eine Fläche von maximal 50 cm parallel zum Folienzaun.

- 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 miteinschließt), 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 innerhalb des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, 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. Dahingehend entstehen dem Vorhabenträger keine weiteren Kosten für die Anlage und Pflege des Blühstreifens und der Gebüschinseln zur Schaffung von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Feldlerche und andere Bodenbrüter.
- 8 Zur Erfüllung der in § 1a Abs. 3 BauGB genannten Belange verpflichtet sich der Vorhabenträger, das verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 1.799 Biotopwertpunkten insofern auszugleichen, dass er die im Teilplan B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung) unter Ziffer I.10 festgesetzte Maßnahmen durchführt. (**Anlage 2a**). Damit ist die vollständige naturschutzrechtliche Kompensation gewährleistet. Die Maßnahme wird bis zum 30.06.2021 durchgeführt und von der Stadt abgenommen.
- 9 Um die Verinselung der nordwestlichen Population von Zauneidechsen an der Böschung zwischen Lise-Meitner-Straße und Adam-Opel-Straße zu vermeiden, wird der Vorhabenträger beim Anschluss der Andienungsstraße an die Lise-Meitner-Straße (innerhalb des im Planbild markierten Bereichs für einen unterirdischen Durchlass für Amphibien und Reptilien, siehe Ziffer I.11 der textlichen Festsetzungen) einen Amphibiendurchlass mit einem Mindestdurchmesser von 1,0 m anlegen.
- 10 Der Vorhabenträger lässt die Herstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Begriffsverständnis nach DIN 18916 und DIN 18919) durch eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung steuern, kontrollieren und überwachen. Der Name der in der Umweltbaubegleitung Mitwirkenden ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) frühzeitig bekannt zu geben. Die Umweltbaubegleitung wird mit der UNB kooperativ zusammenarbeiten und ggf. notwendige Verfahrensschritte mit dieser im Vorfeld besprechen. Nach der Herstellung der Maßnahmen erstreckt sich die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von insgesamt 2 Jahren.

Die Umweltbaubegleitung wird die ausführenden Firmen einweisen.
- 11 Eine gezielte biologisch-fachliche Umweltbaubegleitung ist insbesondere zur Sicherung und Bergung übersehener Arten während der Baufelderschließung und Auffüllung, speziell in dem Feuchtwiesenstreifen am Rand der Baumhecke, die als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Saumstreifen von Nachtkerzenschwärmern“ festgesetzt ist, durchzuführen.
- 12 Die korrekte Ausführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den Teilgebieten A1 und A2 wird durch die Umweltbaubegleitung überwacht. Die korrekte Ausführung wird zum Ende des 2-Jahres-Zeitraums mittels einer durch die Umweltbaubegleitung abschließenden Begehung und Begutachtung der Maßnahmen überprüft.

Die Ergebnisse werden dokumentiert (in schriftlicher Form und als Fotodokumentation). Das Monitoring der Maßnahmen endet nach 2 Jahren.

Spezielle Maßnahmenkontrollen sowie ein populationsbedingtes Monitoring sind nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten des Monitorings.

- 13 Die im Eigentum der Stadt stehenden Flächen zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Flurstück Gemarkung Königstädten, Flur 10 Nr. 280/1 tlw. sowie 108/4 tlw.) sind durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Hessen, vertreten durch die UNB, an nächst offener Rangstelle im Grundbuch für den Zweck des Biotop- und Artenschutzes und der dazu notwendigen Pflege dinglich zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das entsprechende Grundbuchblatt. Der entsprechende Grundbuchauszug ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt vorzulegen. Die Kosten für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit trägt der Vorhabenträger.

§ 19 Vertragsstrafe

Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach den §§ 1 - 18 dieser Vereinbarung dauerhaft nicht oder nicht ausreichend nach, kann die Stadt nach Mahnung und weiterer Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung, wobei die gesetzten Fristen so gestaltet sein müssen, dass eine Umsetzung der betreffenden Maßnahmen realistisch und zumutbar ist, eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,00 € verlangen.

Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens durch die Stadt, insbesondere wg. Kosten von Ersatzvorhaben o.Ä., bleibt unberührt. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird jedoch auf etwaige andere Schadenersatzansprüche oder Kosten für Ersatzvorhaben aus demselben Verursachungszusammenhang angerechnet.

§ 20 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 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 währenden 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.

§ 21 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 _____

Oberbürgermeister Udo Bausch

Stadtrat Nils Kraft

Offenburg, den _____

Rudolf Matkovic

Wolfgang Seiler