

Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch
zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+E 10
"Gabelsberger Platz"

Vertrags-Nr.:

Zwischen der

vertreten durch den

Stadt Rüsselsheim am Main

Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main
dieser vertreten durch den
Magistrat, dieser vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister
Udo Bausch und
Herrn Stadtrat Nils Kraft

- nachfolgend **Stadt** genannt -

Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

und der

eingetragen im Handelsregister des

diese vertreten durch die

Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH

Blumenstraße 14 - 16
60318 Frankfurt am Main

Amtsgerichts Frankfurt am Main,
HRB 7442

Geschäftsführer
Herrn Andreas Ruf
Herrn Filip John

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 "Gabelsberger Platz" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Studentenwohnheimes, eines Wohnhauses und dem Ersatzbau des Kindergartens auf dem Areal der Evangelischen Luthergemeinde, Gutenbergstraße 2, geschaffen werden.

Die Erschließung und Neubebauung ist auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E10 „Gabelsberger Platz“ und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes V+E10 durchzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Es wird beabsichtigt, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main am 21.06.2018 für das Vertragsgebiet gemäß § 12 BauGB den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 „Gabelsberger Platz“ fassen.

- (2) Das Bebauungsplangebiet V+E 10 umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke (65/5 und 65/6) in der Gemarkung 0037 Rüsselsheim, Flur 12, Flurstück 65/3. Im Grundbuch des Amtsgerichts Rüsselsheim, ist als Eigentümer des vorgenannten Grundstücks der Evangelische Kirchengemeindeverband Rüsselsheim eingetragen. Der Eigentümer beabsichtigt das Grundstück an den Vorhabenträger zu verkaufen. Der Kaufvertrag wird unter den Bedingungen des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie dem Abschluss eines KITA-Mietvertrages wirksam.

Das 4918 m² große Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12, westlich des Gabelsberger Platzes. Der Geltungsbereich grenzt an den Bereich zwischen einer 3-geschossigen Wohnbebauung im nördlichen Bereich und der Ev. Lutherkirche sowie dem Gabelsberger Platz im östlichen Bereich. Westlich befinden sich ein öffentlicher Fuß- und Radweg sowie die Außenanlagen des angrenzenden Freibades. Südlich befindet sich der Fuß- und Radweg „An der Lache“, an den das Gelände der Hochschule und die 1-geschossige Wohnbebauung der Albert-Schweizer-Straße anschließen.

- (3) Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die Umsetzung des Vorhabens "Gabelsberger Platz" gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.1; 3.2; 3.2A; 3.2B) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 1,3;3A; 4; 5; 7; 7A, 8, 8A, 9).

Das Vorhaben "Gabelsberger Platz" umfasst:

- die Errichtung eines Studentenwohnheims mit 80 Ein-Zimmer Appartements sowie 3 4er- WGs
- die Errichtung eines Wohnhauses mit ca. 7 Wohneinheiten
- die Errichtung einer Kindertagesstätte mit fünf Gruppen

- (4) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 BauGB entsprechend dem Inhalt der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 die Umsetzung des Vorhabens auf seine Kosten.
- (5) Die Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH, Frankfurt am Main, handelt als Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB. Voraussetzung für die Durchführung des Vorhabens nach dem erfolgten Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung u. des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 (§ 10 Abs. 1 BauGB) ist ein genehmigter Bauantrag des Vorhabens. Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB ist möglich, wenn die Bedingungen des § 33 BauGB erfüllt werden.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dass sich an den unbedingten Durchführungspflichten des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch den Vorhabenträger erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger stellt dazu sicher, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und alle notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger hat zu gewährleisten, dass die Verfügbarkeit über die jeweiligen Grundstücke bis zur Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

§ 1a Planungsanforderungen

- (1) Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 10 gemäß § 12 BauGB erfolgt durch Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA in Zusammenarbeit mit der Stadt Rüsselsheim am Main.

Die zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 10 notwendig werdenden Gutachten und Untersuchungen (u.a. Gutachten zum Schallimmissionsschutz mit Schallimmissionsprognose, artenschutzrechtliche Untersuchung, Bericht zum Gehölzbestand) wurden durch den Vorhabenträger ganz auf eigene Kosten in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt veranlasst. Alle Gutachten werden als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 10 beigelegt.

Der Vorhabenträger übernimmt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Vervielfältigung der erforderlichen Unterlagen der Drucksachen zur Beteiligung der kommunalen Gremien sowie für das weitere Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 10 "Gabelsberger Platz" die Vervielfältigung der erforderlichen Unterlagen zu Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB bis zum Satzungsbeschluss einschließlich der erforderlichen Planausfertigungen für die Dokumentation der Rechtskraft, soweit diese Vervielfältigungen verfahrensrechtlich notwendig sind.

- (2) Die Stadt wird die erforderlichen Planungsleistungen und Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 fachlich begleiten, die stadtinternen Ämterabstimmungen durchführen und die notwendigen Beschlussvorlagen vorbereiten.

Der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes V+E 10 erarbeitet. Ein Anspruch des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt auf bestimmte inhaltliche Festsetzungen desselben und auf Be-

schluss der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 besteht nicht. Die Planungshoheit der Stadt bleibt unberührt.

- (3) Zu den notwendigen ingenieur- und katastertechnischen Vermessungsarbeiten, wird sich der Vorhabenträger mit einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur abstimmen und die weiter für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Vermessungsarbeiten ganz auf seine Kosten in Auftrag geben.
- (4) Notwendige Planungsabreden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 "Gabelsberger Platz" mit den zuständigen Versorgungsträgern und entsprechenden Behörden, werden vom Vorhabenträger getroffen. Diese Verpflichtung kann vom Vorhabenträger auch auf ein Planungsbüro übertragen werden.
- (5) Die durch den Vorhabenträger zu übergebenden Unterlagen (Ausdrucke, Vervielfältigungen, Datenträger etc.) der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+E 10, gelangen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt. Das inhaltliche Eigentum an der Planung und Urheberrechte bleiben davon unberührt.

Die kompletten Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 10 einschließlich des zugehörigen Vorhaben und Erschließungsplans sind mit allen Anlagen durch den Vorhabenträger in der Fassung des Entwurfs- und Satzungsbeschlusses sowie die Ausfertigung zur Rechtskraft auf einem geeigneten Datenträger in den Dateiformaten pdf und dwg, in den erforderlichen Papierexemplaren sowie nach Fassung des Satzungsbeschlusses in farbigen Textilausfertigungen (3-fach) bei der Stadt, Fachbereich Umwelt und Planung, einzugeben.

- (6) Alle zu erbringenden Unterlagen, die Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 10 werden, sind zur Veröffentlichung, insbesondere auch im Internet, vorgesehen. Der Vorhabenträger stimmt der Veröffentlichung zu und haftet dafür, dass durch ihn beauftragte Unterlagen frei von urheberrechtlichen Ansprüchen Dritter und geschützten Daten sind und nach Maßgabe dieses Durchführungsvertrages genutzt werden können.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Durchführungsvertrages sind
 - a) Lageplan (Anlage1) mit der Darstellung des Geltungsbereiches des Plangebietes (Übersichtsskizze)
 - b) der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Lageplan und den Erläuterungen zum Vorhaben - Vorhabenbeschreibung (Anlage 3.1; 3.2; 3.2 A; 3.2 B)
 - d) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 10 in der Fassung vom __.04.2018 (Anlage 1; 3; 3A; 4; 5; 7; 7A; 8; 8A; 9)

Die Vertragsanlagen sind durch den Vorhabenträger digital (Dateiformaten: pdf, dwg) und als Papierversion in der erforderlichen Anzahl von Exemplaren bereitzustellen bzw. diesem Vertrag beizufügen.

- (2) Sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 10 „Gabelsberger Platz“ die Voraussetzungen nach § 33 BauGB erreicht hat oder dieser von der Stadt als Satzung beschlossen und nach § 10, Abs. 3, Satz 1 BauGB bekannt gemacht wurde, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der jeweils aktuellen Fassung ohne weitere Willenserklärung der Vertragsparteien als Anlage wesentlicher Vertragsbestandteil dieses Durchführungsvertrages.

Sollten sich Änderungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 10 ergeben, sind diese von den Vertragsparteien durch den Abschluss eines gesonderten Nachtragsvertrages zum Durchführungsvertrag zu berücksichtigen.

§ 3

Durchführungsverpflichtungen zum Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung seines Vorhabens im Vertragsgebiet gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 3.1 ; 3.2; 3.2A; 3. 2B) zur inneren Erschließung des Gesamtvorhabens, gemäß der Vorgaben und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 (Anlage 1; 3; 3A ;4 ;5 ;7; 7A; 8; 8A; 9), zur Umsetzung der Artenschutz- und Begrünungsvorgaben und nach den Regelungen dieses Durchführungsvertrages.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 BauGB entsprechend dem Inhalt der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 (Anlage 1;3; 3A ;4 ;5 ;7; 7A; 8 ; 8A, 9) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3.1 ; 3.2; 3.2A;3.2B) die Planung, Finanzierung und Herstellung der privaten Erschließungsanlagen sowie ggf. notwendige Artenschutz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des V+E 10, ganz auf seine eigenen Kosten. Weiterhin übernimmt der Vorhabenträger auch die Planung, Finanzierung und Herstellung für den Neubau der öffentlichen Erschließung in Form der neu zu errichtenden Zufahrten zum Vorhabengrundstück.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan auf dessen Grundlage einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für sein Bauvorhaben einzureichen. Er wird spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit seinem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigstellen.

Vor Prüfung der Stadt zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben des Vorhabenträgers während der Planaufstellung nach § 33, Abs. 1 BauGB, bedarf es der Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrages bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt. Der Vorhabenträger wird nach erteilter Baugenehmigung durch die Stadt mit dem Vorhaben beginnen.

§ 4 Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

Bei der Realisierung des Vorhabens sind nachfolgend aufgeführte Anforderungen durch den Vorhabenträger zu erfüllen:

(1) Bauvorhaben

(1.1) Die vorgesehenen Nutzungen als Studentenwohnheim, Wohnhaus und Kindertagesstätte sind eng mit den Aktivitäten der Kirchengemeinde verknüpft. Die Kindertagesstätte wird weiterhin von der AKHN betrieben.

Die geplante Bebauung im Plangebiet fügt sich harmonisch in das Umfeld ein. Mit der Bebauung werden die räumlichen Kanten des Plangebietes geschlossen. Zentral angeordnet befinden sich die Freifläche des Kindergartens sowie der Hauptzugang zum Studentenwohnheim. Die Höhe und Dichte der Bebauung ist entsprechend der angrenzenden Bebauung festgelegt. Sie entwickelt sich vom zweigeschossigen Kindergarten am Gabelsberger Platz, über das dreigeschossige Wohngebäude im Norden, hin zum 4-geschossigen Wohnheim im westlichen Bereich des Plangebietes. Durch die Topographie des Grundstückes liegt das Wohnheim bezogen auf den Gabelsberger Platz tiefer und tritt dadurch in Bezug auf die Kirche, zusätzlich in den Hintergrund.

(1.2) Der wertvolle Baumbestand westlich des Plangebietes sowie im westlichen Bereich des Grundstückes, kann weitestgehend erhalten bleiben. Die Neuordnung der Freiflächen im Plangebiet, soll eine Verbesserung der Freiraumqualität bewirken und das ökologische Potenzial durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Entsiegelung der Oberflächen steigern.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu Ersatzpflanzungen von insgesamt 22 Bäumen nach Maßgabe der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim. Die Neupflanzung von 6 Bäumen bei der Herstellung von PKW-Stellplätzen im Plangebiet werden hierbei angerechnet.

(1.3) Die Parkplätze werden alle oberirdisch, entlang der neuen Zufahrt sowie im nord-östlichen Bereich des Grundstückes, vorgesehen. Zusätzliche Parkplätze werden auf dem Gelände des Gemeindehauses vorgesehen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich eine KITA für 5 Gruppen und ein Studentenwohnheim mit 92 Betten und ein allgemein genutztes Wohnhaus mit bis zu 7 Wohneinheiten zu errichten und diese Nutzung dauerhaft beizubehalten.

§ 5 Erschließung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen der Umsetzung seines Vorhabens notwendige innere Erschließung und alle damit im Zusammenhang zu erbringenden Leistungen, vollständig vorzubereiten und ganz auf eigene Kosten durchzuführen (vgl. § 12, Abs. 1, Satz 1 BauGB).

- (2) Die öffentliche Erschließung des Bauvorhabens ist verkehrstechnisch und fußläufig über den Gabelsberger Platz gesichert.
- (3) Die Hauptzugänge von Kindergarten, Studentenwohnheim und Wohngebäude werden räumlich getrennt und erfolgen direkt über den Gabelsberger Platz.
Der Zugang zum neuen Wohnhaus erfolgt über einen nördlich des Gebäudes gelegenen Fußweg, der an das östlich angrenzende Grundstück der Kirchengemeinde sowie den westlich des Grundstücks gelegenen öffentlichen Fuß- und Radweg angeschlossen ist.
Die Haupteerschließung des Studentenwohnheims erfolgt über eine im südlichen Teil des Grundstückes gelegene Zufahrt entlang, der auch die Stellplätze des Wohnheims sowie der Kindertagesstätte angeordnet sind. Ein weiterer, fußläufiger Zugang zum Wohnheim befindet sich, angebunden an den bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg, nördlich der Bebauung.
- (4) Die Stellplätze dürfen nicht vom südlich gelegenen Verbindungsweg (Fuß- und Radweg Parzelle 599/1) vom Gabelsberger Platz zur Straße „An der Lache“ angebunden werden.
An der südlichen Grundstücksgrenze ist das Befahren des Fuß- und Radweges durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

In der Parzelle 599/1 verläuft eine unterirdische 110 KV-Stromleitung des Betreibers Kraftwerke Mainz- Wiesbaden. Eine Schutzstreifenzone ragt anteilig in die Parzelle 65/5 hinein. Planungen von baulichen Abgrenzungsmaßnahmen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Vorfeld vom Vorhabenträger mit dem betroffenen Versorgungsträger abzustimmen. Der Vorhabenträger übernimmt dafür die Planung, Finanzierung und Herstellung.

§ 6

Art und Umfang der Erschließungsanlagen Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen

- (4) Nach Maßgabe dieses Durchführungsvertrages sind nachfolgende Forderungen durch den Vorhabenträger umzusetzen und zu beachten:
- (1.1) Verkehrstechnische Erschließung
- (1.1.1) Die Erschließung der Parkplätze im nord-östlichen Bereich des Plangebietes vom Gabelsberger Platz her, erfolgt zwischen dem Neubau der Kindertagesstätte und dem Kirchengebäude, mit dessen neuem Anbau. Die Belange der der Feuerwehr (Brandschutz) sind zu beachten.
- (1.1.2) Die Wege, Fahrbahn Beläge und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster- oder Kiesbelägen zu befestigen.
- (1.2) Abwassertechnische Erschließung

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen.

(1.3) Begrünungsmaßnahmen

(1.3.1) Grünordnerische Festsetzungen wurden u.a. für den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Großsträuchern getroffen. Zur Sicherung der vorhandenen oder neu angelegten Bäume und Großsträucher, ist bei Abgang eine Ersatzbepflanzung vorzunehmen (Anlage 7 ; 7A; 7B). Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen ist der zu erhaltende Baumbestand vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Zu beachten sind DIN 18920 und RAS-LP 4 sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10.

Mindestens 26 Prozent (vgl. Begründung Ziffer.6.5) der gesamten Grundstücksfläche (Teilfläche und Flurstücke) ist aus klimatischen und gestalterischen Gründen zu begrünen. Dieser Flächenanteil ist zu 100 % gärtnerisch anzulegen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4918 m² (vgl. Lageplan v. 26.02.18, Büro Kolb u. Zinn). Abweichungen im Planungsverlauf sind zulässig.

(1.4) Artenschutzmaßnahmen

Es liegt ein Artenschutzgutachten vom 07.06.2017 für das Grundstück der Luthergemeinde, erstellt von Dip. –Biologe Volker Erdelen aus Kelkheim-Fischbach, vor (Anlage 8.A).

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen ist nicht zu erwarten, dass bei anstehenden Abrissarbeiten die Lebensstätten von Fledermäusen oder europäischen Brutvögeln zerstört oder dieser Arten getötet werden.

Eingriffe hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten bei Anwendungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB im Sinne des § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

(1.5) Abfallentsorgung

Die für das Vorhaben notwendigen Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, wird der Vorhabenträger gemäß der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich der neuen Zufahrt mit entsprechender Einhausung vorsehen.

Die Entsorgung erfolgt durch das örtliche Entsorgungsunternehmen über den Gabelsberger Platz.

(1.6) Lärmschutzmaßnahmen

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heinrichs GBR, Groß-Gerau verwiesen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind keine Maßnahmen erforderlich (Anlage 9).

(1.7) Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind im Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, unverzüglich zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

(1.8) Grundstücksregulierung

Für die Umsetzung der Maßnahme wurde eine Aufteilung des Flurstücks 65 / 3 vorgenommen.

Der östliche Bereich des Grundstücks mit dem Kirchengebäude und dem Anbau eines Gemeindehauses verbleibt als Flurstück 65 / 4 im Eigentum des Ev. Kirchengemeindeverbands Rüsselsheim. Das Plangebiet im Westen wurde in zwei Flurstücke geteilt (65 / 5 und 65 / 6), die in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

(1.9) Sicherung von Rechten

(1.9.1) Erschließung Parkplätze Studentenwohnheim und KITA

Die Haupteerschließung für das Studentenwohnheim, die Stellplätze bzw. Carports im südlichen Bereich des Plangebiets, die Zufahrt, der Zugang zu den Stellplätzen der KITA, dem Mülllager sowie zum Kinderwagenabstellplatz wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes (GFL 2) auf der Parzelle 65 / 5 zugunsten der Parzelle 65/6 (Kindertagesstätte) gesichert. Die Zufahrt zur Haupteerschließung auf die Parzelle 65/5 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie führt von der öffentlichen Verkehrsstraße am Gabelsberger Platz auf den in der Plandarstellung gekennzeichneten Zufahrtsbereich des Grundstücks.

(1.9.2) Erschließung Wohnhaus, Parkplätze

Die Erschließung der Parkplätze im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vom Gabelsberger Platz erfolgt zwischen dem Neubau der Kindertagesstätte und dem Kirchengebäude mit dessen neuem Anbau über Flurstück 65 / 4 (Grundstück der Kirchengemeinde) sowie Flurstück 65 / 6 (Grundstück KITA).

Zur Sicherung der Zufahrt, des Zugangs und des Leitungsrechtes wird die Parzelle 65 /6 anteilig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten der Parzelle 65 / 5 (Wohnhaus) belastet.

Des Weiteren muss die Zufahrt der Feuerwehr mitsamt Aufstellfläche von der Gutenbergstraße über die Flurstücke 65 / 4 und 65 / 6 erfolgen. Die beschriebene Zufahrt liegt teilweise außerhalb des Plangebiets.

Dies ist zwischen dem Vorhabenträger, der Kirchengemeinde und ggf. den Eigentümern weiterer betroffener Grundstücke in Form von Baulasteneintragungen über eine gesonderte vertragliche Vereinbarung sicherzustellen.

(1.9.3) Stromversorgungsleitung der Stadtwerke Rüsselsheim

Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Geh- und Leitungsrecht (GL 3) hinsichtlich einer vorhandenen 20 KV-Stromleitung zugunsten der Betreiber, die Stadtwerke Rüsselsheim, festgesetzt. Die Maßgaben der Stadtwerke in Bereichen der erforderlichen Schutzstreifen sind zu beachten.

(1.9.4) Stromversorgungsleitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg verläuft unterirdisch eine 110 KV-Stromleitung.

Das Leitungsrecht ist durch einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen Stadt Rüsselsheim und Kraftwerke Mainz-Wiesbaden gesichert. Der nördliche Schutzstreifen der Leitung liegt anteilig auf Parzelle 65 / 5. Die Maßgaben des Netzbetreibers im Bereich des Schutzstreifens sind zu beachten.

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Die Leitungsrechte der Betreiber sind zu wahren und über die Eintragung von Baulasten für die Allgemeinheit oder zugunsten eines Versorgungsträgers zu sichern.

(1.10) Bestandseinmessung

Die Bestandseinmessung der neuen oberirdisch sichtbaren baulichen und technischen Anlagen sowie der unterirdischen baulichen Anlagen, wird der Vorhabenträger beauftragen und auf eigene Kosten durchführen lassen (vgl. § 10).

- (2) Alle ggf. notwendigen objektbezogenen Um- und Neuverlegungen stadttechnischer Leitungen und Anlagen in öffentlichen Straßen, sind durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt, dem Tiefbau- und Verkehrsamt, auf Kosten des Vorhabenträgers vorzunehmen.

Der Vorhabenträger holt alle nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendigen behördlichen Genehmigungen bzw. Einwilligungen (Zustimmungen) vor Baubeginn ein und legt diese der Stadt vor.

§ 7**Baudurchführung für Erschließungsanlagen
und Versorgungsleitungen**

- (1) Der Vorhabenträger hat für die Herstellung der Hausanschlüsse der Grundstücksentwässerung an die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt sowie die Herstellung der Hausanschlüsse durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen Sorge zu tragen. Der Vorhabenträger wird hierzu einen Entwässerungsantrag beim Tiefbauamt, Abt. Städtentwässerung und Wasserbau stellen.
- (2) Der Vorhabenträger hat die Netzanschlüsse und die Inbetriebnahme sicherzustellen. Der Abschluss der Versorgungsverträge obliegt den jeweiligen Mietern.

- (3) Der Baustellenverkehr ist während der gesamten Bauzeit über den Gabelsberger Platz zu führen. Für die Nutzung der öffentl. Verkehrsfläche als Baustellenzufahrt oder zur Lagerung von Baumaterial wird der vorh. träger oder beauftragter Dritter (Bauunternehmer) frühzeitig einen Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis beim Tiefbauamt, Sachgebiet Straßenunterhaltung stellen.

§ 8 Vermessung

- (1) Die Bestandseinmessung der neuen oberirdisch sichtbaren baulichen und technischen Anlagen, ist vom Vorhabenträger zwecks Aktualisierung der ALK durchzuführen.

§ 9 Wirksamkeit des Vertrages

- (1) Der Abschluss dieses Durchführungsvertrages (§ 12 BauGB) bedarf der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss die Durchführungsverpflichtung vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen. Die Durchführungsverpflichtung muss wirksam begründet sein.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Durchführungsvertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Durchführungsvertrages in rechtlich zulässiger Weise entsprechen.

§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Für den Fall der Veräußerung des gesamten vertragsrelevanten Baugrundstücks, vor vollständiger Vertragserfüllung, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass der oder die Rechtsnachfolger vorstehende Regelungen des Durchführungsvertrages vor Übernahme der Grundstücke rechtsverbindlich schriftlich anerkennen und im Rahmen eines Schuldübernahmevertrages übernehmen. Ein notwendig werdender Vorhabenträgerwechsel bedarf der Zustimmung der Gremien der Stadt.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Erlangt dieser Vertrag keine Rechtswirksamkeit und / oder wird das Vorhaben nicht realisiert, kann die Stadt gegenüber dem Vorhabenträger keine weiteren Ansprüche gleich welcher Art geltend machen.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Sollten sich Änderungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E10 ergeben, sind diese von den Vertragsparteien durch den Abschluss eines gesonderten Nachtragsvertrages zum Durchführungsvertrag zu berücksichtigen.
- (3) Die Abtretung der durch diesen Durchführungsvertrag begründeten Ansprüche oder Forderungen an Dritte, ist ausgeschlossen.
- (4) Der Durchführungsvertrag wird 4-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (5) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (6) Erfüllungsort ist Rüsselsheim am Main

**§ 13
Wirksamwerden**

Der Vertrag ist erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt.

Rüsselsheim am Main, den

Für die Stadt
Der Magistrat der Stadt
Rüsselsheim am Main

Für den Vorhabenträger
Gemeinnützige Siedlungswerk
GmbH

.....
Udo Bausch
Oberbürgermeister

.....
A. Ruf
F. John
Geschäftsführer
(Firmenstempel)

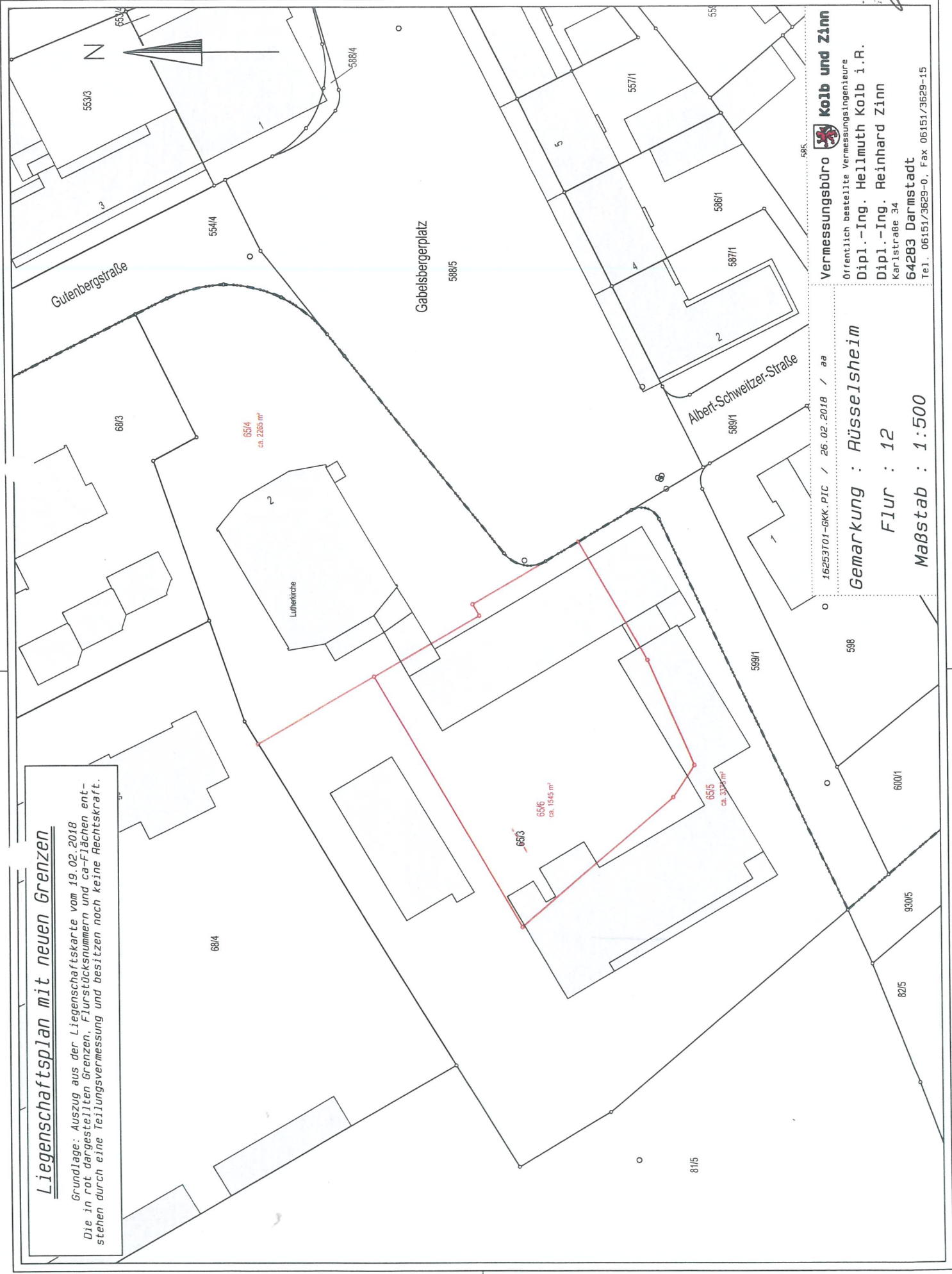
.....
Nils Kraft
Stadtrat

Bestandteile dieses Durchführungsvertrages sind:

- Aktuelle Liegenschaftskarte mit Flurstücksnummern; Geltungsbereich Vertragsgebietes (Anlage 1)
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 10 „Gabelsberger Platz“ incl. Vorhaben und Erschließungsplan mit den Festsetzungen und der Begründung (Anlagen 3;3A; 4; 5)
- Die Biotopwertberechnung vom 01.12.2017 (Anlage 7B)
- Auszug aus aktuellem Handelsregister der Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH

Liegenschaftsplan mit neuen Grenzen

Grundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 19.02.2018
Die in rot dargestellten Grenzen, Flurstücksnummern und ca-Flächen ent-
stehen durch eine Teilungsvermessung und besitzen noch keine Rechtskraft.



Vermessungsbüro **Kolb und Zinn**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Hellmuth Kolb i.R.
Dipl.-Ing. Reinhard Zinn
Karlsruhe 34
64283 Darmstadt
Tel.: 06151/3629-0, Fax 06151/3629-15

16253T01-GKK.PIC / 26.02.2018 / aa

Gemarkung : **Rüsseisheim**

Flur : 12

Maßstab : 1:500

