

# DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“

Zwischen der

Stadt Usingen  
Wilhelmstraße 1, 61250 Usingen

vertreten durch den Magistrat,  
dieser vertreten durch den  
Bürgermeister Herrn Steffen Wernard und  
1. Stadtrat Herrn Dieter Fritz

nachfolgend „Stadt“ genannt,

und der

P.M.C. Leiterplatten Technology GmbH  
Stockheimer Weg 9, 61250 Usingen

vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Ulrich G. Keth

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt,

wird auf der Grundlage von § 12 BauGB folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Zwermann (Lindenstraße 39, 61250 Usingen) nach Erwerb des Grundstückes den Neubau einer repräsentativen Büroanlage der P.M.C. Leiterplatten Technology GmbH mit einer Wohnung für eine Aufsichtsperson und einer Gästewohnung. Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“ angestrebte Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das seitens des Vorhabenträgers geplante Vorhaben einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Planungsleistungen. Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.

Der Vorhabenträger hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.08.2014 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des Vertragsgrundstückes beantragt. Das Planziel des entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“ ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Festsetzung entsprechender Flächen für Stellplätze, einer Straßenverkehrsfläche sowie eines Rad- und Fußweges, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften. Hinzu kommt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes mit dem Ziel, die dortigen Freiflächen zu sichern und naturschutzfachlich aufzuwerten.

## **§ 1 Vertragsgrundstück**

Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemarkung Wernborn, Flur 7, die Flurstücke 84/2, 85 teilweise (tlw.), 86, 87, 88/1 tlw., 88/2 tlw. und somit den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“.

## **§ 2 Beschreibung des Vorhabens**

Das geplante Bauvorhaben besteht aus einer Büroanlage mit einzelnen eingeschossigen Baukörpern, die durch verglaste Flure miteinander verbunden sind. Die Büroanlage schließt mit einem zweigeschossigen Baukörper, in dem im Erdgeschoss eine Gästewohnung und im Obergeschoss eine Wohnung für eine Aufsichtsperson geplant sind. Die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens beträgt rd. 1.670 m<sup>2</sup>, die sich auf die Nutzfläche der Büroanlage mit Technik, Kaufmann, Meeting, Teeküchen, Toilettenanlagen, Server, Buchhaltung, Warenannahme, Lager, Packstation und Archiv sowie auf die Nutzfläche der Gästewohnung mit 165 m<sup>2</sup> und auf die Betriebswohnung mit rd. 90 m<sup>2</sup> aufteilen. Der geplante Baukörper wird im südlichen Bereich des Grundstückes angeordnet; die Erschließung erfolgt ausgehend von der Lindenstraße über eine Stichstraße innerhalb des Plangebietes, über die auch die Nachbarbebauung angebunden werden kann.

Die vorgenannte Beschreibung des vertragsgegenständlichen Vorhabens gilt bis zu dessen Fertigstellung und Inbetriebnahme. Anschließend sind Änderungen des Vorhabens zulässig, wenn und soweit der rechtsverbindliche Bebauungsplan dem nicht entgegensteht.

## **§ 3 Anlagen und Bestandteile des Vertrages**

1. **Vorhaben- und Erschließungsplan** (Anlage 1) bestehend aus Freiflächenplan, Grundrissplänen, Gebäudeschnitten und Ansichten (Stand: 16.02.2016)
2. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** (Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: 16.02.2016) (Anlage 2) bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand: 08.09.2015), das Immissionsgutachten Nr. 1440C, Winfried Steinert, Büro für Schallschutz (Stand: 08.10.2015) und die Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur „Aufm Kiesköppel“ Wernborn, Stadt Usingen, Hochtaunuskreis, Magnetometerprospektion am 10.07.2015, Abschlussbericht Posselt & Zickgraf, Prospektionen GbR (Stand: 03.09.2015) sind als Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls Bestandteile dieses Vertrages.

## **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages einen

vollständigen Bauantrag für das in § 2 und im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen und nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung innerhalb von weiteren 12 Monaten mit dem Bau zu beginnen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird.

Die Stadt hat dem Vorhabenträger auf Antrag angemessene Nachfristen einzuräumen, 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 Gründen unvorhergesehen verzögern und der Vorhabenträger dies nicht zu vertreten hat.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben kann und dass daraus keine Ansprüche des Vorhabenträgers an die Stadt hergeleitet werden können.

## **§ 5 Kostenübernahme**

Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der erforderlichen oder im Verfahren notwendig werdenden Fachgutachten. Der Vorhabenträger trägt ebenfalls die Kosten dieses Vertrags sowie des Aufstellungsverfahrens und die verwaltungsinterne Kosten, soweit diese für Tätigkeiten entstehen, die auch auf Dritte übertragen werden können. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten für das Aufstellungsverfahren des einfachen Bebauungsplanes „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B“ zu tragen.

## **§ 6 Erschließung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung sowie Zufahrt einschließlich Löschwasserversorgung und Straßenbeleuchtung) auf Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Detail- und Ausbauplanung auf seine Kosten zu erstellen. Die Erschließungsanlagen umfassen insbesondere die Herstellung einer Stichstraße mit Wendeanlage einschließlich Straßenbeleuchtung sowie die Ergänzung durch einen Fuß- und Radweg gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst u. a. folgende Maßnahmen:

- Die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straße, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahn, Geh- / Fußweg, Straßenbeleuchtung und ggf. Straßenbegleitgrün.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus zur Übernahme der Planungs- und Vermessungskosten.

Dazu gehören auch

- die Arbeiten für die Erstellung der Pläne zur Wasserversorgungs- bzw. Entwässerung der Grundstücke und etwaige Ergänzungs-, Änderungs- und Erneuerungspläne nach Maßgabe der Stadt durch das Ing.- Büro, sowie die Herstellung der nach diesen Plänen zu schaffende Erschließungsstraße, Wege und Parkflächen und Anlagen zur Beleuchtung und Entwässerung der Straße, Wege und dergleichen.

Die vom Vorhabenträger herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenso wie die Erschließungsstraße einschließlich Straßenbeleuchtung aufgrund eines gesonderten notariellen Vertrages nach endgültiger Fertigstellung kosten-, lasten- und steuerfrei in das Eigentum der Stadt zu übertragen, sobald die Schlussabnahme erfolgt ist.

Für die Grundstücksflächen, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwassersammelleitungen angeschlossen werden, sind die satzungsmäßigen Wasser- und Abwasserbeiträge gemäß § 13 Wasserversorgungssatzung und § 10 Entwässerungssatzung zu entrichten. Die vom Vorhabenträger auf eigene Kosten herzustellenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, werden dann mit den jeweils festgesetzten satzungsmäßigen Wasser- und Abwasserbeiträgen verrechnet.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, für die im nördlichen Bereich der Flurstücke 85, 86 und 87 entlang verlaufende öffentliche Abwassersammelleitung zur Sicherung des städtischen Leitungsrechts eine Baulast zugunsten der Stadt einzutragen bzw. eintragen zu lassen.

## **§ 7**

### **Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen fachgerecht durchzuführen. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode fertig zu stellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung und Einhaltung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung während der Baufeldfreimachung, um Konflikte mit eventuell vorhandenen Bodenbrütern zu vermeiden.

Am Südrand der Fläche für die Entwicklung einer naturnahen Parkanlage sind als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Reptilienhabitaten 3 Steinhaufen à 4 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu sichern.

## **§ 8**

### **Übertragung einzelner Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen teilweise Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen und Annahmen es rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens nach den Bestimmungen dieses Vertrages gefährdet ist. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit die Stadt diesen aus der Haftung entlässt.

## **§ 9**

### **Haftungsausschluss**

Weder mit der Kostenregelung gemäß § 5 noch mit dem Vertragsschluss oder dem Satzungsverfahren 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 verpflichtet kann. Die Stadt übernimmt daher keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan zustande kommt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen oder gerichtlich außer Vollzug gesetzt oder für unwirksam erklärt wird.

Schadensersatzansprüche gleich aus welchem Rechtsgrund, die daraus resultieren, dass eine Baugenehmigung auf Rechtsbehelfe von Dritten aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt wird, sind ausgeschlossen.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

## **§ 10 Rücktrittsrecht und Kündigung**

Dieser Vertrag kann aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Durchführungsfrist des § 4 nicht eingehalten wird. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 11 Weitergabe von Verpflichtungen und Rechtsnachfolge**

Für den Fall des Wechsels im Eigentum an dem Baugrundstück wird der Vorhabenträger den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt obliegenden Verpflichtungen zu übernehmen und zwar in der Weise, dass dieser zusätzlich verpflichtet wird, seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden. § 12 Abs. 5 BauGB bleibt unberührt.

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung ist auf Antrag des Vorhabenträgers innerhalb von 8 Wochen zu entscheiden. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein solcher Grund liegt insbesondere vor, wenn Tatsachen und Annahmen es rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens nach den Bestimmungen dieses Vertrages gefährdet ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an eventuelle Rechtsnachfolger weiterzugeben und dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist.

Die Rechtsnachfolge ist der Stadt unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 12 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen sowie Änderungen und Ergänzungen**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Gleiches gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

### **§ 13 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.

### **§ 14 Sonstiges**

Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die in § 3 bezeichneten Bestandteile dieses Vertrages vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu beraten.

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je ein Exemplar.

### **Der Magistrat der Stadt Usingen**

Usingen, den .....

Usingen, den .....

.....  
Steffen Wernard  
Bürgermeister

.....  
Dieter Fritz  
1. Stadtrat

### **Vorhabenträger**

Usingen, den .....

.....  
Ulrich G. Keth  
P.M.C. Leiterplatten Technology GmbH