

Nr. 809 der Urkundenrolle für das Jahr 2017

- Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde -



Verhandelt

zu Berlin, am 20. November 2017

Vor dem Notar

**Dr. Gereon Windelen
Potsdamer Platz 5
10785 Berlin**

erschien heute:

Herr Dipl.-Ing. Frank Lotz, geb. am 14.01.1962,
geschäftsansässig Fritz-Schroeder-Ufer 37, 53111 Bonn,
von Person bekannt,

und erklärte, nachfolgend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als vollmachtloser
Vertreter für die

Stadt Hattersheim,

vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch
Herrn Bürgermeister Klaus Schindling und Herrn Erster Stadtrat Karl Heinz Spengler,
(Anschrift: Im Nassauer Hof 1-3, 65795 Hattersheim),

nachstehend auch „**Stadt**“ genannt,

und ferner als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der PVP Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gliencke, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Neuruppin zu HRB 10656 NP, diese wiederum handelt als alleinvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin der

Main Riverside Lofts GmbH & Co. KG (vormals PVP Projekt GmbH & Co. KG IV)

mit Sitz in Bonn,

(Geschäftsanschrift: Fritz-Schroeder-Ufer 37, 53111 Bonn),

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Bonn zu HRA 8503;

nachstehend auch „**Vorhabenträger**“ genannt.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund elektronischer Einsicht vom 16.11.2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bonn, HRA 8503, sowie des Amtsgerichts Neuruppin, HRB 10656 NP, die Richtigkeit der vorstehenden Vertretungsverhältnisse.

Die Stadt wird in einer Gremiensitzung über den Abschluss des vorliegenden Vertrages entscheiden und ggf. die Genehmigung erteilen. Über das Recht des Vorhabenträgers, die Stadt zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 177 Abs. 2 BGB aufzufordern, hat der Notar belehrt.

Der Erschienene hat vorab die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG verneint.

Der Erschienene, handelnd wie angegeben, bat um die Beurkundung des nachstehenden

Städtebaulichen Vertrages:

Präambel

Der Vorhabenträger will das Gelände der ehemaligen Papierfabrik Phrix in Hattersheim-Okriftel entwickeln und dort eine Misch- und Wohnnutzung verwirklichen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und ist zu großen Teilen mit alten Produktion- und Verwaltungsgebäuden bebaut; ein großer Teil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Der Vorhabenträger beabsichtigt, unter Erhaltung und Sanierung großer Teile der vorhandenen Bebauung die Fläche einer Misch- und Wohnnutzung zuzuführen. Darüber hinaus ist auch eine ergänzende Neubebauung geplant. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim hat am 8. September 2016 hierzu den städtebaulichen Rahmenplan zur Kenntnis genommen und einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung N

101 "Phrix" gefasst. Zwischen den Vertragsparteien existiert für die Entwicklung des o. g. Rahmenplans ein Planungskostenvertrag vom Februar/März 2016 (sog. Planungskostenvertrag I). Ein weiterer Vertrag zwischen den Parteien vom September 2016 regelt im Wesentlichen die Durchführung der Bauleitplanung zur Realisierung des o. g. Bebauungsplans und die diesbezügliche Kostentragung (sog. Planungskostenvertrag II). Gegenstand dieses Vertrages sind nunmehr weitere Regelungsgegenstände im Zusammenhang mit der Verwirklichung der o. g. Bauleitplanung, einschließlich der Regelung der diesbezüglichen Kostentragung.

Die Parteien haben zur Vereinfachung des heutigen Beurkundungsvorgangs Unterlagen in einer Bezugsurkunde beigelegt (UR-Nr. 808/2017 vom 20. November 2017 des Notars Dr. Gereon Windelen, "**Bezugsurkunde**"). Sämtliche in der Bezugsurkunde enthaltenen Erklärungen werden hiermit allseits genehmigt. Auf die Bezugsurkunde und die darin enthaltenen Anlagen wird gemäß § 13a BeurkG verwiesen.

Die Bezugsurkunde lag bei Beurkundung in Urschrift vor. Der Erschienene erklärte, dass ihm der Inhalt der Bezugsurkunde nebst Anlagen bekannt ist. Nach Belehrung über die Bedeutung des Verweisens verzichteten die Beteiligten auf deren Vorlesen, auf die Vorlage zur Durchsicht und Beifügen der Bezugsurkunden zu diesem Protokoll.

Soweit nachfolgend Anlagen bezeichnet werden, ist immer die entsprechende Anlage der Bezugsurkunde gemeint.

§ 1 Vorbemerkung / Vertragszweck / Vertragsgegenstand

(1) Das Bebauungsplangebiet umfasst die in der **Anlage A 1** rot umgrenzten Flächen in der Gemarkung Hattersheim-Okriftel. Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke:

Flur 8, Flurstücke 88/3, 88/4, 98/3, 98/13, 98/15, 98/16 und 129/10 (teilw.) sowie 138/1 (teilw.) und 138/2 (teilw.)

Soweit nachfolgend Regelungen zu diesen Grundstücken in ihrer Gesamtheit getroffen sind, werden diese als **Bebauungsplanflächen** bezeichnet.

(2) Die Flurstücke Nrn. 98/12 (Penny-Markt), 28/3, 28/4 und 28/5, die Gegenstand des o. g. Rahmenplans sind, sollen nach derzeitigem Stand nicht in den zu erstellenden Bebauungs-

plan einbezogen werden und gehören deshalb auch nicht zu den Bebauungsplanflächen. Sollte sich die Einbeziehung dieser oder anderer Grundstücke im weiteren Planungsprozess als notwendig erweisen, werden die Parteien eine entsprechende Vertragsergänzung vornehmen.

(3) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 88/4, 98/3, 98/13 und 98/16. Diese Flächen werden im Folgenden als **Vertragsgebiet** bezeichnet. Ebenfalls zum Vertragsgebiet gehören die im Eigentum der Stadt stehenden Teilflächen der Flurstück 129/10, 138/1 und 138/2, auf denen sich zukünftig die Maßnahmenfläche M 2 sowie jeweils Teile der unten näher beschriebenen Erschließungsanlage „Mainuferweg“ befinden werden. Die übrigen oben genannten Flurstücke im Bebauungsplangebiet (88/3 und 98/15) stehen im Eigentum Dritter. Sämtliche Verpflichtungen, Bindungen und Erklärungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag gelten zugleich für alle anderen Bebauungsplanflächen, die vom Vorhabenträger zukünftig noch erworben werden.

§ 2 Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken

(1) Die Grundstücke im Vertragsgebiet sind vom Ingenieurbüro Kühn Geoconsulting GmbH im Rahmen einer orientierenden Altlastenrisikobewertung auf schädliche Bodenveränderungen untersucht worden. Das diesbezügliche Fachgutachten Altlasten vom 24.07.2015 sowie die ergänzende Altlastenrisikobewertung vom 17.09.2015 sind diesem Vertrag als **Anlage A 2** beigelegt. Auf die dortigen Untersuchungsergebnisse wird verwiesen. Die Grundstücke im Vertragsgebiet sind ferner im hessischen Altflächeninformationssystem erfasst (Nr. 436 005 030 001 069). Auf Grundlage der orientierenden Untersuchungen hat das o. g. Ingenieurbüro einen Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015 erstellt, der diesem Vertrag als **Anlage A 3a** beigelegt ist. Dieser Sanierungsplan beinhaltet im Wesentlichen eine Zusammenfassung der Gefährdungsabschätzung und der Sanierungsuntersuchungen, Angaben über die bisherige und künftige Nutzung der zu sanierenden Grundstücke sowie die Darstellung des Sanierungsziels und die hierfür erforderlichen Maßnahmen. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Bescheid vom 11.11.2016 diesen Sanierungsplan gebilligt, der diesem Vertrag als **Anlage A 3b** beigelegt ist. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in dem Bescheid vom 11.11.2016 mitgeteilt, dass eine ausführliche Sanierungs-/Sicherungsplanung vorzulegen ist, zu der ein 2. Sanierungsbescheid, der weitere Sanierungsdetails regeln soll, ergehen wird. Der Vorhabenträger wird diese zusätzlich erforderliche Sanierungs-/Sicherungsplanung für das Vertragsgebiet auf eigene Kosten erstellen bzw.

erstellen lassen und dem Regierungspräsidium vorlegen. Gleiches gilt für alle weiteren Planungen und Gutachten, die im Hinblick auf die vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Vertragsgebiet von der zuständigen Behörde gefordert werden.

(2) Die Flächen im Vertragsgebiet sind in dem erforderlichen Umfang und gemäß den bereits vorgelegten sowie den noch vorzulegenden Sanierungs-/Sicherungsplanungen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) sowie der Stadt und unter Aufsicht eines fachlich qualifizierten Büros auf Kosten des Vorhabenträgers zu sanieren. Der erforderliche Umfang wird durch die Sanierungsbescheide und ggf. ergänzende vertragliche Vereinbarungen zwischen der zuständigen Behörde und dem Vorhabenträger bestimmt. Diese Kostentragungspflicht gilt unabhängig vom Umfang der erforderlichen Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen, beispielsweise auch dann, wenn sich die Notwendigkeit einer Grundwassersanierung herausstellen sollte. Auch die Notwendigkeit einer Grundwassersanierung wird durch Sanierungsbescheide und ggf. ergänzende vertragliche Vereinbarungen zwischen der zuständigen Behörde und dem Vorhabenträger bestimmt. Die Stadt beteiligt sich nicht an den Kosten der Sanierungs-/Sicherungsplanungen und Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Sanierung in der derzeit geplanten Form gegebenenfalls durch ein gleich wirksames Alternativverfahren zu ersetzen, sofern die zuständige Behörde hierzu ihre Zustimmung erteilt. Die Stadt sowie die zuständige Bodenschutzbehörde sind mindestens eine Woche vor Beginn der Sanierung bzw. von Bodenaushubarbeiten zu informieren.

(3) Da Aussagen zur Untergrundbelastung der bebauten Bereiche bisher nur eingeschränkt getroffen wurden (z. B. keine Beprobung innerhalb der zum Abriss vorgesehenen Gebäude 07, 15, 22, 35) und während des Abbruchs vorhandener Gebäude weitere Kontaminationen zu Tage treten können, ist auf diesen Flächen durch den Vorhabenträger und auf seine Kosten eine den Baufortschritt begleitende Gefahrenabschätzung und Überwachung der Aushubarbeiten durch ein geeignetes Büro in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde durchzuführen. Sofern sich bei der baubegleitenden Analyse ergibt, dass im Boden weitere Kontaminationen vorhanden sind, die eine Gefahr für die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen, werden diese durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten, sofern und soweit zur Beseitigung dieser Gefahr erforderlich, saniert bzw. gesichert. Auch bei diesen Maßnahmen wird Art und Umfang durch Bescheide der zuständigen Behörde und ggf. ergänzende vertragliche Vereinbarungen zwischen der zuständigen Behörde und dem Vorhabenträger bestimmt.

(4) Durch die vorgenannten Verpflichtungen und Maßnahmen bleiben die nach gesetzlichen Bestimmungen und/oder behördlichen Anordnungen gegebenenfalls zu fordernden Sanierungen bezüglich Kontaminationen, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind – unabhängig von der Verwirklichung der geplanten Vorhaben – unberührt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eventuelle Belastungen im Vertragsgebiet durch Kriegsalllasten, insbesondere Kampfmittel jeglicher Art, sofern erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Behörde auf eigene Kosten zu beseitigen.

(5) Sämtliche Verkehrsflächen und Versorgungs- sowie Entsorgungsleitungen im Vertragsgebiet (Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, Entwässerung, Wasserversorgung, Stromversorgung, Wärmeversorgung usw.) werden vom Vorhabenträger bzw. in dessen Auftrag und auf dessen Kosten hergestellt. Bei diesen Maßnahmen sowie bei allen späteren Maßnahmen an den Verkehrsflächen und Leitungen im Vertragsgebiet (zum Beispiel bei Reparaturarbeiten) sind die vorhandenen Kontaminationen zu beachten. Der/Die jeweilige/n Eigentümer der Flächen (derzeit der Vorhabenträger), der/die von derartigen Maßnahmen betroffen sind, hat/haben sicherzustellen, dass bei diesen Maßnahmen durch die vorhandenen Bodenkontaminationen keine Gefahren oder Beeinträchtigungen für Dritte ausgehen.

(6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt keine Entschädigungen – welcher Art auch immer – dafür zu verlangen, dass bei der geplanten Nutzung der Grundstücke die vorhandenen Kontaminationen (schädliche Bodenveränderungen und Alllasten, Kriegsalllasten bzw. Kampfmittel) beseitigt werden und/oder anderweitig saniert oder gesichert werden müssen. Die Stadt haftet nicht für die Geeignetheit der Grundstücke im Vertragsgebiet für die dort geplanten Nutzungen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von jeglichen Schadensersatz- und sonstigen Ansprüchen wegen vorhandener Kontaminationen (einschließlich Kriegsalllasten/Kampfmittel) im Vertragsgebiet frei.

(7) Sofern und soweit im Vertragsgebiet Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur ordnungsgemäßen und fachgerechten Durchführung dieser Maßnahmen sowie zur ordnungsgemäßen Beseitigung des entsprechenden Abbruchmaterials. Gleiches gilt für den Fall, dass im Vertragsgebiet Boden ausgehoben und beseitigt bzw. verwertet werden muss/soll.

(8) Die für die oben genannten Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen und Zulassungen werden vom Vorhabenträger auf dessen Kosten rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen eingeholt. Alle mit den vorgenannten Verpflichtungen und Maßnahmen verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Vorhabenträger.

§ 3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Artenschutz

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten Bauvorhaben trotz der teilweise bereits vorhandenen Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die einen Ausgleich erforderlich machen. Nach derzeitigem Stand, wie er sich aus dem noch nicht endabgestimmten Entwurf des Umweltberichts vom 27.10.2017 (**Anlage A 4**) ergibt, ist die vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken im Vertragsgebiet in dem erforderlichen Umfang nicht möglich.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die gemäß Umweltbericht im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Hierbei handelt es sich um die Herstellung und Entwicklung extensiver Wiesenflächen in einem Umfang von 650 m² auf der im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden und im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesene Fläche sowie die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Kompensationsmaßnahmen auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs festgesetzten Fläche M 2. Die Stadt als Eigentümerin der Maßnahmenfläche M 2 stimmt der Durchführung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen auf dieser Fläche hiermit zu.

Der Vorhabenträger als Dienstbarkeitsverpflichteter und Eigentümer des Grundstücks Flur 8, Flurstück 98/3 in der Gemarkung Hattersheim-Okriftel bewilligt und die Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte beantragt zulasten dieses Grundstücks und zugunsten der Allgemeinheit eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit jeweils an nächststoffener Rangstelle mit nachfolgendem Inhalt im Grundbuch von Okriftel des Amtsgerichts Frankfurt am Main/Außenstelle Höchst Blatt 4339.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat es zu unterlassen, eine zusammenhängende Fläche von 650m² auf dem dienenden Grundstück anders als als extensive Wiesenfläche zu nutzen. Der Ausübungsbereich bestimmt sich nach der erstmaligen Anlegung der extensiven Wiesenfläche.

Die Unterhaltung der extensiven Wiesenfläche erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks, den Berechtigten aus der beschränkte persönlichen Dienstbarkeit treffen keine Pflichten.

(3) Die Parteien sind sich einig, dass die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht in dem kraft Abwägung für erforderlich gehaltenen Umfang möglich ist und aus diesem Grund eine zusätzliche Kompensation auf externen Flächen erfolgen muss. Diese externen Flächen am Schwarzbach (Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/4 und 217/1, Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3) stehen im Eigentum der Stadt Hattersheim. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Abs. 4 benannten Kosten dieser externen Kompensationsmaßnahmen zu übernehmen. Zu diesen Kosten zählen insbesondere die Planungskosten und die Herstellungskosten einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die ersten drei Jahre nach der Anpflanzung (sofern erforderlich). Auf einen finanziellen Ausgleich für die von der Stadt insofern bereitgestellten Flächen wird verzichtet.

(4) Die Parteien vereinbaren, dass der externe Kompensationsbedarf dadurch erfüllt wird, dass durch die Stadt eine Maßnahme der Gewässerrenaturierung im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie durchgeführt wird (als hydromorphologische Maßnahme zur Umsetzung der WRRL am Schwarzbach, Fließkilometer 0,550 – 0,600 und 0,700 -1,225m). Der Vorhabenträger beteiligt sich entsprechend dem ermittelten Kompensationsbedarf einmalig finanziell an der Maßnahme mit einem Betrag i.H.v. 32.552,80 €. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs in Höhe von 93.008 Biotopwertpunkten ergibt sich aus der **Anlage A 13**. Pro Biotopwertpunkt werden 0,35 € in Ansatz gebracht. Grundlage hierfür ist die Hessische Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung- KV) vom 1. September 2005, insbesondere Nr. 4 der Anlage 2 zur Kompensationsverordnung. Die Abwicklung der Zahlung erfolgt in entsprechender Anwendung von § 13.

(5) Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung sämtlicher erforderlicher Artenschutzmaßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen) sowie sonstiger vor- und nachlaufender Maßnahmen nach Natur- und Artenschutzrecht (z. B. Ausgleichsmaßnahmen nach § 30 Abs. 3 BNatSchG) auf eigene Kosten. Die Artenschutzmaßnahmen müssen vor der Inanspruchnahme der Flächen, welche die CEF-Maßnahme auslöst, abgeschlossen sein.

Der Vorhabenträger stellt die termin- und fachgerechte Durchführung bzw. Abwicklung dieser Maßnahmen sicher. Die notwendigen CEF-Maßnahmen werden innerhalb des Vertragsgebiets auf dem Flurstück 98/3 innerhalb der Fläche M1 nach dem Bebauungsplan (Entwurf **Anlage A 12**) und dort innerhalb der Fläche, die in der **Anlage A 14** rot umrandet dargestellt ist, verwirklicht. Nach fachgerechter Durchführung der in Nr. 9 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (**Anlage A 12**) beschriebenen Maßnahmen wird der Vorhabenträger das Eigentum an der gesamten Maßnahmenfläche M 1 lastenfrei auf die Stadt übertragen. Die Stadt übernimmt dann für die Zukunft die im Bebauungsplan festgesetzten Pflegemaßnahmen (Mahd des Wegerains sowie der übrigen gehölzfreien Abschnitte).

§ 4 Immissionsschutz durch Riegelbebauung / Nutzungsmix im Mischgebiet

(1) Zur erstmaligen Herstellung der Riegelbebauung der Gebäude 44 und 45 vor Nutzungsaufnahme von schutzwürdigen Nutzungen sind im Bebauungsplan aufschiebend bedingte Festsetzungen enthalten. Zur Sicherung der Wiedererrichtung der Bebauung insbesondere nach einem Brand oder einem anderen unvorhergesehenen Ereignis verpflichtet sich der Vorhabenträger, für jedes der beiden Gebäude eine Gebäudeversicherung zum Neuwert abzuschließen sowie die künftigen Eigentümer des Gebäudes zu verpflichten, die Versicherung zu übernehmen und dauerhaft aufrechtzuerhalten. In dem Versicherungsvertrag ist geregelt, dass eine Kündigung nur mit Zustimmung der Stadt Hattersheim möglich ist, diese also einem Sicherungsgläubiger gleichgestellt wird. Das Schreiben der Versicherung, dass so verfahren wird, liegt als **Anlage A15** bei.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Mischgebiet gleichrangig und gleichwertig dem Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe sowie den sonstigen mischgebietstypischen Nutzungen dienen soll und der Vorhabenträger – sofern er Eigentümer von Grundstücken im zukünftigen Mischgebiet ist – deshalb darauf hinwirken wird, dass keine der dort zulässigen Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die anderen Nutzungsarten gewinnt. Die Vertragsparteien sind sich des Weiteren einig, dass die vorgesehene Hochgarage als allgemein zulässige Nutzungsart im Mischgebiet nach § 12 Abs. 1 BauNVO anzusehen ist, die jedoch auf den Nutzungsmix keinen Einfluss hat und daher weder dem Wohn- noch dem Gewerbeanteil zugerechnet wird. Die Vertragsparteien sind sich ferner einig, dass ein solches Übergewicht ab einem Anteil von Wohnen oder Gewerbe bzw. sonstigen im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen von über 60% vorliegen könnte. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor diesem Hintergrund als Eigentümer des

Großteils der im zukünftigen Mischgebiet gelegenen Grundstücke dazu, dafür Sorge zu tragen, dass im zukünftigen Mischgebiet keine Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzung von mehr als 60% bzw. weniger als 40% der verbleibenden BGF nach Abzug der BGF-Hochgarage verwirklicht wird.

Hierbei wird er die jeweilige Nutzung auf Grundstücken im Mischgebiet, die nicht in seinem Eigentum stehen, entsprechend berücksichtigen.

§ 5 Ergänzende Kostenregelung / Bauablauf

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren ergänzend bzw. klarstellend zu den Regelungen im Planungskostenvertrag vom 21.09.2016, dass der Vorhabenträger auch die vom Land Hessen im Zielabweichungsverfahren (siehe § 2 Abs. 1 des Planungskostenvertrages) erhobenen Gebühren trägt.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn der Bauarbeiten (einschließlich Abbrucharbeiten) im Vertragsgebiet der Stadt einen Baustelleneinrichtungsplan mit Logistik vorzulegen; dieser bedarf der Zustimmung durch die Stadt. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn nicht die Stadt innerhalb von zwei Wochen nach Übergabe der Unterlagen schriftlich mit Begründung Einwände erhoben hat. Ferner ist vor dem genannten Zeitpunkt in Abstimmung mit der Stadt durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten eine beweissichernde Bestandsaufnahme der anliegenden öffentlichen Flächen Kirchgrabenstraße und Rheinstraße, sowie der Grünanlage zwischen Vorhabengrundstück und Kirchgrabenstraße durchzuführen.

(3) Im Hinblick auf die zukünftigen Abbruch- und Baumaßnahmen im Vertragsgebiet vereinbaren die Vertragsparteien zudem Folgendes:

- Die Baustellenzufahrt erfolgt ausschließlich über die L 3006 Rheinstraße. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann eine Zufahrt über die Kirchgrabenstraße oder Gemeindestraße Rheinstraße erfolgen; hierzu bedarf es der Zustimmung der Stadt.
- Um Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden, ist während der gesamten Abbruch- und Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten eine Lkw-Reifenwaschanlage einzurichten und zu betreiben. Entstehen gleichwohl Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum durch die Baustellenzufahrt,

sind diese vom Vorhabenträger oder in dessen Auftrag auf dessen Kosten regelmäßig und ereignisbezogen zu beseitigen.

- Die Baumaßnahmen (einschließlich Abbruchmaßnahmen) und der Verkehr durch Baustellenfahrzeuge sind so zu gestalten, dass Beschädigungen an Straßen, Wegen und sonstigen Flächen in der Baulast der Stadt weitestgehend vermieden werden. Etwaige dennoch eintretende Beschädigungen sind, sofern hieraus Gefährdungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen können, umgehend, ansonsten spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten vom Vorhabenträger auf dessen Kosten gleichwertig auszubessern bzw. in den Zustand zu versetzen, der im Zuge der Beweissicherung nach Abs. 2 festgehalten worden ist.

§ 6 Wärmeversorgung / Stromversorgung

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass aus Gründen des Klimaschutzes sowie zum Zwecke einer effizienten Energieversorgung der Gebäude im Vertragsgebiet die Energieversorgung im Vertragsgebiet in erster Linie durch Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen soll. Diese Art der Energieversorgung hat sich bereits im Rahmen anderer Bauprojekte im Stadtgebiet bewährt. Zu diesem Zweck beabsichtigt der Vorhabenträger im Vertragsgebiet eine oder mehrere Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke) auf eigene Kosten zu errichten bzw. errichten zu lassen. Er wird deshalb auf eigene Kosten die für die Versorgung der baulichen Anlagen im Vertragsgebiet mit Wärme und/oder Warmwasser sowie Kälte erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zu bzw. von den Energieerzeugungsanlagen herstellen bzw. herstellen lassen. Der Betrieb der vorbezeichneten Anlagen erfolgt durch einen vom Vorhabenträger auszuwählenden Betreiber. Die Vertragsparteien sind sich ferner einig, dass die Versorgung des Vertragsgebiets mit Strom durch die vorbezeichneten Anlagen erfolgen soll. Auch hierfür wird der Vorhabenträger auf eigene Kosten die erforderlichen Anschlüsse und Leitungen zu bzw. von den o. g. Energieerzeugungsanlagen herstellen bzw. herstellen lassen.

§ 7 Gestalterische Bindungen / Erhalt von Gebäuden / Freianlagen

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in Anbetracht der stark verdichteten Bebauung im Vertragsgebiet und der zukünftigen prägenden Wirkung der Gebäude für die Umgebung, gestalterischen Aspekten eine besondere Bedeutung zukommt. Die städtebauliche Qualität des Gebiets hängt entscheidend auch von seiner Gestaltung und der Gestaltung der einzel-

nen Gebäude ab. Vor diesem Hintergrund verpflichtete sich der Vorhabenträger, die Gebäude und Außenanlagen im Vertragsgebiet unter Beachtung der mit der Stadt noch abzustimmenden gestalterischen Vorgaben zu errichten bzw. umzubauen. Insofern vereinbaren die Vertragsparteien die nachfolgenden Rahmenvorgaben.

(2) Für die Bestandsgebäude, die nach den derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, sind im Hinblick auf die äußere Gestalt grundsätzlich die gestalterischen Vorgaben maßgeblich, die sich aus den Zeichnungen in der Präsentation für das Denkmalamt vom 28.07.2015 ergeben, welche diesem Vertrag als **Anlage A 5** beigelegt ist. Bestandsgebäude in diesem Sinne sind die im Freianlagenplan (**Anlage A 7**) bezeichneten Gebäude mit den Nrn. 1, 4, 10, 16, 18, 22, 24, 25, 28 und 29. Insofern gelten als verbindliche Grundzüge der äußeren Gestaltung der Gebäude

- für das Gebäude Nr. 1 die auf Seite 21 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für das Gebäude Nr. 4 die auf Seite 27 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für das Gebäude Nr. 10 die auf Seite 24 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für die Gebäude Nrn. 16 und 24 die auf Seite 30 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für das Gebäude Nr. 18 die auf Seite 9 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für das Gebäude Nr. 22 die auf Seite 18 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für das Gebäude Nr. 25 die auf Seite 15 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für das Gebäude Nr. 28 die auf Seite 5 und 6 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung,
- für das Gebäude Nr. 29 die auf Seite 12 der Präsentation dargestellte Fassadengestaltung.

In der vorgenannten Präsentation sind in den Skizzen zur äußeren Gestaltung der Gebäude die Fensterflächen blau markiert. Abweichungen von den vorgenannten Grundzügen bedür-

fen der Zustimmung der Denkmalbehörde und sind mit der Stadt Hattersheim abzustimmen, sie sind zulässig, wenn das Ortsbild im Stadtteil Okriftel insbesondere außerhalb des Vertragsgebietes nicht beeinträchtigt wird.

(3) Für die neu im Vertragsgebiet zu errichtenden Gebäude – also alle Gebäude im Vertragsgebiet, die nicht in Abs. 2 Satz 2 genannt sind – sind im Hinblick auf die äußere Gestalt die Visualisierungen im städtebaulichen Rahmenplan vom 23.06.2016 – Hauptteil – (**Anlage A 6**) wie folgt als verbindliche Grundzüge der äußeren Gestaltung maßgeblich:

- Abbildungen 3 und 46 für die Gestaltung des Gebäudes Nr. 46,
- Abbildung 45 für die Gestaltung des Gebäudes Nr. 44.

Abweichungen von den vorgenannten Grundzügen bedürfen der Zustimmung der Denkmalbehörde und sind mit der Stadt Hattersheim abzustimmen, sie sind zulässig, wenn das Ortsbild im Stadtteil Okriftel insbesondere außerhalb des Vertragsgebietes nicht beeinträchtigt wird.

(4) Die äußere Gestaltung der im Vertragsgebiet neu zu errichtenden Gebäude ist generell vor Beantragung der jeweiligen Baugenehmigung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keinen Bauantrag für Neubauten einzureichen, der nicht im Hinblick auf die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlage zuvor mit der Stadt Hattersheim abgestimmt wurde. Ist für einen Neubau eine Baugenehmigung nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung nicht erforderlich, darf der Vorhabenträger die Bauvorlagen gemäß § 60 Abs. 3 HBO (i. V. m. § 56 Abs. 5 S. 1 HBO) erst dann der Bauaufsichtsbehörde vorlegen und mit dem Bau beginnen, wenn die äußere Gestaltung des Neubaus zuvor mit der Stadt abgestimmt wurde. Die äußere Gestaltung gilt als abgestimmt, wenn die Stadt Hattersheim nicht einen Monat nach Zugang der Unterlagen zur äußeren Gestaltung des Neubaus mit schriftlicher Begründung Einwände erhoben hat, warum die äußere Gestaltung nicht den Regelungen des Abs. 3 entsprechen soll.

(5) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die gestalterischen Vorgaben in Abs. 2 und 3 in Einklang stehen mit den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde. Sollte dies im Einzelfall nicht der Fall sein und die Gestaltung aus denkmalschutzrechtlichen Gründen von den gestalterischen Vorgaben in Abs. 2 und 3 abweichen müssen, gehen die Anforderungen und Vorgaben der zuständigen Denkmalschutzbehörde den vertraglich vereinbarten gestalteri-

schen Vorgaben vor. Gleiches gilt für den Fall, dass aufgrund von behördlichen Vorgaben zum Brandschutz die vereinbarte Gestaltung nicht verwirklicht werden kann.

(6) Die Gestaltung der Freiflächen im Vertragsgebiet ist mit der Stadt abzustimmen. Verbindliche Mindestvorgaben für die Freiflächengestaltung ergeben sich aus der diesem Vertrag als **Anlage A 7** beigefügten Freianlagenplan vom 29.09.2017. Abweichungen von den vorgenannten Grundzügen bedürfen der Zustimmung der Denkmalbehörde und sind mit der Stadt Hattersheim abzustimmen, sie sind zulässig, wenn das Ortsbild im Stadtteil Okriftel insbesondere außerhalb des Vertragsgebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Abstimmung mit der Stadt Hattersheim gilt als durchgeführt, wenn die Stadt Hattersheim nicht einen Monat nach Zugang der Unterlagen zur Abweichungen von der Freiflächenplanung mit schriftlicher Begründung Einwände erhoben hat, warum die Freiflächenplanung nicht zulässig im Sinne der vorbenannten Regelung sein soll.

(7) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die im zukünftigen Bebauungsplan zugelassene hohe Dichte der Bebauung allein dadurch gerechtfertigt ist, dass in großem Umfang vorhandene Gebäude unter Denkmalschutz stehen oder noch unter Denkmalschutz gestellt werden sollen und folglich in ihrer heutigen Kubatur und Gestaltung im Wesentlichen erhalten bleiben werden. Für die Gebäude, die gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan vom 23.06.2016 (**Anlage A 6**) zum Abbruch bestimmt sind, hat der Vorhabenträger mit Datum vom 16.06.2017 einen Abbruchantrag bei der Bauaufsicht eingereicht. Hinsichtlich aller anderen Bestandsgebäude im Vertragsgebiet (siehe Aufzählung in Abs. 2) verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese nur mit Zustimmung der Stadt zu beseitigen oder teilweise zurück zu bauen; dies gilt unabhängig von der Denkmaleigenschaft des jeweiligen Gebäudes. Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger einen etwaigen Abbruchantrag vor Einreichung bei der Genehmigungsbehörde der Stadt vorlegen. Er wird den jeweiligen Antrag nur einreichen, wenn die Stadt dem Antrag zugestimmt hat.

(8) Können in Abs. 2 genannte Bestandsgebäude aufgrund ihrer baulichen Substanz nicht erhalten werden und werden sie mit Zustimmung der Stadt (Abs. 7) und – sofern erforderlich – mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgerissen, entfallen für Sie die Vorgaben gemäß Abs. 2. Im Falle des Abbruchs bzw. der Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen im Vertragsgebiet ist die Gestaltung der an Stelle

dieser Bestandsgebäude neu zu errichtenden Gebäude mit der Stadt abzustimmen; Abs. 4 gilt entsprechend.

§ 8 Private Straßen, Wege und Plätze

(1) Die verkehrliche Erschließung im Vertragsgebiet erfolgt – mit Ausnahme des Fuß- und Radweges am Main (§ 11 - Mainuferweg), der nicht Gegenstand der Regelungen in diesem Paragraphen ist - durch private Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Gehwege, Plätze usw.). Diese werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Flächen auf eigene Kosten herzustellen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass zur verkehrlichen Erschließung neben der Hauptzufahrt westlich des Penny-Marktes mindestens eine weitere Zu- oder Ausfahrtmöglichkeit in die bzw. von der Rheinstraße im benachbarten Gewerbegebiet erforderlich ist.

(2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der privaten Verkehrsflächen sind maßgebend der zukünftige Bebauungsplan N 101 "Phrix" und die vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu erstellenden und von der Stadt freizugebenden Ausführungsplanungen. Die Freigabe ist zu erteilen, wenn die Ausführungsplanung den Vorgaben der Freiflächenplanung entspricht oder zwar in Einzelheiten abweicht, diese jedoch nicht die Grundzüge der Freiflächenplanung berühren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verkehrsflächen in dem Umfang und in der Qualität bis zu den Terminen fertigzustellen, die sich aus den von der Stadt freigegebenen Ausführungsplanungen ergeben. Der Vorhabenträger hat die für diese Baumaßnahmen erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass im Vertragsgebiet die privaten Verkehrsflächen im Wesentlichen der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. In dem Entwurf für den Bebauungsplan „N 101 Phrix“ vom 27.10.2017 sind die Teilflächen festgelegt, die zu Gunsten der Allgemeinheit mit Geh- und Fahrrechten sowie Geh- und Radfahrrechten zu belasten sind (gekennzeichnet mit „GFR“ und "GRR"). Diese Flächen (im Folgenden: Dienstbarkeitsflächen) sind im beiliegenden Lageplan (**Anlage A 8a**), der Bestandteil dieser Urkunde ist, farbig angelegt. Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt gekennzeichnet: "G" gleich Gehrecht, "R" gleich Radfahrrecht und „F“ gleich Fahrrecht. Der jeweilige Eigentümer (dies ist zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Vorhabenträger) dieser Teilflächen lässt die im Bebauungsplan mit "GFR" bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fahr-,

Fuß- und Radweg sowie die im Bebauungsplan mit „GRR“ bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg benutzen. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung dieser Flächen obliegen allein dem jeweiligen Eigentümer.

(4) Alle Dienstbarkeitsflächen dürfen nicht überbaut und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans (z. B. bei vorgesehenen Arkaden oder Torhäusern). Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Die Benutzung durch die Allgemeinheit wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

(5) Der Vorhabenträger als Dienstbarkeitsverpflichteter und Eigentümer des Grundstücks **Flur 8, Flurstück 98/13** in der Gemarkung Hattersheim-Okriftel bewilligt und die Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte beantragt, zu Lasten dieses Grundstücks und zu Gunsten der Allgemeinheit eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit jeweils an nächst offener Rangstelle mit nachfolgendem Inhalt im Grundbuch von Okriftel des Amtsgerichts Frankfurt am Main/Außenstelle Höchst Blatt 4339 einzutragen:

Für die im beigefügten Lageplan (**Anlage A 8a**) auf dem Flurstück 98/13 gelegene und mit GRR gekennzeichnete sowie blau umrandete Teilfläche (Dienstbarkeitsfläche) gestattet der Grundstückseigentümer und Dienstbarkeitsverpflichtete die jederzeitige Benutzung durch die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung dieser Fläche obliegen allein dem jeweiligen Eigentümer. Die Dienstbarkeitsfläche darf nicht überbaut und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des für dieses Grundstück maßgeblichen Bebauungsplans. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Die Benutzung durch die Allgemeinheit wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks stimmt allen zur Beschaffung der geforderten Rangstelle geeigneten Erklärungen, Löschungen und Rangrücktritten im Grundbuch zu und

erklärt die entsprechende Bewilligung. Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt durch den Dienstbarkeitsverpflichteten. Der Dienstbarkeitsverpflichtete beantragt gegenüber dem Grundbuchamt, dem Dienstbarkeitsberechtigten Informationen über Zwischenverfügungen, Antragsrücknahme und Antragszurückweisungen zukommen zu lassen.

(6) Der Vorhabenträger als Dienstbarkeitsverpflichteter und Eigentümer des Grundstücks **Flur 8, Flurstück 98/16** in der Gemarkung Hattersheim-Okriftel bewilligt und die Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte beantragt, zu Lasten dieses Grundstücks und zu Gunsten der Allgemeinheit eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit jeweils an nächst offener Rangstelle mit nachfolgendem Inhalt im Grundbuch von Okriftel des Amtsgerichts Frankfurt am Main/Außenstelle Höchst Blatt 4339 einzutragen:

Für die im beigefügten Lageplan (**Anlage A 8a**) auf dem Flurstück 98/16 gelegene und mit GRR gekennzeichnete sowie grün umrandete Teilfläche (Dienstbarkeitsfläche) gestattet der Grundstückseigentümer und Dienstbarkeitsverpflichtete die jederzeitige Benutzung durch die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung dieser Fläche obliegen allein dem jeweiligen Eigentümer. Die Dienstbarkeitsfläche darf nicht überbaut und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des für dieses Grundstück maßgeblichen Bebauungsplans. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Die Benutzung durch die Allgemeinheit wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks stimmt allen zur Beschaffung der geforderten Rangstelle geeigneten Erklärungen, Löschungen und Rangrücktritten im Grundbuch zu und erklärt die entsprechende Bewilligung. Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt durch den Dienstbarkeitsverpflichteten. Der Dienstbarkeitsverpflichtete beantragt gegenüber dem Grundbuchamt, dem Dienstbarkeitsberechtigten Informationen über Zwischenverfügungen, Antragsrücknahme und Antragszurückweisungen zukommen zu lassen.

(7) Der Vorhabenträger als Dienstbarkeitsverpflichteter und Eigentümer des Grundstücks **Flur 8, Flurstück 88/4** in der Gemarkung Hattersheim-Okriftel bewilligt und die Stadt als

Dienstbarkeitsberechtigte beantragt, zu Lasten dieses Grundstücks und zu Gunsten der Allgemeinheit eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit jeweils an nächst offener Rangstelle mit nachfolgendem Inhalt im Grundbuch von Ockriftel des Amtsgerichts Frankfurt am Main/Außenstelle Höchst Blatt 4339 einzutragen:

Für die im beigefügten Lageplan (**Anlage A 8a**) auf dem Flurstück 88/4 gelegene und mit GRR gekennzeichnete sowie rot umrandete Teilfläche (Dienstbarkeitsfläche) gestattet der Grundstückseigentümer und Dienstbarkeitsverpflichtete die jederzeitige Benutzung durch die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung dieser Fläche obliegen allein dem jeweiligen Eigentümer. Die Dienstbarkeitsfläche darf nicht überbaut und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des für dieses Grundstück maßgeblichen Bebauungsplans. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Die Benutzung durch die Allgemeinheit wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks stimmt allen zur Beschaffung der geforderten Rangstelle geeigneten Erklärungen, Löschungen und Rangrücktritten im Grundbuch zu und erklärt die entsprechende Bewilligung. Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt durch den Dienstbarkeitsverpflichteten. Der Dienstbarkeitsverpflichtete beantragt gegenüber dem Grundbuchamt, dem Dienstbarkeitsberechtigten Informationen über Zwischenverfügungen, Antragsrücknahme und Antragszurückweisungen zukommen zu lassen.

(8) Der Vorhabenträger als Dienstbarkeitsverpflichteter und Eigentümer des Grundstücks **Flur 8, Flurstück 98/3** in der Gemarkung Hattersheim-Ockriftel bewilligt und die Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte beantragt, zu Lasten dieses Grundstücks und zu Gunsten der Allgemeinheit eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit jeweils an nächst offener Rangstelle mit nachfolgendem Inhalt im Grundbuch von Ockriftel des Amtsgerichts Frankfurt am Main/Außenstelle Höchst Blatt 4339 einzutragen:

Für die im beigefügten Lageplan (**Anlage A 8a**) auf dem Flurstück 98/16 gelegene und mit GRR gekennzeichnete sowie violett umrandete Teilfläche (Dienstbarkeitsfläche) gestattet der Grundstückseigentümer und Dienstbarkeitsverpflichtete die jederzeitige Benutzung durch die

Allgemeinheit als Fuß- und Radweg. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung dieser Fläche obliegen allein dem jeweiligen Eigentümer. Die Dienstbarkeitsfläche darf nicht überbaut und nicht eingefriedet werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des für dieses Grundstück maßgeblichen Bebauungsplans. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Die Benutzung durch die Allgemeinheit wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks stimmt allen zur Beschaffung der geforderten Rangstelle geeigneten Erklärungen, Löschungen und Rangrücktritten im Grundbuch zu und erklärt die entsprechende Bewilligung. Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt durch den Dienstbarkeitsverpflichteten. Der Dienstbarkeitsverpflichtete beantragt gegenüber dem Grundbuchamt, dem Dienstbarkeitsberechtigten Informationen über Zwischenverfügungen, Antragsrücknahme und Antragszurückweisungen zukommen zu lassen.

§ 9 Stellplätze einschließlich Fahrradabstellplätze

(1) Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in der Quartiersgarage (Gebäude 45) sowie in den vorgesehenen Tiefgaragen nachzuweisen und herzustellen. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Übrigen oberirdisch keine Stellplätze vorgesehen, errichtet oder betrieben werden. In der nicht überbaubaren Fläche dürfen oberirdisch Stellplätze nur entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (**Anlage A 12**) ausgewiesen und genutzt werden.

(2) Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Fahrradabstellplätze sind für das jeweilige Vorhaben (Neubau oder Umbau und Nutzungsänderung Gebäude etc.) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. 40% der Fahrradabstellplätze dürfen in einem „Sammelraum“ in der Quartiersgarage nachgewiesen werden. Ist für ein Vorhaben eine Baugenehmigung nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung nicht erforderlich, hat der Nachweis der notwendigen Fahrradabstellplätze in den Bauvorlagen gem. § 6 Abs. 3 HBO (i.V.m. § 56 Abs. 5 Satz 1 HBO) zu erfolgen. Die Herstellung hat im Zuge des jeweiligen Vorhabens entsprechend der jeweiligen Bauvorlagen zu erfolgen. Befinden sich diese Stellplätze innerhalb von Gebäuden, müssen die hierfür vorgesehenen Räumlichkeiten verschließbar und ebenerdig oder über

eine Rampe erreichbar sein. Gebäudeinterne Abstellanlagen für Fahrräder mit mehr als zwei Fahrradstellplätzen müssen über eine Stromversorgung verfügen, die es ermöglicht, Fahrräder mit elektrisch betriebenem Hilfsmotor (E-Bikes usw.) aufzuladen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Quartiersgarage (Gebäude 45) u. a. aufgrund ihrer für die Erfüllung der Anforderungen der Stellplatzsatzung maßgeblichen Bedeutung (vgl. Abs. 1) so rechtzeitig vollständig und betriebsfertig herzustellen, dass sie spätestens mit Aufnahme der ersten, gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen, Nutzungen im Vertragsgebiet in vollem Umfang genutzt werden kann.

§ 10 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

(1) Sämtliche im Vertragsgebiet erforderlichen Abwasserbeseitigungsanlagen für Schmutzwasser und für Niederschlagswasser werden als Grundstücksentwässerungsanlagen im Sinne von § 2 der städtischen Entwässerungssatzung vom Vorhabenträger bzw. in dessen Auftrag auf seine Kosten hergestellt. Stadt und Vorhabenträger verzichten insofern auf das Erfordernis, dass jedes Grundstück im Vertragsgebiet gesondert und unmittelbar an die Anschlussleitung anzuschließen ist (§ 3 Abs. 1 der städtischen Entwässerungssatzung). Die hierfür notwendigen Planungen werden ebenfalls durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten erstellt. Die Planungen sind gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt den Stadtwerken Hattersheim zur Freigabe vorzulegen. Mit der Herstellung der Anlagen darf erst begonnen werden, wenn diese Freigabe vorliegt. Die Freigabe ist zu erteilen, wenn die Planung den Vorgaben der Entwässerungssatzung entspricht oder abweichungsfähig von den Vorgaben der Entwässerungssatzung ist. Die Freigabe gilt als erteilt, wenn die Stadtwerke Hattersheim nicht einen Monat nach Zugang der Unterlagen mit schriftlicher Begründung Einwände erhoben hat, warum die Planung nicht den Vorgaben der Entwässerungssatzung entsprechen soll und nicht abweichungsfähig sein soll, die Stadt Hattersheim weist die Stadtwerke Hattersheim ausdrücklich auf diese Frist hin.

(2) Die Grundstücksentwässerung für Schmutzwasser erfolgt über die bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanäle in der Kirchgrabenstraße. Sofern neue Kanalanschlüsse erforderlich werden, werden diese durch die Stadtwerke Hattersheim hergestellt. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

(3) Die Grundstücksentwässerungsanlagen für Niederschlagswasser werden nicht an das Kanalleitungssystem der Stadt Hattersheim angeschlossen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die vorhandenen, privaten Regenentwässerungsleitungen im Vertragsgebiet einschließlich des Regenauslaufs in den Main zur Regenentwässerung des Vertragsgebiets zu nutzen bzw. zu diesem Zwecke zu erneuern und/oder zu ergänzen. Der Vorhabenträger stimmt seine insofern erforderlichen Maßnahmen mit den zuständigen Behörden - Umweltamt des Main-Taunus-Kreises bzw. Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden - ab.

(4) Auf dem Grundstück Flur 8, Flst. 98/3 des Vorhabenträgers befindet sich der städtische Regenwasserkanal DN 400 zur Regenentwässerung des westlich gelegenen Gewerbegebietes Rheinstraße Nr. 13-21, der in das Regenentwässerungsnetz des Vorhabenträgers vor der Einleitstelle in den Main einbindet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende Regelung getroffen.

Der Vorhabenträger als Dienstbarkeitsverpflichteter und Eigentümer des Grundstücks **Flur 8, Flurstück 98/3** (dienendes Grundstück) in der Gemarkung Hattersheim-Okriftel bewilligt und die Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte beantragt, zu Lasten dieses Grundstücks und zu Gunsten der Stadt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit jeweils an nächst offener Rangstelle mit nachfolgendem Inhalt im Grundbuch von Okriftel des Amtsgerichts Frankfurt am Main/Außenstelle Höchst Blatt 4339 einzutragen:

a) Die Stadt ist berechtigt, das dienende Grundstück mit einer Abwasserleitung DN 400 zu durchqueren sowie die erforderlichen Kontrollschächte zu errichten und diese Leitungen und Anlagen für dauernd zu belassen. Die Stadt kann die zum dauernden Betrieb der Leitungen und Anlagen notwendigen Kontrollgänge und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechselungsarbeiten auf dem dienenden Grundstück vornehmen bzw. durch Dritte vornehmen lassen.

b) Der Vorhabenträger hat alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen und Anlagen gefährden können, zu unterlassen. Er hat insbesondere dafür zu sorgen, dass der Leitungsbereich und ein Schutzstreifen im Ausmaß von zwei Metern Abstand beiderseits von der Leitungsmittle weder bebaut noch bepflanzt werden. Auf diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung auch keine

sonstigen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können.

Die Benutzung durch die Stadt wird unentgeltlich und unwiderruflich gestattet. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks stimmt allen zur Beschaffung der geforderten Rangstelle geeigneten Erklärungen, Löschungen und Rangrücktritten im Grundbuch zu und erklärt die entsprechende Bewilligung. Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt durch den Dienstbarkeitsverpflichteten. Der Dienstbarkeitsverpflichtete beantragt gegenüber dem Grundbuchamt, dem Dienstbarkeitsberechtigten Informationen über Zwischenverfügungen, Antragsrücknahme und Antragszurückweisungen zukommen zu lassen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Der Ausübungsbereich ist in dem beigelegten Plan (**Anlage 8b**) grün dargestellt. Auf diesen Plan, der mitauszufertigen ist, wird verwiesen. Der Plan lag den Beteiligten zur Durchsicht vor und wurde von ihnen genehmigt.

In einem kleineren Teilbereich grenzt die Niederschlagswasserleitung in einer Entfernung von 1,5m an den Baukörper. Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich einig, dass dann, wenn aus diesem oder anderen Gründen die Lage der Ausübungsfläche der Dienstbarkeit beschwerlich ist, der Vorhabenträger einen Anspruch auf Verlegung der Ausübung auf seine Kosten nach § 1023 BGB hat und die Ausübungsfläche der Dienstbarkeit dann entsprechend anzupassen ist.

(5) Der Vorhabenträger stellt bezüglich der Regenwassereinleitung aus seinem Bauvorhaben und aus dem städtischen Gewerbegebiet in den Main einen Antrag auf wasserrechtliche Einleiteerlaubnis beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden. Die notwendigen Unterlagen zur Regenentwässerung aus dem städtischen Gewerbegebiet werden dem Vorhabenträger seitens der Stadtwerke Hattersheim zur Verfügung gestellt. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wurde bestätigt, dass die Regenentwässerung des ehemaligen Phrix Werkes gesichert ist und der Bebauung zugestimmt wird.

(6) Sämtliche im Vertragsgebiet erforderlichen Leitungen zur Wasserversorgung (Wasserversorgungsleitungen) werden als Wasserverbrauchsanlagen im Sinne des § 5 der städtischen Wasserversorgungssatzung vom Vorhabenträger auf dessen Kosten geplant und hergestellt. Die Planungen sind den Stadtwerken Hattersheim zur Freigabe vorzulegen. Mit der

Herstellung der Anlagen darf erst begonnen werden, wenn diese Freigabe vorliegt. Die Freigabe ist zu erteilen, wenn die Planung den Vorgaben der Entwässerungssatzung entspricht oder abweichungsfähig von den Vorgaben der Entwässerungssatzung ist. Die Freigabe gilt als erteilt, wenn die Stadtwerke Hattersheim nicht einen Monat nach Zugang der Unterlagen mit schriftlicher Begründung Einwände erhoben hat, warum die Planung nicht den Vorgaben der Entwässerungssatzung entsprechen soll und nicht abweichungsfähig sein soll, die Stadt Hattersheim weist die Stadtwerke Hattersheim ausdrücklich auf diese Frist hin.

(7) Die Stadt (Stadtwerke Hattersheim) stellen die Wasseranschlussleitung bis in den vom Vorhabenträger herzustellenden Wasserzählerschacht her. Der Wasserzählerschacht muss nach den technischen Vorgaben der Stadtwerke Hattersheim errichtet werden. Die Kosten für den Wasserzählerschacht (Planung und Herstellung) trägt der Vorhabenträger. Ebenso trägt der Vorhabenträger die Kosten des Wasseranschlusses gemäß § 25 der Wasserversorgungssatzung der Stadt Hattersheim.

(8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sicherzustellen, dass diejenigen Kanaldeckel der Schmutzwassergrundstücksentwässerung, die innerhalb des Überschwemmungsbereichs eines Hochwassers mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG; HQ 100) liegen, überflutungssicher hergestellt werden.

(9) Die Unterhaltung und Instandsetzung der vorbezeichneten Kanal- und Wasseranschlussleitungen obliegt gemäß dem städtischen Satzungsrecht den Stadtwerken Hattersheim. Die Unterhaltung und Instandsetzung der in den Abs. 1-3 genannten Grundstücksentwässerungsanlagen und den in Abs. 6 genannten Wasserverbrauchsanlagen obliegen dem Eigentümer der Flächen, in denen sich diese Anlagen befinden (dies ist derzeit der Vorhabenträger). Im Rahmen der Unterhaltung und Instandsetzung der in Satz 2 genannten Anlagen kann es wegen der vorhandenen Bodenkontaminationen zu Erschwerissen und erhöhten Kosten kommen. Dem Vorhabenträger ist dies bekannt und er wird dafür Sorge tragen, dass die zukünftigen Eigentümer von Flächen oder Wohnungen im Vertragsgebiet spätestens bei Erwerb der Flächen bzw. Wohnungen hierauf hingewiesen werden.

§ 11 Erschließungsmaßnahme Betriebs-, Rad- und Fußweg (Mainuferweg)

(1) Der Vorhabenträger wünscht eine Anbindung des Vertragsgebiets an den öffentlichen Rad- und Wanderweg am Mainufer (im Folgenden: Mainuferweg oder Erschließungsanlage).

Dadurch soll die Attraktivität des Quartiers unter anderem im Hinblick auf die Erreichbarkeit per Fahrrad sowie auf die Freizeitgestaltung erhöht werden. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Anbindung des Vertragsgebiets an diesen Mainuferweg zudem eine notwendige Erschließungsmaßnahme ist, um den mit der Entwicklung des Quartiers verbundenen motorisierten Individualverkehr zu minimieren und einen Teil des Verkehrs auf den Radverkehr zu verlagern. Die direkte Anbindung des Quartiers an den Mainuferweg ist vor diesem Hintergrund eine erforderliche Maßnahme, um zum Beispiel die Fahrzeit mit dem Fahrrad zu den nahegelegenen Arbeitsplatzzentren Industriepark Höchst und Flughafen Frankfurt sowie nach Wiesbaden zu verringern. Dieser Radweg verläuft derzeit von Osten kommend über die Jahnallee, die Kirchgrabenstraße sowie dann weiter Richtung Westen über die Rheinstraße. Der Vorhabenträger plant die direkte Anbindung des neuen Quartiers an den Mainuferweg über die derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden, direkt am Main gelegenen Flächen. Die Stadt befürwortet diese Anbindung des Quartiers an den Mainuferweg und wird – da es sich um eine notwendige Erschließungsmaßnahme bzw. Erschließungsanlage handelt – die fertig gestellte Erschließungsanlage nach Maßgabe des nachfolgenden Abs. 14 übernehmen. Die Erschließungsanlage dient ferner als Betriebsweg für die Stadt (zum Beispiel zwecks Durchführung von Pflegemaßnahmen auf der Maßnahmenfläche M 1) und andere öffentlich-rechtliche Institutionen (wie zum Beispiel das Schifffahrtsamt). Da mithin diese Erschließungsanlage auch der Allgemeinheit zu Gute kommt, werden die dem Vorhabenträger insofern entstehenden Kosten für die Herstellung dieser Anlage im Zusammenhang mit der Zahlung der Infrastrukturfolgekosten (siehe § 12) berücksichtigt.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor diesem Hintergrund, die Planung, die Bauleitung und die Herstellung eines Betriebs-, Rad- und Fußweges (im Folgenden: Erschließungsanlage) am Main und der (privaten) Zuwegung zum neuen Quartier auf seine Kosten durchzuführen. Er führt diese Aufgaben nicht selbst durch, sondern beauftragt hiermit Dritte. Mit der Ausführungsplanung, Beauftragung der Baudurchführung, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung sowie der Erstellung der Bestandsunterlagen der in diesem Paragraphen beschriebenen Erschließungsmaßnahme beauftragt der Vorhabenträger nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro. Die Ausführung der Baumaßnahmen wird der Vorhabenträger nach vorheriger Zustimmung der Stadt und unter Beachtung der nachfolgenden Regelungen einer fachlich geeigneten Baufirma übertragen. Die Übertragung der vorstehend beschriebenen Arbeiten lässt die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt unberührt.

(3) Soweit zur Herstellung der Erschließungsanlage sowie zur Anbindung der Erschließungsanlage an bestehende Verkehrsanlagen Grundstücke oder Grundstücksteile der Stadt vorübergehend in Anspruch genommen werden müssen, verpflichtet sich die Stadt, die Inanspruchnahme dieser Flächen entschädigungslos zu dulden.

(4) Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlage sind die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans sowie die Regelungen dieses Vertrages. Die Erschließungsanlage ist im Entwurf für den Bebauungsplan als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Fußweg" gekennzeichnet. Die Lage der Erschließungsanlage, ihre erforderliche Breite, die Anschlusspunkte an den Wegebestand sowie der Ausbaustandard sind verbindlich in der beigefügten **Anlage A 9** festgelegt. Mit der Herstellung der Erschließungsanlage ist im Zusammenhang mit der Herstellung der Grünfläche zu beginnen. Die Erschließungsanlage ist innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der Grünfläche, spätestens aber 3 Jahre nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB fertigzustellen. Diese Fertigstellungsfrist kann mit Zustimmung der Stadt verlängert werden. Die Herstellung richtet sich im Übrigen nach den vom Vorhabenträger auf seine Kosten noch herzustellenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen, Erläuterungen sowie den Baubeschreibungen. Diese bedürfen der vorherigen Prüfung und Freigabe durch die Stadt. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Erschließungsanlage angesichts ihrer Nähe zum Main auf jeden Fall hochwassersicher hergestellt werden muss; näheres regeln die vorgenannten Ausführungsplanungen. Zur Herstellung der Erschließungsanlage gehören auch deren Möblierung sowie die Herstellung des Begleitgrüns gemäß Ausführungsplanung einschließlich einer Entwicklungspflege von 3 Jahren. Einzelheiten hierzu werden ebenfalls in der Ausführungsplanung – unter Beachtung der Vorgaben der zuständigen Bodenschutzbehörde – einvernehmlich geregelt.

(5) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden vom Vorhabenträger auf dessen Kosten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

(6) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus diesem Paragraphen oder den mit der Stadt noch abzustimmenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen, Erläuterungen und Baubeschreibungen nicht, nicht fristgerecht oder mangelhaft, ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Fristen seine Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen zu lassen oder selbst auszu-

führen, 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 zwei Wochen ab Anforderung durch die Stadt fällig. Alternativ hierzu ist die Stadt berechtigt, die Erfüllungsbürgschaft nach Absatz 7 in Anspruch zu nehmen.

(7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Herstellung der Erschließungsanlage eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 150.000 Euro durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Kreditinstituts zu leisten. Die Hinterlegung des verbürgten Betrages ist in der Bürgschaftsurkunde auszuschließen. Die Bürgschaft ist spätestens mit der Anzeige des Baubeginns (Abs. 8) zu übergeben. Die Erfüllungsbürgschaft verbleibt bis zur Abnahme der vereinbarten Baumaßnahmen bei der Stadt. Nach vollständiger Abnahme der Baumaßnahmen ist die Bürgschaft bis auf den Betrag der vereinbarten Mängelhaftungsbürgschaft (Abs. 13) zurückzuführen; die Erfüllungsbürgschaft wird dann zur Mängelhaftungsbürgschaft. Die Stadt und der Vorhabenträger werden die Erfüllungsbürgschaft bereits zuvor nach Baufortschritt der Arbeiten einvernehmlich in Teilbeiträgen von mindestens 25.000 Euro bis auf den Betrag der Mängelhaftungsbürgschaft nach Abs. 13 zurückführen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(8) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Anzeige des Baubeginns hat der Vorhabenträger der Stadt das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung (Sachschäden 5 Millionen €, Personenschäden 5 Millionen €) nachzuweisen. Alternativ zu einer gesonderten Haftpflichtversicherung im Sinne des vorstehenden Satzes kann durch den Vorhabenträger die Deckungszusage der Konzernversicherung des Vorhabenträgers beigebracht werden mit dem Inhalt, dass vom Versicherungsschutz auch Schäden umfasst sind, die aufgrund der Herstellungspflichten nach diesem § 11 entstehen können.

(9) Die Erschließungsanlage ist in Qualität und Ausstattung mindestens so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entspricht. Der Vorhabenträger hat die geforderte Qualität der Erschließungsanlage anhand von Prü-

fungszeugnissen der verwendeten Materialien sowie von mindestens jeweils 3 statischen Lastplattendruckversuchen auf dem Erdplanum sowie der Frostschutzschicht nachzuweisen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritte ist berechtigt, unabhängig von den gemäß den Baubeschreibungen vom Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführenden Kontrollprüfungen, auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger ganz oder anteilig erstattet, wenn und soweit Mängel durch diese Überprüfung festgestellt werden. Während der Baudurchführung wird der Vorhabenträger wöchentliche Baubesprechungen mit allen beteiligten Leistungsträgern, der Stadt, dem bauleitenden Ingenieurbüro und – soweit notwendig – anderen zu beteiligenden Behörden durchführen.

(10) Das erstmalige Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern (hierzu zählen auch Rad- und Fußwegbezeichnungen und -leitsysteme), Fahrbahnmarkierungen und Verkehrszeichen ist Sache der Stadt und geschieht auf Kosten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Flächen südlich der Erschließungsanlage einmalig zu säubern, bauliche Anlagen zu entfernen und die Verkehrssicherheit durch die Beseitigung von Totholz und hoch gefährdenden Gehölzen herzustellen. Darüber hinaus initiiert der Vorhabenträger einmalig die natürliche Entwicklung durch die Beseitigung nicht einheimischer und nicht standortgerechte Gehölze wie zum Beispiel Cotoneaster, Brombeere, Hybridpappeln und Birken. Sofern auf diesen Flächen CEF-Maßnahmen vorgesehen und durchzuführen sind, haben die diesbezüglichen Vorgaben allerdings Vorrang vor den hier getroffenen Regelungen. Der Vorhabenträger dokumentierte den angestrebten Zustand in einem Pflege- und Entwicklungskonzept unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes. Er holt für die beschriebenen Maßnahmen und das Entwicklungskonzept soweit erforderlich die schriftliche Zustimmung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde ein.

(11) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an trägt der Vorhabenträger für den Bereich der vorbezeichneten Erschließungsmaßnahme die Verkehrssicherungspflicht, sofern dies ihm nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahme an ggf. vorhandenen Leitungen verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der

Vorhabenträger stellte die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Bis zur Schlussabnahme durch die Stadt (nach Absatz 14) hat der Vorhabenträger die Gefahr des zufälligen Untergangs der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlage zu tragen.

(12) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage (mit Schlussbelag) ist diese von der Stadt (einerseits) und dem Vorhabenträger (andererseits) abzunehmen (Schlussabnahme). Hierzu zeigt der Vorhabenträger der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger fest. Über die Schlussabnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Frist, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist. Die Niederschrift ist von den Vertragsparteien zu unterzeichnen und für die Vertragsparteien bindend. Werden bei der Schlussabnahme Mängel festgestellt, so sind diese zu protokollieren und innerhalb von sechs Monaten vom Tage der gemeinsamen Schlussabnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Sie ist in diesem Fall berechtigt, die Erfüllungsbürgschaft nach Abs. 7 in Anspruch zu nehmen. Für die Beseitigung der protokollierten Mängel wird eine gesonderte Abnahme vereinbart.

(13) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass die vorgenannten Leistungen zur Zeit der Schlussabnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Frist für die Haftung für Mängelfreiheit wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Schlussabnahme der Erschließungsanlage durch die Stadt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt für die oben genannten Bauarbeiten eine Mängelhaftungsbürgschaft in Höhe von 5 % der durch die Schlussrechnungen nachgewiesenen Baukosten vorzulegen. Dies geschieht durch Umwandlung der Vertragserfüllungsbürgschaft in eine Mängelhaftungsbürgschaft (siehe Abs. 7). Die Mängelhaftungsbürgschaft wird nach Ablauf der Frist nach Satz 2 zurückgegeben.

(14) Mit der Schlussabnahme der benutzbaren, nach diesem Vertrag errichteten Erschließungsanlage gehen Besitz und Nutzungen dieser Erschließungsanlage unentgeltlich auf die

Stadt über. Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlage einschließlich des Begleitgrüns in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht; hiervon nicht erfasst ist die Entwicklungspflege nach Abs. 4 während des dort festgelegten Zeitraums, die allein dem Vorhabenträger obliegt. Der Vorhabenträger veranlasst auf seine Kosten die Schlussvermessung aller zu übergebenden Flächen und die Übernahme der Daten in das digitale Kataster. Die Stadt widmet die Erschließungsanlage nach Übernahme dem öffentlichen Verkehr. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt bereits jetzt unwiderruflich ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu.

(15) Voraussetzung für den Übergang bzw. die Übernahme nach Abs. 14 ist die schriftliche Bestätigung des Regierungspräsidiums Darmstadt gegenüber der Stadt, dass die Sanierung/Sicherung der Altlast auf den Flächen, welche die Stadt übernimmt, fachgerecht durchgeführt und abgeschlossen wurde und auch der Anschluss an die nördlich gelegenen Flächen unter Beachtung der Vorgaben des Regierungspräsidiums hergestellt ist. Mit der Übernahme der mangelfreien Erschließungsanlage nach Abs. 14 geht auch das Eigentum an der Erschließungsanlage auf die Stadt über; der Umfang der an die Stadt zu übertragenden Erschließungsanlage ergibt sich insofern aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Für die Eigentumsübertragung dieser Wegeflächen an die Stadt gilt im Übrigen § 18a.

(16) Der Vorhabenträger hat der Stadt spätestens sechs Monate nach der Abnahme die Protokolle der statischen Lastplattendruckversuche des Erdplanums und der Frostschutzschicht zu übergeben.

§ 12 Übernahme von Infrastrukturfolgekosten

(1) Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben des Vorhabenträgers führt dazu, dass – nach Planung des Vorhabenträgers - 269 Wohneinheiten zusätzlich im Ortsteil Okrif-tel entstehen. Hiervon ausgehend ergibt sich nach der Bedarfsberechnung der Stadt ein Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder und zwar 12 Plätze für Kinder unter drei Jahre und 27 Plätze für Kinder im Alter zwischen drei und sechs Jahren. Eine Kindergarten-gruppe kann mit maximal 25 Kindern belegt werden und eine Krippengruppe mit maximal 12 Kindern. Eine Aufnahme von Kindern mit erhöhtem Förderbedarf ist mit einer Reduzierung der Aufnahmekapazitäten verbunden. Demnach sind insgesamt mindestens zwei Gruppen

neu zu schaffen. Die Einzelheiten der Bedarfsberechnung können der diesem Vertrag beige-
fügten **Anlage A 10** entnommen werden.

(2) Vor diesem Hintergrund sind sich die Vertragsparteien einig, dass durch das Vorhaben des Vorhabenträgers ein zusätzlicher Bedarf an zwei neuen Gruppen in Kindertagesstätten entsteht. Dieser Bedarf ist alleinige Folge des Vorhabens des Vorhabenträgers. Dieser Bedarf kann nicht durch bestehende Einrichtungen im Einzugsbereich gedeckt werden. Dies hat die Stadt dem Vorhabenträger nachgewiesen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt, die Kindertagesstätte "Kleine Feldstraße" in Okriftel auszubauen, um dort zwei weitere Gruppen unterzubringen. Dies ist im Vergleich zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte die wirtschaftlich günstigere Variante. Die Stadt hat für die hierdurch entstehenden Kosten eine Kostenschätzung erstellt, die diesem Vertrag als **Anlage A 11** beigelegt ist. Sie hat zudem mit Blick auf die durch diese Entwicklung entstehenden finanziellen Belastungen, welche die Stadt selbst nicht zu tragen in der Lage ist, beschlossen, die das Vorhaben des Vorhabenträgers ermöglichende Bauleitplanung davon abhängig zu machen, dass der Vorhabenträger den für den vorbezeichneten Ausbau der Kindertagesstätte entstehenden finanziellen Aufwand übernimmt.

(3) Dem Vorhabenträger sind die zu Grunde liegenden Erhebungen und Berechnungen im Detail dargestellt worden. Er erklärt sich mit diesen ausdrücklich einverstanden. Danach betragen die voraussichtlichen Bau- und Planungskosten der Maßnahme 2.377.620 EUR. Der Wert der für das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen beträgt 452.723 Euro, so dass sich Gesamtkosten von 2.830.343 Euro ergeben. Hiervon entfallen 2.218.125 EUR auf die beiden neuen Gruppen und 612.218 EUR auf die vorhandenen vier Gruppen. Von diesem Betrag in Höhe von 2.218.125 EUR wird im Hinblick darauf, dass im weiteren Nutzungsverlauf – voraussichtlich in einigen Jahrzehnten - auch die anteilig auf die beiden neuen Gruppen entfallenden Flächen von Kindern aus anderen Baugebieten genutzt werden, ein pauschaler Abzug für die Nachnutzung in Höhe von 30% (entspricht 655.437 EUR) vorgenommen. Folglich ergibt sich ein vom Vorhabenträger zu tragender Aufwand von 1.552.687 EUR. Der Vorhabenträger wäre daher verpflichtet, einen Betrag von 1.552.687 Euro (in Worten: Einemillionfünfhunderzweiundfünfzigtausendsechshundertsiebenundachtzig Euro) an die Stadt zu zahlen.

In diesem Zusammenhang sind sich die Vertragsparteien allerdings einig, dass von dem vorgenannten Betrag im Hinblick auf Planung und Herstellung des Mainuferweges (siehe

oben § 11) ein Abzug vorgenommen werden soll, der den Kosten entspricht, die dem Vorhabenträger für die Baumaßnahme „Mainuferweg“ (siehe im Einzelnen § 11) sowie durch die Übereignung der hierfür benötigten Flächen sowie die Übereignung der Maßnahmenfläche M 1 (siehe hierzu § 3 Abs. 5) entstehen. Die Vertragsparteien schätzen diesen Betrag auf insgesamt rund 300.000 €. Folglich reduziert sich der vom Vorhabenträger an die Stadt zu zahlende Betrag nach diesem § 12 auf – abgerundet – 1.250.000 €. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, zwecks des oben beschriebenen Ausbaus der Kindertagesstätte an die Stadt 1.250.000,00 € (in Worten: eine Million zweihundertfünfzigtausend Euro) zu zahlen. Vor diesem Hintergrund ist für die Übertragung des Eigentums an der Maßnahmenfläche M 1 sowie der Erschließungsanlage nach § 11 (Mainuferweg) von der Stadt an den Vorhabenträger keine gesonderte Zahlung zu leisten; vgl. § 18 a.

(4) Die Zahlung nach Absatz 3 hat bis spätestens einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen, es sei denn, dass der Vorhabenträger bereits zuvor auf Grundlage von § 33 BauGB für das Vertragsgebiet eine Baugenehmigung erhält. Im Fall der Erteilung einer solchen Baugenehmigung beginnt die Zahlungsfrist mit Erteilung der Baugenehmigung.

§ 13 Durchführung der Kostenerstattung

(1) Die Erstattung von Kosten nach diesem Vertrag muss jeweils nach schriftlicher Zahlungsaufforderung durch die Stadt binnen einer Frist von zehn Tagen erfolgen. Die Zahlungsaufforderung erfolgt nach Leistungsabnahme und Rechnungsprüfung durch die Stadt. Der Zahlungsaufforderung sind entsprechende Rechnungsbelege beizufügen. Gegenüber einer Zahlungsaufforderung der Stadt besteht kein Zurückbehaltungsrecht, insbesondere ist eine Berufung auf eine nicht vertragsgemäße Leistungserbringung durch Dritte ausgeschlossen. Entsprechendes gilt für alle anderen vom Vorhabenträger an die Stadt zu leistenden Zahlungen nach diesem Vertrag, auch wenn es sich nicht um die Erstattung von Kosten handeln sollte.

(2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er bei der Kostenerstattung nach diesem Vertrag keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

§ 14 Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans

(1) Die Parteien stellen klar, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Vorhaben des Vorhabenträgers und/oder das Vertragsgebiet begründet wird. Durch diesen Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Aus diesem Vertrag, vorausgegangen Abstimmungen, der erstellten Rahmenplanung sowie aus der Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Erstellung eines Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Verfahren fortzusetzen und/oder mit einem bestimmten Ergebnis zu beenden.

(2) Die Parteien stellen weiter klar, dass die vom Vorhabenträger in dieser Vereinbarung übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht von der erfolgreichen Durchführung des Bauleitplanverfahrens abhängt, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist. Ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens, unabhängig aus welchem Grund, berührt die vom Vorhabenträger übernommenen Zahlungs- und Erstattungspflichten nicht, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas abweichendes geregelt ist. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Stadt – aus welchem Grund auch immer – die Planung nicht weiter verfolgt.

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Risiko für die Verwirklichung des Projekts des Vorhabenträgers allein bei diesem liegt. Eine wie auch immer geartete Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

(4) Die Parteien stellen ferner klar, dass die Stadt keinerlei Gewähr dafür übernimmt, dass dem Vorhabenträger für Bauvorhaben im Vertragsgebiet Baugenehmigungen nach § 33 BauGB erteilt werden. Es ist allein Sache des Vorhabenträgers, derartige Bauanträge zu stellen und die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 33 BauGB zu schaffen. Das Risiko, dass solche Bauanträge nicht positiv beschieden werden, trägt allein der Vorhabenträger. Die Stadt wird sich lediglich im Rahmen ihrer Möglichkeiten bemühen, möglichst zügig die Voraussetzung nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB herbeizuführen; eine irgendwie geartete Verpflichtung hierzu übernimmt die Stadt hingegen nicht. Die Stadt ist insbesondere vor dem Hintergrund der Regelung in Abs. 1 nicht verpflichtet, die in § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung überhaupt durchzuführen.

§ 15 Sicherheiten

(1) Ergänzend zu den in § 11 bereits vereinbarten Sicherheiten (Vertragserfüllungsbürgschaft und Gewährleistungsbürgschaft für die Erschließungsanlage Mainuferweg) leistet der Vorhabenträger Sicherheit für die von ihm nach § 12 zu erstattenden Infrastrukturfolgekosten in Höhe von 1.250.000,00 Euro durch Übergabe einer selbstschuldnerischen, von der Einrede der Vorklage befreiten Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung. Die Bürgschaft ist spätestens 10 Tage nach Unterzeichnung dieses Vertrages durch den Vorhabenträger, jedenfalls aber rechtzeitig vor Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzulegen. Solange die Bürgschaft nicht vorliegt, wird die Stadt keine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchführen.

(2) Ferner leistet der Vorhabenträger Sicherheit für die von ihm nach § 3 zu tragenden Kosten und Maßnahmen in Höhe von 32.552,80 Euro durch Übergabe einer selbstschuldnerischen, von der Einrede der Vorklage befreiten Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder Versicherung. Die Bürgschaft ist spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans vorzulegen, es sei denn, der Vorhabenträger beantragt bereits zuvor auf Grundlage von § 33 BauGB für ein Bauvorhaben im Vertragsgebiet eine Baugenehmigung; im Falle eines solchen Bauantrages hat die Vorlage der Bürgschaft zusammen mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen bei der Stadt zu erfolgen.

§ 16 Vertragsanpassung und Kündigung

(1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch die Parteien ist ausgeschlossen.

(2) Die Parteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.

(3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein Festhalten an dem vorliegenden Vertrag im Sinne von Abs. 2 nicht mehr zumutbar ist, wenn das Bauleitplanverfahren ohne Inkrafttreten des Bebauungsplans endgültig beendet wird. Gleiches gilt für den Fall, dass die Ausführung des Vertrages insgesamt technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und eine Anpassung aus diesem Grunde ausgeschlossen ist sowie für den Fall, dass der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht innerhalb von 3 Jahren nach Wirksamwerden dieser Vereinbarung in Kraft tritt oder der Bebauungsplan von der vorliegenden Entwurfsfassung (**Anlage A 12**) wesentlich

lich abweicht. Ein Festhalten an dem Vertrag im Sinne von Abs. 2 ist hingegen - ungeachtet der Regelung in Satz 1 - stets zumutbar und damit eine Kündigung nach Abs. 2 ausgeschlossen, wenn der Vorhabenträger im Vertragsgebiet bereits mit der Verwirklichung von Bauvorhaben begonnen hat oder hierfür eine oder mehrere Baugenehmigung(en) erteilt wurde(n). Auch im Falle der Unzumutbarkeit einer Vertragsanpassung nach vorstehenden Sätzen 1 und 2 bleibt es den Vertragsparteien unbenommen, statt einer Kündigung einvernehmlich eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

(4) Die Stadt kann den Vertrag außerdem dann kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht oder nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. In den Fällen der nicht oder nicht fristgerechten Einhaltung von sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten hat die Stadt den Vorhabenträger vor Kündigung schriftlich zur Einhaltung der konkret zu benennenden Pflichten aufzufordern und eine angemessene Nachfrist zu setzen. Die Kündigung darf erst erfolgen, wenn die Nachfrist abgelaufen ist, ohne dass der Vorhabenträger die konkret benannten Pflichten vollumfänglich erfüllt hat.

(5) Auch im Falle einer nach den vorstehenden Absätzen zulässigen Kündigung bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen zu Lasten des Vorhabenträgers, es sei denn, die Kostenregelung betrifft zukünftige, noch nicht begonnene Maßnahmen oder noch nicht getätigte Aufwendungen, die aufgrund der Kündigung des Vertrages auch nicht mehr durchgeführt bzw. erbracht werden müssen und hinsichtlich derer auch keine Kosten mehr entstehen können. Wurden für Maßnahmen und Aufwendungen nach Satz 1 durch den Vorhabenträger bereits Sicherheitsleistungen (zum Beispiel Bürgschaften) erbracht, sind sie von der Stadt zurückzugeben. Im Falle einer zulässigen Kündigung kann die Stadt verlangen, dass der Vorhabenträger die der Stadt bis dahin bereits übertragenen Grundstücksflächen wieder in sein Eigentum zurückführt, indem die diesbezüglichen Grundstücksgeschäfte rückabgewickelt werden.

(6) Die Parteien sind sich einig, dass eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse erforderlich ist, wenn der zunächst in Kraft getretene Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens rechtskräftig für ganz oder teilweise unwirksam erklärt wird (siehe hierzu auch § 18) oder die Stadt den Bebauungsplan rechtswirksam ganz oder teilweise aufhebt. Eine Kündigung des Vertrages ist in diesen Fällen hingegen ausgeschlossen. Ungeachtet der dann ggf. vorzunehmenden Vertragsanpassung kann der Vorhabenträ-

ger in diesen Fällen keine Erstattung von bereits an die Stadt geleisteten Zahlungen verlangen.

(7) Werden trotz Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans erforderliche Baugenehmigungen nicht erteilt, erteilte Baugenehmigungen ganz oder teilweise aufgehoben oder Bauvorhaben im Vertragsgebiet behördlicherseits gänzlich oder teilweise untersagt, ist eine Vertragsanpassung hingegen ausgeschlossen, es sei denn, die Versagung erforderlicher Baugenehmigungen oder deren Aufhebung bzw. die Untersagung von Bauvorhaben beruht darauf, dass die zuständige Behörde Festsetzungen des Bebauungsplans für unwirksam erachtet und dies durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig bestätigt worden ist. Eine Kündigung des Vertrages in den vorgenannten Fällen seitens des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen.

(7) Kündigung oder Vertragsanpassung bedürfen der Schriftform.

§ 17 Angemessenheit der vertraglichen Regelungen

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die vom Vorhabenträger gemäß diesem Vertrag zu übernehmenden Kosten den gesamten Umständen nach – auch unter Berücksichtigung der bereits aufgrund vorangegangener Vereinbarungen zwischen den Parteien aufgewandten bzw. noch aufzuwendenden Mittel - angemessen sind, insbesondere im Hinblick auf die Zahlungspflicht des Vorhabenträgers im Verhältnis zu dem vom Vorhabenträger getätigten Investitionsvolumen und des vom Vorhabenträger erwarteten Ertrags. Dem Vorhabenträger wurde Gelegenheit gegeben, den Nachweis zu führen, dass die Regelungen dieses Vertrages ggf. unangemessen sind; der Vorhabenträger hat hierauf verzichtet. Die Vertragsparteien bestätigen sich ferner gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen stehen sowie Voraussetzung und Folge der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind.

§ 18 Verzicht auf Ersatzansprüche / Aufwendungsersatz / Gerichtliche Verfahren

(1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für das o. g. Vertragsgebiet an und verzichtet hinsichtlich der jetzt und zukünftig in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke im Vertragsgebiet auf alle Ansprüche gegen die Stadt wegen nachteiliger Auswirkungen der Planung, die aufgrund des

Bebauungsplans und seiner Verwirklichung entstehen können, insbesondere auch auf alle Ansprüche nach den §§ 40-44 BauGB.

(2) Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen aus dem Bebauungsplan und / oder seinem Vollzug resultierenden berechtigten Entschädigungsansprüchen Dritter frei; gleiches gilt für alle Ansprüche Dritter gegen die Stadt im Zusammenhang mit einer eventuellen gänzlichen oder teilweisen Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Soweit solche Ansprüche Dritter durch rechtskräftige richterliche Entscheidung bestätigt werden, wird der Vorhabenträger der Stadt die dafür angefallenen Aufwendungen einschließlich der zur Abwehr des Rechtsanspruchs entstandenen gerichtlichen und / oder außergerichtlichen Kosten auf Aufforderung ersetzen. Die Ersatzpflicht ist nicht auf gesetzliche Gebühren beschränkt, die Gebührenforderung des eigenen Anwalts der Stadt muss jedoch angemessen sein und tritt auch dann ein, wenn die Stadt mit Zustimmung des Vorhabenträgers den jeweils behaupteten Anspruch vorprozessual oder vergleichsweise befriedigt. Ob über solche Ansprüche Prozesse geführt werden sollen, über die Fragen der Einlegung von Rechtsmitteln und über den Abschluss von Vergleichen sowie über die Auswahl des hierfür zu beauftragenden Rechtsanwalts entscheidet die Stadt nach Anhörung des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat einen Anspruch auf Durchführung eines vorbenannten Prozesses, wenn er der Stadt die voraussichtlichen Prozesskosten vorschießt. Sind Rechtsstreitigkeiten der vorgenannten Art anhängig, wird die Stadt den Vorhabenträger über den jeweiligen Rechtsstreit auf dem Laufenden halten. Der Vorhabenträger haftet der Stadt für alle Schäden, die ihr durch eine eventuelle gänzliche oder teilweise Unwirksamkeit des Bebauungsplans entstehen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gegen den Bebauungsplan keine Rechtsmittel einzulegen. Sofern gegen den Bebauungsplan durch Dritte rechtlich (z. B. durch Normenkontrollantrag) vorgegangen wird, trägt der Vorhabenträger alle der Stadt hierdurch entstehenden Aufwendungen. Der Aufwendungsersatz richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten und ist nicht auf die gesetzlichen Gebühren beschränkt. Die Gebührenforderung des eigenen Anwalts der Stadt muss jedoch angemessen sein. Er besteht auch dann, wenn die Stadt mit Zustimmung des Vorhabenträgers den Rechtsstreit vorprozessual oder vergleichsweise beilegt. Über die Auswahl des hierfür zu beauftragenden Rechtsanwalts entscheidet die Stadt nach Anhörung des Vorhabenträgers.

(4) Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, ist – sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist – ausgeschlossen. Bereits heute wird vereinbart, dass –

sollte die Unwirksamkeit der Satzung über den künftigen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – der Vorhabenträger, soweit dies gesetzlich zulässig ist, auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet. Die Stadt nimmt diesen Verzicht hiermit an.

(5) Falls die Satzung über den Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren oder in einem anderen gerichtlichen Verfahren inzident für unwirksam erklärt wird, werden die Vertragsparteien im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen; auf die vorstehenden Regelungen zur Vertragsanpassung in § 16 wird verwiesen. Für das Verfahren zur Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler werden die Parteien eine gesonderte Vereinbarung treffen. Dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen werden von der Stadt auch dann nicht erstattet, wenn die Satzung für unwirksam erklärt werden sollte.

(6) Die in den Absätzen 1 bis 3 sowie Absatz 5 Sätze 1 und 2 enthaltenen Regelungen gelten nur, wenn der Bebauungsplan auch so von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird, wie er zuvor mit dem Vorhabenträger abgestimmt worden ist.

§ 18a Übertragung von Grundstücksflächen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem noch abzuschließenden Übertragungsvertrag, die Maßnahmenfläche M1 nach dem Bebauungsplan (Entwurf **Anlage A12**), die in der **Anlage A14** rot umrandet dargestellt ist (Fläche nach § 3 Abs. 5 dieses Vertrages) an die Stadt zu übertragen. Der Wert der an die Stadt zu übertragenden Fläche ist durch die Regelung in § 12 Abs. 3 abgegolten, so dass in dem Übertragungsvertrag für diese Fläche von der Stadt keine Zahlung verlangt werden darf.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem noch abzuschließenden Übertragungsvertrag, die sich aus dem Bebauungsplan (**Anlage A12**) und den baulichen Vorgaben/Ausbaustandards Mainuferweg (**Anlage A9**) ersichtliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg (Fläche nach § 11 dieses Vertrages) an die Stadt zu übertragen. Der Wert der an die Stadt zu übertragenden Fläche einschließlich des Wertes der darauf errichteten Erschließungsanlage sind durch die Regelung in § 12 Abs. 3 abgegolten, so dass in dem Übertragungsvertrag für diese Fläche von der Stadt keine Zahlung verlangt werden darf.

(3) Die Kosten der Grundstücksübertragung trägt der Vorhabenträger.

§ 19 Rechtsnachfolge

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Verpflichtungen und Bindungen aus diesem Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, die Verpflichtungen und Bindungen an eventuelle weitere Rechtsnachfolger weiterzugeben. Als Rechtsnachfolge in diesem Sinne gilt insbesondere auch die Veräußerung von Flächen im Vertragsgebiet an Dritte. Der Vorhabenträger wird deshalb insbesondere sicherstellen, dass die Verpflichtungen und Erklärungen aus diesem Vertrag für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke oder Teilflächen von diesen durch ihn oder durch Dritte von dem jeweiligen Rechtsnachfolger übernommen werden. Der Vorhabenträger wird der Stadt die Rechtsnachfolge jeweils unverzüglich anzeigen.

(2) Der Vorhabenträger kann die Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag – und insbesondere gemäß Abs. 1 – auf einen Dritten nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt vornehmen. Die Zustimmung wird erteilt, wenn der jeweilige Rechtsnachfolger die Verpflichtungen aus diesem Vertrag übernommen hat und keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der in diesem Vertrag genannten Maßnahmen innerhalb der festgelegten Fristen gefährdet ist. Liegen solche Tatsachen vor, kann die Zustimmung von der Bestellung zusätzlicher Sicherheiten abhängig gemacht werden.

(3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt auch bei zugelassener (Abs. 2) Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich und schriftlich aus der Haftung entlässt.

§ 20 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Vertragsparteien ihn rechtsverbindlich unterzeichnet haben und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt dem Vertrag zugestimmt hat.

§ 21 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. In jedem Fall werden die Parteien die un-

wirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die gewährleisten, dass der Vertragszweck in rechtlich zulässiger Weise erreicht wird. Sollte eine Vorschrift dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot der Kausalität nach § 11 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, werden die Angemessenheit und die Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.

§ 22 Durchführungsvollmacht

Die Beteiligten erteilen dem Notar und den Notariatsangestellten des Notars

Sabine Elnaiem, Sylvia Linke, Kerstin Schaffer, Ines Schöpke und Peter Kirchner

und zwar jedem für sich, Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuell noch erforderlichen oder nützlichen Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und diesen Vertrag sowie Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, einschließlich der Abgabe der Auflassung und einer Identitätserklärung, ggf. durch Eigenurkunde.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar und nur auf dessen Weisung Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, von dieser Vollmacht nur nach ausdrücklicher schriftlicher Weisung durch beide Vertragsparteien Gebrauch zu machen. Die Beteiligten stellen die bevollmächtigten Notariatsangestellten im Rahmen des gesetzlich zulässigen von jeglicher persönlichen Haftung frei.

Soweit in diesem Vertrag dem Notar Aufträge, Vollmachten oder Anweisungen erteilt oder Vollmachten nur vor ihm ausgeübt werden können, gilt dies zugleich für seinen Vertreter im Amt oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar. Alle dem Notar erteilten Vollmachten oder Anweisungen sind vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Sämtliche Vollmachten dieser Urkunde werden unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten erteilt.

§ 23 Schlussbestimmungen, Kosten, Vertragsbestandteile

(1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der § 57 HVwVfG, § 126 BGB, § 11 Abs. 3 BauGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu berufen. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge. Der Vertrag ist notariell zu beurkunden.

(2) Dieser Vertrag berührt nicht die Verpflichtungen aus den vorangegangenen Verträgen zwischen den Parteien. Sofern und soweit der Vorhabenträger insbesondere Verpflichtungen aus diesen Verträgen noch nicht bzw. nicht vollständig erfüllt hat, gelten diese Verpflichtungen fort und sind auch weiterhin zu erfüllen.

(3) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

(4) Bestandteile dieses Vertrages sind die der Bezugsurkunde beigefügten Anlagen:

- Lageplan Vertragsgebiet (Anlage A 1) vom 10.10.2017
- Fachgutachten Altlasten vom 24.07.2015 und ergänzende Altlastenrisikobewertung vom 17.09.2015 der Kühn Geoconsulting GmbH (Anlage A 2)
- Sanierungsplan zur städtebaulichen Entwicklung vom 18.12.2015 der Kühn Geoconsulting GmbH (Anlage A 3a)
- Sanierungsbescheid vom 11.11.2016 (Anlage A 3b)
- Umweltbericht mit Anlagen (Stand 27.10.2017) der Götte Landschaftsarchitekten GmbH (Anlage A 4)
- Präsentation für das Denkmalamt vom 28.07.2015 (Anlage A 5) der bk-plan gmbh
- Städtebaulichen Rahmenplan vom 30.06.2016 – Hauptteil – (Anlage A 6)
- Freianlagenplan (Anlage A 7)
- Lageplan Dienstbarkeitsflächen (Geh- und Fahrrecht gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes) vom 13.11.2017 (Anlage A 8a)
- Lageplan Dienstbarkeitsflächen (Leitungsrecht Regenwasserkanal; Anlage A 8b)
- Ausbaustandards Mainuferweg (Anlage A 9)
- Bedarfsbeschreibung Kinderbetreuung (Anlage A 10)

- Kostenschätzung Kita-Ausbau vom 21.09.2017 (Anlage A 11)
- Entwurf des Bebauungsplans vom 27.10.2017 (Anlage A 12)
- Berechnung Kompensation (Anlage A 13) der Götte Landschaftsarchitekten GmbH
- Fläche CEF-Maßnahme (Anlage A 14)
- Schreiben der Dynamic Reliance GmbH vom 13.11.2017 an den Vorhabenträger (Anlage A 15).

Es wird beantragt, zu erteilen,

je eine beglaubigte und eine elektronische Abschrift für die Stadt und den Vorhabenträger.

Die vorstehende Verhandlung wurde dem Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihm genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Frank /t

Ammer, Notar

L.S.