

## Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB

Die **Stadt Frankenthal (Pfalz)**, Rathausplatz 2-7, 67227 Frankenthal (Pfalz), vertreten durch deren Oberbürgermeister Dr. Nicolaus Meyer

– nachfolgend: „Stadt“ –

und

die **Real Life Moderate GmbH**, Mellenseestraße 21, 15806 Zossen, vertreten durch deren Geschäftsführer Marcus Armin Püttmer,

– nachfolgend: „Vorhabenträger 1“ –

und

die **Real Life Residences GmbH**, Mellenseestraße 21, 15806 Zossen, vertreten durch deren Geschäftsführer Marcus Armin Püttmer,

– nachfolgend: „Vorhabenträger 2“ –

Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 zusammen auch „Vorhabenträger“ genannt

schließen den nachfolgenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“.

|  |    |
|--|----|
| VORBEMERKUNGEN .....   | 2  |
| § 1 Vertragszweck / Vertragsgegenstand .....                                   | 3  |
| § 2 Übertragung der städtebaulichen Planungen und Kostentragung .....          | 4  |
| § 2 a Eckpunkte des beabsichtigten Bebauungsplanes .....                       | 4  |
| § 3 Verkehrliche Erschließung .....  | 6  |
| § 4 Öffentliche Grünflächen .....  | 6  |
| § 5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....                              | 7  |
| § 6 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und öffentlichen Grünflächen ..... | 9  |
| § 7 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung .....                         | 10 |
| § 8 Abnahme .....  | 10 |
| § 9 Gewährleistung .....   | 11 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| § 10 | Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung .....                       | 12 |
| § 11 | Eigentumsübergang.....  | 13 |
| § 12 | Ausführungs- und Bestandsunterlagen.....                                | 13 |
| § 13 | Geschosswohnungsbau .....   | 14 |
| § 14 | Natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen .....                         | 14 |
| § 15 | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....           | 14 |
| § 16 | Durchführung und Fristen.....   | 16 |
| § 17 | Sicherheitsleistungen.....  | 16 |
| § 18 | Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans ..... | 16 |
| § 19 | Haftungsausschluss.....   | 17 |
| § 20 | Vertragsanpassung, Kündigung.....                                       | 18 |
| § 21 | Rechtsnachfolge / Trägerwechsel.....                                    | 19 |
| § 22 | Salvatorische Klausel.....  | 19 |
| § 23 | Schlussbestimmungen / Inkrafttreten / Vertragsbestandteile.....         | 19 |

## VORBEMERKUNGEN

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Mühlbergstraße“. Zu diesem Zweck wurde am 08.12.2021 durch den Rat der Stadt ein Aufstellungsbeschluss (**Anlage 1**) gefasst.

Die Vorhabenträger 1 + 2 beabsichtigen, entsprechend der vorliegenden Konzeptplanung (**Anlage 2**), auf einer Teilfläche von ca. 51.100 m<sup>2</sup> des ehem. REAL-Marktes in Frankenthal Studernheim die Errichtung eines Wohnquartiers bestehend aus Reihenhäusern und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Der Bebauungsplan soll auch Grundstücke erfassen, die nicht im Eigentum der Vorhabenträger stehen bzw. stehen werden. Der derzeitige Planungsstand ergibt sich aus **Anlage 3**. Die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen sollen dabei im Wesentlichen von den Vorhabenträgern auf eigene Kosten hergestellt werden. Die Vorhabensträger beabsichtigen, das Konzept sukzessive und in unterschiedlichen zeitlich gestaffelten Bauabschnitten umzusetzen und auch ihnen übertragenen Erschließungsaufgaben nicht in einem Bauabschnitt, sondern sukzessive und zeitlich gestaffelt umzusetzen. In dem Vertragsgebiet wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans (öffentliche Versorgungsfläche Strom) eine Trafo-Station von den Stadtwerken Frankenthal errichtet.

Nördlich an das Wohngebiet angrenzend soll ein Fachmarktzentrum entstehen. Hierfür ist ein separates Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Für die Zwecke dieses Durchführungsvertrages gilt, dass die Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers 1 und des Vorhabenträgers 2 nicht gesamtschuldnerisch gelten, sondern sich – ausweislich der in diesem Vertrag bestimmten Quote – immer nur auf dem jeweiligen

Bauabschnitt und Vorhabenstil erstrecken, die der jeweilige Vorhabensträger in eigener Verantwortung entwickelt. Der Vorhabenträger 1 übernimmt hierbei die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus in der festgesetzten Baugebietsteilfläche WA5. Hinsichtlich der Erschließung, öffentlichen Grünflächen und Lärmschutzwand findet eine Kostenteilung sowie Auferlegung von Rechten und Pflichten durch die Vorhabenträger zu 1 und zu 2 im Verhältnis entsprechend **Anlage 4** statt. Die übrige Gebietsentwicklung erfolgt durch den Vorhabenträger 2.

## § 1 Vertragszweck / Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der **Anlage 5** gekennzeichnete Fläche. Unverbindliche Grundlage der städtebaulichen Planung ist die Konzeptplanung (**Anlage 2**).

(2) Die Vorhabenträger 1 und 2 sind (einzeln oder gemeinsam) Eigentümer der folgenden Grundstücke

Gemeinde Frankenthal (Pfalz), Gemarkung Studernheim (4203),

- Flurstück 1500/2
  - Flurstück 1500/3
  - Flurstück 1501/4
  - Flurstück 1501/3
  - Flurstück 467/11
- (Größe insgesamt ca. 51.137 m<sup>2</sup>)

bzw. werden Eigentümer der folgenden noch zu vermessender Teilfläche

- Flurstück 1500/B
- (Größe ca. 584 m<sup>2</sup>)

im Folgenden auch "Vorhabengrundstück". Das Vorhabengrundstück wird zu einem späteren Zeitpunkt neu vermessen und entsprechend der in **Anlage 6** dargestellten ungefähren Lage, dergestalt geteilt, dass Flächen im Eigentum der Vorhabenträger 1, Vorhabenträger 2, deren Wohnungseigentümergeinschaften sowie der Stadt (u.a. Grünflächen und öffentlich zu widmende Verkehrsflächen) stehen. Darüber hinaus wird auf einem Flurstück eine Trafostation für die Stadtwerke Frankenthal errichtet werden.

Die Einbeziehung der nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flurstücke in den Geltungsbereich A gem. **Anlage 5** erfolgt, weil nach derzeitigem Planungsstand zur Umsetzung des Projekts des Vorhabenträgers auf dem Vorhabengrundstück auch Regelungen für Maßnahmen auf den betroffenen Flurstücken notwendig sind und in diesem Vertrag getroffen werden.

(3) Die Vorhabenträger haben ein besonderes Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Mühlbergstraße“. Sie beabsichtigen, auf dem in Abs. (2) genannten Grundstücken das in den Vorbemerkungen und der Konzeptplanung beschriebene

Vorhaben zu verwirklichen. Die Genehmigung dieser Projekte ist nach der aktuellen bauplanungsrechtlichen Situation nicht in Gänze möglich.

Das Projekt der Vorhabenträger kann vor diesem Hintergrund in der beabsichtigten Art und Weise nur umgesetzt werden, wenn für das Vertragsgebiet ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Vorhabenträger sind bzw. waren daher bereit, die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs und aller hiermit in Zusammenhang stehenden erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten zu übernehmen bzw. durch Dritte auf ihre Kosten vornehmen zu lassen. Sie haben im Sinne von § 12 BauGB einen Vorhaben- und Erschließungsplan gefertigt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

(4) Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Gebietsnutzung zu schaffen, wird von der Stadt das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Mühlbergstraße“, das mit Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2021 begründet wurde, im Rahmen der vertraglichen Umsetzung vorangetrieben. Die Stadt beabsichtigt einen Bebauungsplan entsprechend dem aus **Anlage 3** ersichtlichen derzeitigen Planungsstand zu erlassen.

## § 2 Übertragung der städtebaulichen Planungen und Kostentragung

(1) Die Vorhabenträger übernehmen entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf ihre Kosten. Die Vorhabenträger haben auf ihre Kosten in Abstimmung mit der Stadt alle im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstigen Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich sind, sowie die Satzungsentwürfe zu fertigen.

(2) Mit der in Absatz 1 genannten Tätigkeit beauftragen die Vorhabenträger auf ihre Kosten jeweils leistungsfähige und fachlich kompetente Dienstleister (Planungsbüros, Ingenieurbüros u.s.w.).

## § 2 a Eckpunkte des beabsichtigten Bebauungsplanes

Der von der Stadt aufzustellende Bebauungsplan „nördlich der Mühlbergstraße“ wird entsprechend des von den Vorhabenträgern erstellten Konzeptes (**Anlage 2**) von der Stadt erarbeitet; diese empfiehlt dem Stadtrat die Beschlussfassung der Satzung dieses Bebauungsplans. Zu den Eckpunkten des städtebaulichen Konzeptes, die im Bebauungsplan umgesetzt werden sollen, gehören:

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen in dem Wohngebiet 148 Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie zwei Geschosswohnungsbauten mit circa 75 Wohneinheiten entstehen.

Die Einfamilienhäuser sind mit geneigten Dächern (Pult- und Satteldach) und die im Norden des Plangebiets verorteten Geschosswohnungsbauten mit einem Flachdach vorgesehen. Dabei sollen die „flachgeneigten“ Pult- sowie Flachdächer der Hauptgebäude mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden. Die Einfamilienhäuser mit einem Satteldach sind mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss und die Häuser mit einem Pultdach mit drei Vollgeschossen geplant. Die Mehrfamilienhäuser sollen mit vier Vollgeschossen und einem sog. Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Um das Planungsziel nach einer nachhaltigen und zeitgemäßen klimaangepassten Bebauung umzusetzen, werden die Dächer der Hauptgebäude anteilig mit PV-Modulen und Dachbegrünung versehen.

Die Erschließung der zur Überplanung anstehenden Flächen wird mit einer Haupttangente von dem bestehenden Abzweiger der Frankenthaler Straße (ehemals Zufahrt Realmarkt) als auch über die Mühlbergstraße erschlossen. Die Anbindungen auf die Gotthilf-Salzman-Strasse dienen ausschließlich der Ver- und Entsorgung sowie einem beschränkt berechtigten Anliegerverkehr.

Die Verbindung zwischen der Frankenthaler Straße und der Mühlbergstraße findet über eine ca. 6 m Breite Straßentrasse statt. Nur im Bereich der Zufahrt zum Fachmarktzentrum wird die Straße auf ca. 6,50 m aufgeweitet. Der Straßentangente wird im Trennprinzip mit einem beidseitig ca. 2 m breiten Gehweg begrenzt. Im Bereich des Baugebietes ist zusätzlich einseitig ein ca. 2,0 m breiter Parkstreifen für öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die von der Haupttangente abgehenden Ring- und Stichstraßen sind mit einem 6 m breiten Straßenprofil im Mischungsprinzip geplant.

Jedem Einfamilienhaus werden zwei Pkw-Stellplätze zugeordnet. Für den Geschosswohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,2 je Wohneinheit vorgesehen.

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 27 öffentliche Besucher-Stellplätze eingeplant.

Entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten muss entlang der B9 eine rund 7 m hohe Lärmschutzwand, gemessen an der Straßenachse der B9, zum Schutz des Baugebietes vorgesehen werden.

Die zwischen dem Wohngebiet und der Lärmschutzwand entstehende Grünfläche soll der Naherholung für die Öffentlichkeit dienen. Die Fläche soll mit einem wasserdurchlässigen Weg und vereinzelt Sitz- und Spielstationen als auch Trimm dich Geräten ausgestattet werden. Die weiterführende Bepflanzung wird mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen hergestellt. Im Zentrum des Baugebietes entsteht ein intensiv durchgrünter Quartiersplatz mit Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit. Die weiteren verbleibenden Grünanlagen dienen insbesondere der Gebietsdurchgrünung und werden mit Wiesenflächen und heimischen Sträuchern und Laubgehölzen gegliedert und bepflanzt.

### § 3 Verkehrliche Erschließung

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die von der Stadt dem öffentlichen Verkehr zu widmenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A, B, C, D, E, F, G und H) sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ("Öffentlicher Parkplatz"), die in dem Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“ festgesetzt werden einschließlich aller ihrer Bestandteile (Fahrbahn, Geh- und Radwege, Grünflächen, Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen u.s.w.) auf eigene Kosten herzustellen. Ihre Herstellung (Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit) richtet sich nach mit der Stadt noch einvernehmlich abzustimmenden Ausbauplänen. Eine Zustimmung zu von den Vorhabenträgern vorgelegten Ausführungsplänen gilt als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von einem Monat nach deren Zugang diesen schriftlich widerspricht.

(2) Die Vorhabenträger haben die für die Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen, soweit sie nicht schon in ihrem Eigentum oder im Eigentum der Stadt stehen, auf ihre Kosten zu erwerben.

(3) Die Kostentragung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung erfolgt durch die Vorhabenträger zu 1 und zu 2 im Verhältnis entsprechend **Anlage 4**. Rechte und Pflichten der Vorhabenträger beziehen sich jeweils auf die von ihnen durchzuführenden Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung entsprechend diesem Verhältnis.

### § 4 Öffentliche Grünflächen

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die von der Stadt als öffentliche Grünflächen zu widmenden Flächen, die in dem Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“ festgesetzt werden, auf eigene Kosten herzustellen. Ihre Herstellung (insb. die konkrete Ausgestaltung) richtet sich nach einem mit der Stadt einvernehmlich zu vereinbarenden „Grünflächenkonzept“. Dies gilt insbesondere auch für die Herstellung des Quartiersplatzes. Eine Zustimmung zu von dem von den Vorhabenträgern vorgelegten Grünflächenkonzept gilt als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von einem Monat nach dessen Zugang diesem schriftlich widerspricht.

(2) Die Vorhabenträger haben die für die Erschließungsanlagen benötigten Grundflächen, soweit sie nicht schon in ihrem Eigentum oder im Eigentum der Stadt stehen, auf ihre Kosten zu erwerben.

(3) Die Kostentragung hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Vorhabenträger zu 1 und zu 2 im Verhältnis entsprechend **Anlage 4**. Rechte und Pflichten der Vorhabenträger beziehen sich jeweils auf die von ihnen durchzuführenden Maßnahmen der öffentlichen Grünflächen entsprechend diesem Verhältnis.



## § 5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die zur Versorgung des Baugebiets mit Wasser erforderlichen Anlagen auf eigene Kosten herzustellen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach einer noch mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung. Die Freigabe einer vorgelegten Ausführungsplanung gilt als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von einem Monat unter Angaben von Gründen widerspricht.

(2) Die Vorhabenträger verpflichten sich auf Grundlage der Festlegungen im Bebauungsplan, die zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Abwassers erforderlichen Anlagen (öffentliche Entwässerungsanlagen) auf eigene Kosten herzustellen. Hierzu gehören die öffentliche Abwasserkanalisation (Schächte, Haltungen, ggf. Sonderbauwerke, Anschlüsse an das vorhandene Netz), Hausanschlussleitungen mit Übergabeschächten sowie Öffentliche Versickerungsanlagen. Die Herstellung richtet sich im Einzelnen nach einer noch mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der Leitlinien für Planung und Ausführung von Anlagen der Kanalisation in Frankenthal (Pfalz). Die Freigabe einer vorgelegten Ausführungsplanung gilt als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von einem Monat unter Angaben von Gründen widerspricht.

(3) Infolge der Umnutzung des Plangebietes tritt eine Veränderung der Belastungssituation am Regenüberlaufbecken RÜB „Am Sportplatz“ in Studernheim ein. Hierfür ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zum Betrieb des RÜB erforderlich. Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Änderung der Einleiterlaubnis im Namen der Stadt zu erwirken. Die Stadt verpflichtet sich, alle hierfür erforderlichen Mitwirkungshandlungen zu erbringen.

(4) Im südlichen Bereich des Grundstücks 1501/3 liegt aktuell ein Kanal DN1500. Dieser großvolumige Kanal besitzt für die Entwässerung des Ortsteils FT-Studernheim lediglich die Funktion zur Durchleitung von Oberflächenwasser aus den westlichen gelegenen Einzugsgebieten (B9 und Mühlbergstraße / K5). Im Zuge der Baugebieterschließung kann deshalb der Kanal DN1500 im Vorhabengebiet zurückgebaut werden, wenn die Funktion der Durchleitung von Oberflächenwasser mit Anschluss an die weiterführende Ortskanalisation erhalten bleibt. Hierzu kann beispielsweise ein ausreichend dimensionierter Kanal neu in der Mühlbergstraße verlegt werden (beispielhafte Verlegung des Kanals DN 1500 als **Anlage 7**). Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Übernahme aller erforderlichen Leistungen zum Rückbau des Kanals DN 1500 im erforderlichen Umfang und zur Herstellung einer ausreichend dimensionierten Durchleitungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser.

Der Kanal ist derzeit noch als „Gewässer“ deklariert. Insofern ist nach der Stellungnahme der SGD-Süd vom 19.02.2025 eine diesbezügliche Umwidmung nach Antrag der Stadt erforderlich. Die Stadt verpflichtet sich alles ihrerseits Erforderliche zu tun um, eine zeitnahe Umwidmung zur Vorbereitung der Schaffung von Baurecht für die Vorhabenträger zu ermöglichen. Dies beinhaltet insbesondere die Stellung eines entsprechenden Antrags und, soweit möglich, das Hinwirken auf eine zeitnahe Bescheidung.

(5) Die Vorhabenträger haben ferner die für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zum Anschluss der Grundstücke erforderlichen Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse auf eigene

Kosten herzustellen. Jedes Grundstück enthält mindestens einen Grundstücksanschluss. Art, Anzahl, Lage und Ausführung der Haus- und Grundstücksanschlüsse richten sich im Einzelnen nach einer noch mit der Stadt abzustimmenden Ausführungsplanung. Die Freigabe einer vorgelegten Ausführungsplanung gilt als erteilt, wenn die Stadt nicht innerhalb von einem Monat unter Angaben von Gründen widerspricht.

(6) Die Vorhabenträger übergeben dem Eigen- und Wirtschaftsbetrieb der Stadt Frankenthal, Abteilung Stadtentwässerung (EWF) eine Zusammenstellung der tatsächlichen Herstellkosten (inkl. Planungskosten und Nebenkosten) für die hergestellten, zukünftig öffentlichen, Entwässerungsanlagen im Vorhabengebiet. Die Kostenaufstellung ist wie folgt zu splitten:

- a) Je Schachtbauwerk
- b) Je Haltung
- c) Je Hausanschlussleitungen (bis zur Grundstücksgrenze)
- d) Je Übergabeschacht und Leitung auf Privatgrundstück
- e) Ggf. je Sonderbauwerk
- f) Ggf. je öffentliche Versickerungsanlage

Nach Überprüfung der Daten auf Einhaltung der Vorgaben erfolgt eine schriftliche Bestätigung zur Korrektheit der übergebenen Unterlagen. Die Korrektheit der übergebenen Unterlagen gilt als bestätigt, wenn der EWF den übergebenen Unterlagen nicht innerhalb von einem Monat nach deren Zugang schriftlich widerspricht.

(7) Nach Fertigstellung führen die Vorhabenträger eine Bestandsvermessung der öffentlichen Entwässerungsanlagen nach den Vorgaben des EWF durch. Die Daten werden an den EWF zur Übernahme in die Kanaldatenbank CAIGOS übergeben. Nach Prüfung der Daten auf Einhaltung der Vorgaben erfolgt eine schriftliche Bestätigung zur Korrektheit der übergebenen Unterlagen. Die Korrektheit der übergebenen Unterlagen gilt als bestätigt, wenn der EWF den übergebenen Unterlagen nicht innerhalb von einem Monat nach deren Zugang schriftlich widerspricht.

(8) Sofern im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Sonderbauwerke oder Versickerungsanlagen hergestellt werden, sind von den Vorhabenträgern hierzu Betriebsanweisungen nach DWA A 199 an den EWF zu übergeben, die einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen ermöglichen sollen. Nach Prüfung der Daten auf Einhaltung der Vorgaben erfolgt eine schriftliche Bestätigung zur Korrektheit der übergebenen Unterlagen. Die Korrektheit der übergebenen Unterlagen gilt als bestätigt, wenn der EWF den übergebenen Unterlagen nicht innerhalb von einem Monat nach deren Zugang schriftlich widerspricht.

(9) Die Vorhabenträger verpflichten sich, alle im Zuge der Erschließungsmaßnahme erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren auf eigene Kosten durchzuführen. Sofern die Bescheide auch nach Übergabe der Anlagen an die Stadt zum Betrieb der Anlagen erforderlich sind, sind diese im Namen der Stadt zu beantragen.

(10) Die Kostentragung hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch die Vorhabenträger zu 1 und zu 2 im Verhältnis entsprechend **Anlage 4**. Rechte und Pflichten der Vorhabenträger beziehen sich jeweils auf die von ihnen durchzuführenden Maßnahmen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung entsprechend diesem Verhältnis.

## § 6 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und öffentlichen Grünflächen

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen nach § 5 entsprechend den Erfordernissen der Bebauung bis zur Benutzbarkeit der anzuschließenden Gebäude herzustellen. Ferner sind die Verkehrsanlagen (§ 3) zunächst als Baustraßen (d.h. ohne Deckschicht bzw. Pflasterung) herzustellen. Für die Wohnungen und Häuser gilt dieser Zustand als ordnungsgemäße Fertigstellung und sichere Benutzbarkeit im Sinne von § 79 LBauO, der zur Benutzung, nach Anzeige, berechtigt. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor endgültiger Fertigstellung der Straßen durch die Vorhabenträger fachgerecht zu beseitigen.

(2) Die Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) werden bis auf den Oberbelag sukzessive und zeitlich gestaffelt hergestellt. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) wird innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Erteilung entsprechender etwaig erforderlicher Baugenehmigungen begonnen. Als Beginn mit der Herstellung gilt der Beginn der Erdarbeiten. Die Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des letzten Bauabschnitts gemäß § 16 dieses Vertrages endgültig und abnahmefähig herzustellen.

(3) Die Vorhabenträger haben durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vorhabengebiet (z.B. Telekommunikations-, Strom- und Gasleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen eingelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

(4) Die Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) sind in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.

(5) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die öffentlichen Grünflächen (§ 4) sukzessive und zeitlich gestaffelt herzustellen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens 10 Jahre nach Beginn mit der Herstellung der Erschließung endgültig und abnahmefähig herzustellen.

(6) Die Vorhabenträger können bei der Stadt die Verlängerung aller vorstehend genannten Fristen beantragen, insbesondere wenn sie die Auffassung vertreten, sie aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht einhalten zu können. Die Beantragung ist umfassend zu

begründen. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht. Über die Verlängerungsanträge entscheidet die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen.

(7) Die Vorhabenträger erklären, dass sie zur Durchführung dieses Vertrags– insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht – bereit und in der Lage sind. Sie sind dazu auch nach den Feststellungen der Stadt in der Lage. Die Stadt hat sich über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger hinreichend informiert.

## § 7 Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten (§§ 3 und 5) sowie der Arbeiten an den öffentlichen Grünflächen (§ 4) tragen die Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die entsprechende Verkehrssicherungspflicht, sofern ihnen diese nicht ohnehin kraft Gesetzes obliegt. Die Vorhabenträger haften bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihnen obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflichten entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen außerhalb des Vorhabengebiets verursacht werden. Dies gilt auch dann, wenn die Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen haben.

(2) Die Vorhabenträger haben der Stadt mit Baubeginn das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung von insgesamt mindestens 1.000.000 EUR für Personenschäden sowie insgesamt mindestens 1.000.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden nachzuweisen.

(3) Bis zur Abnahme durch die Stadt tragen die Erschließungsträger die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der in der Herstellung befindlichen Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) sowie öffentlichen Grünflächen (§ 4).

(4) Auch für Zwecke der Gefahrtragung, Haftung und Verkehrssicherung gilt, dass Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 jeweils nur für diejenigen Teile des Vertragsgebietes haften, für die sie eigene Rechte und Pflichten übernommen haben; eine gesamtschuldnerische Haftung besteht nicht.

## § 8 Abnahme

(1) Nach bauabschnittsweiser Fertigstellung der Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) sowie öffentlichen Grünflächen (§ 4) sind diese von der Stadt und den Vorhabenträgern gemeinsam bauabschnittsweise abzunehmen. Die konkreten Bauabschnitte werden mit der Stadt im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt. Die Vorhabenträger zeigen der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit den Vorhabenträgern fest. Über die Abnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die

Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen. Die Niederschrift ist von allen Parteien zu unterzeichnen und für diese bindend.

(2) Werden bei der Abnahme wesentliche Mängel festgestellt und verweigert die Stadt aus diesem Grund die Abnahme, so sind die festgestellten wesentlichen Mängel innerhalb von 12 Monaten vom Tage des Abnahmetermins gerechnet durch die Vorhabenträger zu beseitigen. Nach Beseitigung der in Satz 1 beschriebenen wesentlichen Mängel ist die Abnahme zu wiederholen. Dies gilt nicht, wenn nur noch unwesentliche Mängel und/oder geringfügige Restarbeiten durch die Vorhabenträger zu erbringen sind; insoweit ist die Stadt nicht berechtigt, die Abnahme zu verweigern.

(3) Die Stadt verpflichtet sich die künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch dann bauabschnittsweise abzunehmen, wenn die Deckschicht und die straßenbegleitende Bepflanzung noch nicht hergestellt wurden. Hinsichtlich der Deckschicht und der straßenbegleitenden Bepflanzung hat eine gesonderte Abnahme zu erfolgen. Zeigen sich an den künftigen öffentlichen Verkehrsflächen zwischen dem Zeitpunkt der Abnahme ohne Deckschicht weitere Schäden an den Verkehrsflächen, so haben die Vorhabenträger diese Schäden trotz bereits erfolgter Abnahme zu beseitigen.

(4) Die Stadt verpflichtet sich die künftigen öffentlichen Grünanlagen auch dann bauabschnittsweise abzunehmen, wenn Bepflanzungen noch nicht hergestellt wurden. Hinsichtlich der Bepflanzungen hat eine gesonderte Abnahme zu erfolgen.

(5) Der Stadt gegenüber ist über die Vorlage der Ausführungsplanung (Grundriss und Schnitte) und der Ausschreibungstexte sowie der Protokolle der Bauleitung nachzuweisen, dass die Baumstandorte fachgerecht vorbereitet wurden gemäß der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate (Ausgabe 2010 bzw. die zum Zeitpunkt der Durchführung aktuelle Ausgabe). Gleichzeitig sind bei den Planungen zur Erschließung mit Versorgungsleitungen die Vorgaben aus dem Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle zu berücksichtigen. Seitens der Stadt kann die Abnahme verweigert werden, wenn nicht dokumentiert wurde, dass die Baumstandorte fachlich korrekt vorbereitet wurden.

(6) Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bestandsbäume entlang der Gotthilf-Salzman-Strasse sind die R SBB Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen (Ausgabe 2023) zu beachten.

## § 9 Gewährleistung

(1) Die Vorhabenträger übernehmen die Gewähr, dass ihre Leistungen im Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit haben, den allgemein

anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Frist für die Gewährleistung der Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) wird auf fünf Jahre festgesetzt. Die Frist für die Gewährleistung der öffentlichen Grünanlagen (§ 4) sowie die Frist für die Gewährleistung (inkl. Fertigstellungspflege) für das Straßenbegleitgrün in Abweichung zu vorstehender Regelung beträgt ein Jahr nach Abnahme der Pflanzung und zwei Jahre für die Abnahme der Entwicklungspflege. Sofern Bäume in den ersten drei Standjahren keinen Anwacherfolg zeigen, sind Nachpflanzungen vorzunehmen und die Gewährleistungsfrist verlängert sich entsprechend um weitere drei Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme ohne wesentliche Mängel der einzelnen Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5), öffentlichen Grünflächen (§ 4), Straßenbegleitgrün und Bepflanzungen durch die Stadt.

(3) Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist gehen etwaige Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche der Vorhabenträger aus Dienstleistungs-, Werk- oder Liefervertrag sowie sonstige etwaige Ansprüche aus unerlaubter Handlung auf die Stadt über.

(4) Vorhabenträger 1 und Vorhabenträger 2 übernehmen jeweils nur für diejenigen Leistungen eine Gewähr, die sie nach diesem Verträge herzustellen haben. Eine gesamtschuldnerische Gewährleistungspflicht besteht nicht.

## § 10 Übernahme der Erschließungsanlagen; Widmung

(1) Mit der bauabschnittswisen Abnahme der Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) sowie öffentlichen Grünflächen (§ 4) nach § 8 dieses Vertrages gehen unbeschadet von Abs. 2 Besitz und Nutzen an diesen auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlagen und Flächen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

(2) Für die öffentlichen Entwässerungsanlagen gilt in Ergänzung zu Abs. 1, dass Besitz und Nutzen erst auf die Stadt übergehen und die Stadt die Anlagen und Flächen erst in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht übernimmt, wenn zusätzlich zur bauabschnittswisen Abnahme der Entwässerungsanlagen, die Bestätigung zur Korrektheit der gesplitteten Herstellkosten oder Fiktion der Korrektheit vorliegt bzw. eingetreten ist, Bestätigung zur Korrektheit der Unterlagen zur Bestandsvermessung oder Fiktion der Korrektheit vorliegt bzw. eingetreten ist, ggf. Bestätigung zur Korrektheit der Betriebsanweisungen oder Fiktion der Korrektheit vorliegt bzw. eingetreten ist und ggf. die wasserrechtlichen Bescheide übergeben wurden.

Die Stadt bestätigt Datum und Übernahme der öffentlichen Entwässerungsanlagen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht schriftlich. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Bestätigung lediglich deklaratorischer Natur ist.

(3) Die Stadt widmet die in § 3 genannten Verkehrsanlagen für den öffentlichen Verkehr sowie die in § 4 genannten öffentlichen Grünflächen als öffentliche Grünflächen Die Vorhabenträger

stimmen der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme zu. Sie erklären sich ferner damit einverstanden, dass die Stadt die Erschließungsanlagen nach § 5 zum Bestandteil der öffentlichen Einrichtungen Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung erklärt.

## § 11 Eigentumsübergang

(1) Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) sowie öffentlichen Grünflächen (§ 4) geht auch das Eigentum an diesen mit Ausnahme der privaten Teile der Haus- und Grundstücksanschlüsse auf die Stadt über, sofern es für den Eigentumsübergang nicht einer Auflassung und Grundbucheintragung bedarf.

(2) Die Vorhabenträger haben die jeweils in ihrem Eigentum stehenden Flächen der Erschließungsanlagen (§ 3 und 5) sowie öffentlichen Grünflächen (§ 4) und Lärmschutzwand (§ 15) nach deren Vermessung und Vermarkung an die Stadt vorbehaltlich zwischenzeitlicher Belastungen in Abt. II, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie zwischenzeitliche sonstige Belastungen mit schriftlicher Zustimmung der Stadt lastenfremd nach Abt. II und III des Grundbuchs zu übereignen. Die Stadt verpflichtet sich, das Eigentum zu übernehmen. Es handelt sich hierbei um die in der **Anlage 8** bezeichneten Grundstücke mit ihrem dort angegebenen Teilflächen. Maßgeblich für die Größe und Lage der jeweils an die Gemeinde zu übereignenden Flächen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Mühlbergstraße“. Ergibt die nach Abschluss der Herstellungsarbeiten durchzuführende Schlussvermessung, dass im Zuge der Arbeiten die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschritten und Grundstücke der Vorhabenträger mit Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) oder öffentlichen Grünflächen (§ 4) überbaut wurden, sind auch diese Flächen an die Stadt zu übereignen.

(3) Die Kosten der Übertragung und eine etwaig anfallende Grunderwerbsteuer trägt die Stadt.

(4) Wasserversorgungsanlagen und Anlagen zur Abwasserbeseitigung, die Bestandteil der öffentlichen Einrichtung Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung sind und nicht innerhalb der Flächen Verkehrsanlagen nach § 3 verlegt werden, sind durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt zu sichern.

## § 12 Ausführungs- und Bestandsunterlagen

(1) Die Vorhabenträger haben der Stadt spätestens 6 Monate nach der Abnahme der Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) sowie öffentlichen Grünflächen (§ 4) alle Bestandspläne und Bestandsunterlagen zu übergeben. Die Ausführungspläne sind vom AN bei der Abnahme mitzuführen, Abweichungen von der Ausführungsplanung sind zu kennzeichnen.

## § 13 Geschosswohnungsbau

(1) Die Stadt plant in dem Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“ die Festsetzung von Flächen für Geschosswohnungsbau. Die Wohnungen sind in der Baugebietsteifläche WA5 herzustellen.

(2) Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich, entsprechend der Festsetzung in dem Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“ in der Baugebietsteifläche WA5 den Geschosswohnungsbau herzustellen.

(3) Die Verpflichtung trifft insofern nur den Vorhabenträger 1, der für die Errichtung der Baugebietsteifläche WA5 verantwortlich ist. Eine gesamtschuldnerische Haftung beider Vorhabenträger besteht nicht.

## § 14 Natur- und artenschutzfachliche Maßnahmen

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die planexterne Kompensationsmaßnahmen entsprechend Grünordnungsplan Geltungsbereich B „Planexterne Kompensation“ (**Anlage 9**) sowie die planexterne Kompensation des Eingriffs bezüglich des Schutzgutes Tier in Gestalt von Ersatzhabitat für den Verlust von Brutplätzen auf dem Flurstück Gemarkung Studernheim, Flur 0, Nr. 1780/1 in Höhe von 110.062,84 EUR zu finanzieren (**Anlage 11**). Die ordnungsgemäße Durchführung erfolgt durch die Stadt.

(2) Der Betrag in Höhe von 110.062,84 EUR nach Abs. 1 wird mit Beginn der Bauarbeiten der Erschließungsanlagen (§§ 3 und 5) und öffentlichen Grünflächen (§ 4) fällig. Sofern die Vorhabenträger Kompensationsmaßnahmen selber durchführen, reduziert sich der Betrag in Höhe von 110.062,84 EUR um die jeweiligen ausgeführten Positionen gemäß **Anlage 11**. Dieser reduzierte Betrag wird nach der Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen von der Stadt erstattet.

(3) Sollte sich aufgrund der Erstellung des Bebauungsplans die weitere Notwendigkeit ergeben, naturschutzfachliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzfachliche Maßnahmen durchzuführen, werden die Vertragsparteien deren Durchführung und die diesbezügliche Kostentragung durch die Vorhabenträger in einem separaten städtebaulichen Vertrag regeln.

## § 15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Die Stadt schließt mit der Bundesrepublik Deutschland vertreten durch den Geschäftsführer des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz eine Vereinbarung über die Herstellung einer Lärmschutzwand (**Anlage 10**) (im Folgenden

„Lärmschutzwandvereinbarung“). Alle in § 15 genannten Verpflichtungen stehen unter der aufschiebenden Bedingung des Zustandekommens der Lärmschutzwandvereinbarung.

(2) Die Vorhabenträger verpflichten sich gegenüber der Stadt und jeweils im Verhältnis entsprechend der Verteilung nach **Anlage 4** zur Übernahme folgender Pflichten aus der Lärmschutzwandvereinbarung:

- Verpflichtungen nach § 2 der Lärmschutzwandvereinbarung („Art und Umfang der Maßnahme“) mit Ausnahme der Verpflichtung die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Pflicht bleibt bei der Stadt, der zu diesem Zwecke die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen entsprechend § 11 dieses Vertrags übertragen werden.

- Verpflichtungen nach § 4 der Lärmschutzwandvereinbarung („Planung und Durchführung der Maßnahme“)

- Verpflichtungen nach § 5 der Lärmschutzwandvereinbarung („Abnahme, Bestandsunterlagen“), mit Ausnahme von Abs. 1. Die Vorhabenträger verpflichten sich hinsichtlich § 5 Abs. 1 der Lärmschutzwandvereinbarung zur Terminsabstimmung für die Durchführung der 1. Hauptprüfung und Gesamtabnahme sowie der Teilabnahmen der eingebauten Bewehrung sowie deren Betonierung mit der Stadt und dem LBM. Sie verpflichten sich ebenfalls zu diesen Terminen zwischen Stadt und LBM einen Vertreter zu entsenden.

- Verpflichtungen nach § 6 der Lärmschutzwandvereinbarung („Kosten der Maßnahme“). Es wird klargestellt, dass hiervon nicht Kosten für den Unterhalt der Lärmschutzwand und Verkehrssicherungspflichten nach Abnahme erfasst sind.

(3) Die Vorhabenträger verpflichten sich ferner gegenüber der Stadt und jeweils im Verhältnis entsprechend der Verteilung nach **Anlage 4** zur Zahlung eines Betrages in Höhe von insgesamt 365.000 EUR nach Fertigstellung und Gesamtabnahme durch Stadt und LBM sowie nach Rechnungsstellung innerhalb von 14 Tagen auf ein von der Stadt zu benennendes Konto.

(4) Die Stadt verpflichtet sich wiederum gegenüber den Vorhabenträgern diese bei der Umsetzung der Verpflichtungen nach § 15 Abs. 2 dieses Vertrages nach Möglichkeit und soweit erforderlich zu unterstützen. Sie verpflichtet sich insbesondere dazu, die Vorhabenträger bei der Kommunikation mit dem LBM zu unterstützen.

(5) Die Stadt verpflichtet sich insbesondere, in der „Lärmschutzwandvereinbarung“ mit dem LBM zu ihren Gunsten bzw. zugunsten des Vorhabenträgers sicherzustellen, dass die dauerhafte Duldung der Lärmschutzwand dinglich und öffentlich-rechtlich gesichert wird. Die dingliche Sicherung soll durch eine Grunddienstbarkeit oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt oder als Grunddienstbarkeit zugunsten der Nachbargrundstücke des Vorhabenträgers vereinbart werden. Zudem soll die Stadt den LBM verpflichten, eine zusätzliche öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast nach § 86 LBO zu gewähren und im Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen. Im Rahmen der Baulast sollen die mit der Lärmschutzwand belasten Grundstücke dergestalt belastet werden, dass *„dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft die Pflicht zur Aufrechterhaltung der Lärmschutzwand, zu deren Duldung und zu Ausschluss/Unterlassung sämtlicher weiterer*

*baulicher Nutzungen als zum Zwecke der Lärmschutzwand“ auferlegt werden. Den genauen Baulasttext soll die das Baulastenverzeichnis führende Behörde vorgeben.*

## § 16 Durchführung und Fristen

(1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, das in § 1 Abs. 3 beschriebene Vorhaben auf eigene Kosten zu realisieren. Der Vorhabenträger 1 verpflichtet sich hierbei ausschließlich zur Realisierung des Geschosswohnungsbaus in der festgesetzten Baugebietsteilfläche WA5 auf eigene Kosten, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Im Übrigen verpflichtet sich der Vorhabenträger 2 ausschließlich zur Realisierung des Vorhabens auf eigene Kosten, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Der Bau ist spätestens 10 Jahre nach Beginn mit der Herstellung der Erschließung entsprechend § 6 Abs. 2 endgültig fertigzustellen.

(2) Die Vorhabenträger können bei der Stadt die Verlängerung aller vorstehend genannten Fristen beantragen, insbesondere wenn sie die Auffassung vertreten, sie aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht einhalten zu können. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht. Über die Verlängerungsanträge entscheidet die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen.

(3) Die Vorhabenträger erklären, dass sie zur Durchführung dieses Vertrags– insbesondere auch in wirtschaftlicher Hinsicht – bereit und in der Lage sind. Sie sind dazu auch nach den Feststellungen der Stadt in der Lage. Die Stadt hat sich über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Vorhabenträger hinreichend informiert.

## § 17 Sicherheitsleistungen

Die Parteien sind sich darüber einig, dass hinsichtlich der von dem Vorhabenträger übernommenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag keine Sicherheitsleistungen/Bürgschaften von den Vorhabenträgern erbracht werden. Abzusichernde Maßnahmen gemäß Bebauungsplanentwurf bestehen nicht.

## § 18 Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Übertragung der städtebaulichen Planungen auf die Vorhabenträger nach diesem Vertrag insbesondere mit dem Ziel erfolgen, deren technisch-fachliches Wissen und ihre finanziellen und organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Stadtrats der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten

Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben dadurch unberührt. Die Vertragsparteien stellen klar, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch der Vorhabenträger auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für das Projekt der Vorhabenträger und/oder das Vertragsgebiet begründet wird. Durch diesen Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Aus diesem Vertrag, vorausgegangen Abstimmungen, erstellten Vorplanungen 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 Vertragsparteien stellen weiter klar, dass die von den Vorhabenträgern in dieser Vereinbarung übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht von der erfolgreichen Durchführung des Bauleitplanverfahrens oder dem Abschluss des städtebaulichen Hauptvertrages abhängen. Ein Scheitern des Bebauungsplanverfahrens berührt die von den Vorhabenträgern in diesem Vertrag übernommenen Zahlungs- und Erstattungspflichten nicht. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Risiko für die Verwirklichung des Projekts der Vorhabenträger allein bei diesen liegt. Eine wie auch immer geartete Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

## § 19 Haftungsausschluss

(1) Die Vorhabenträger erkennen jeweils für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (voraussichtliche Bezeichnung: „Nördlich der Mühlbergstraße“) für das o. g. Vertragsgebiet an und verzichten hinsichtlich der jetzt und zukünftig in ihrem 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 auf alle Ansprüche nach den §§ 39-44 BauGB.

(2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, gegen den neuen Bebauungsplan bzw. die Änderung des bestehenden Bebauungsplans im Vertragsgebiet keine Rechtsmittel einzulegen.

(3) 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. Für das Verfahren zur Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler werden die Parteien eine gesonderte Vereinbarung treffen, die sich an den Regelungen dieses Vertrages orientieren soll.

(4) Die in den Absätzen (1) bis (3) enthaltenen Regelungen gelten nur, wenn der Bebauungsplan auch so von dem Stadtrat beschlossen wird, wie er zuvor mit den Vorhabenträgern abgestimmt worden ist.

## § 20 Vertragsanpassung, 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 VwVfG 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,
  - die Ausführung des Vertrages insgesamt technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und eine Anpassung aus diesem Grunde ausgeschlossen ist oder
  - wenn im Bearbeitungsverlauf durch die Vorhabenträger erkannt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist und/oder Gesetzesänderungen oder sonstige behördliche Auflagen eintreten, die eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens nicht mehr ermöglichen
  - der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss dieser Vereinbarung in Kraft tritt.
  - die Lärmschutzwandvereinbarung nach § 15 dieses Vertrages nicht bis zum 26.03.2025 geschlossen wurde
- (4) Die Stadt kann den Vertrag ferner dann außerordentlich kündigen, wenn die Vorhabenträger ihre vertraglichen Pflichten schuldhaft wiederholt nicht oder nicht fristgerecht einhalten oder wenn über das Vermögen der Vorhabenträger das Insolvenzverfahren eröffnet wird. In den Fällen der nicht oder nicht fristgerechten Erfüllung vertraglicher Pflichten hat die Stadt die 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 die Vorhabenträger den konkret benannten Pflichten vollumfänglich nachgekommen sind. Sofern nur ein Vorhabenträger gegen vertragliche Pflichten verstößt, ist die Stadt nur zur Teilkündigung gegenüber diesem Vorhabenträger berechtigt.
- (5) Auch im Falle einer nach den vorstehenden Absätzen zulässigen Kündigung bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen zu Lasten der Vorhabenträger, 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.
- (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



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

(7) Kündigung oder Vertragsanpassung bedürfen der Schriftform.

## § 21 Rechtsnachfolge / Trägerwechsel

(1) Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

(2) Verstoßen die Vorhabenträger gegen ihre Verpflichtungen aus Abs. (1), haften sie auch im Falle der Rechtsnachfolge weiterhin für die Erfüllung dieses Vertrages.

## § 22 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Parteien, mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss des Vertrags bedacht hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß als vereinbart. 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. Den Parteien ist das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2002 bekannt (Az.: KZR 10/01). Es ist dennoch der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.

## § 23 Schlussbestimmungen / Inkrafttreten / Vertragsbestandteile

(1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der § 57 VwVfG, § 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.

(2) Die Stadt und die Vorhabenträger erklären übereinstimmend, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen worden sind. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese ungültig sind.

(3) Die in den Regelungen dieses Vertrags bezeichnen Anlagen sind Vertragsbestandteil. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Anlagen:

- **Anlage 1:** Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- **Anlage 2:** Konzeptplanung (V & E-Plan)
- **Anlage 3:** Planungsstand Bauleitplanung
- **Anlage 4:** Quotale Verpflichtung/Haftungsquote
- **Anlage 5:** Vertragsgebiet Geltungsbereich A
- **Anlage 6:** ungefähre Lage und Aufteilung von „Vorhabengrundstück 1“ und „Vorhabengrundstück 2“
- **Anlage 7:** beispielhafte Verlegung des Kanals DN 1500
- **Anlage 8:** Flächen; Übernahme durch Stadt
- **Anlage 9:** Grünordnungsplan Geltungsbereich B „Planexterne Kompensation“
- **Anlage 10:** Vertragsentwurf mit LBM zur Lärmschutzwand
- **Anlage 11:** Ausgleichsfläche Kostenzusammenstellung

(4) Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein allseits unterzeichnetes Exemplar des Vertrags.

Zossen, 7.3.25

Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Stadt

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger 1

\_\_\_\_\_  
Vorhabenträger 2

JA