Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ der Stadt Sankt Augustin

zwischen

Stadt Sankt Augustin,
vertreten durch den Bürgermeister,
Markt 1, 53754 Sankt Augustin

- fortan kurz „**Stadt**“ genannt -

und

Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
mit Sitz in Rottach-Egern, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR A 54 954, gesetzlich vertreten durch die Jost Hurler Verwaltungs GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HR B 123 425, diese wiederum vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Michael Herz und Herrn Albert Heinermann Leopoldstraße 236, 80807 München

- fortan kurz „**Hurler**“ oder
„**Vorhabenträger**“ genannt -

Die vorstehend genannten Vertragsparteien werden fortan als „**Beteiligte**“ bezeichnet.

Inhaltsverzeichnis:

I. Abschnitt - Vorbemerkungen 4

II. Abschnitt - Grundbuchstand, Dienstbarkeiten 5

§ 1 Grundbuchstand 5

§ 2 Dienstbarkeiten 21

III. Abschnitt - Durchführungszusage 24

§ 3 Bauverpflichtung 24

§ 4 Erschließung für das Vorhaben 25

§ 5 Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen 25

§ 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Klimaschutz 26

IV. Abschnitt - Erschließung 26

§ 7 Erschließungszusage 26

§ 8 Eisenbahnüber- und unterführungen 28

V. Abschnitt - Ergänzende Vereinbarungen zwischen den Beteiligten 31

§ 9 Kosten des Bebauungsplanes 31

§ 10 Umfeldverbesserungsmaßnahmen, Werbekonzept, Parkraumbewirtschaftung 31

§ 11 Kostenerstattungsanspruch 33

§ 12 Durchlässigkeit „HUMA-Einkaufspark“ 34

VI. Abschnitt - Gemeinsame und Schlussbestimmungen 35

§ 13 Planungshoheit der Stadt 35

§ 14 Bedingung 35

§ 15 Rücktrittsrechte 36

§ 16 Wechsel des Vorhabenträgers, Vertragsübernahme 36

§ 17 Satzungsbeschluss, Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes 36

§ 18 Finanzierung 37

§ 19 Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, Angemessenheit, Lastenausgleich 38

§ 20 Förderung des Bebauungsplanes Nr. 107 und dessen Umsetzung 38

§ 21 Kosten und Steuern; Rückabwicklung 39

§ 22 Zustimmung des Stadtrats, Nichtöffentlichkeit 39

§ 23 Salvatorische Klausel 40

§ 24 Änderungen und Ergänzungen 40

§ 25 Gerichtsstand 40

§ 26 Schlussbestimmungen, Ausfertigungen, Abschriften 40

Verzeichnis der Anhänge
(bezogen jeweils auf die Paragraphen)

Anlage Vor.1.1: Zeichnerischer Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 – „Zentrum“

Anlage Vor.1.2: Entwurf des Satzungstextes und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 – „Zentrum“ – im Auszug

Anlage Vor.2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektpläne Vor.2.1 bis Vor.2.9)

Anlage 1.3: Amtlicher Lageplan

Anlage 2.1a: Lageplan Ausübungsbereich Grunddienstbarkeit „Brückenbau“

Anlage 2.1b: Text der einzutragenden Grunddienstbarkeit „Brückenbau“ (inkl. Anlagen)

Anlage 2.2: Lageplan Ausübungsbereich Grunddienstbarkeit „Zufahrtsrecht zum Spindelgrundstück“

Anlage 2.3a: Lageplan Ausübungsbereich Grunddienstbarkeit „Überbaurecht Vordach“

Anlage 2.3b: Schnittplan Grunddienstbarkeit „Überbaurecht Vordach“

Anlage 6.1: Plan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Anlage 6.2: Energiekonzept

Anlage 7.1a: Muster Erschließungsvertrag

Anlage 7.1b: Plan Erschließungsanlagen

Anlage 7.2: Übersichtsplan Umbau- / Anpassungsmaßnahmen

Anlage 7.3: Plan Bahnunterführung Haltestelle Markt

Anlage 8.1: Muster für Kreuzungsvereinbarung Stadt – SSB Ost-West-Spange

Anlage 8.3: Muster für Projektvertrag Stadt – SSB Brücke Haltestelle Markt

Anlage 9: Städtebaulicher Vertrag vom 05.11./01.12.2009 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 29.07./08.08.2011 sowie des Nachtrags Nr. 2 vom 07./09.01.2013

Anlage 10.1: Übersichtsplan Umfeldverbesserungsmaßnahmen

Anlage 10.1a: Konzeption Vorbereich Center/Marktplatz

Anlage 10.1c: Plan Anschluss Mewasseret-Zion-Brücke an Parkhaus

Anlage 10.1d: Parkleitsystem

Anlage 10.5: Werbekonzept

Anlage 10.6: Grundrissplan mit „Raum für Kirche“

I. Abschnitt - Vorbemerkungen

Die Stadt und der Vorhabenträger möchten die nachfolgend unter Abschnitt II aufgeführten Grundstücke als Teil ihrer Stadtmitte im Bereich des Rathauses, des Marktplatzes, des HUMA Einkaufsparks sowie im Bereich der Stadtbahnhaltestelle neu ordnen. Veranlassung zur städtebaulichen Neuordnung ist u.a. die Initiative von Hurler, den aus den 70er Jahren stammenden, das Stadtbild prägenden Einkaufspark im Zentrum von Sankt Augustin grundlegend neu zu ordnen.

Für das Planungsgebiet gilt im südlichen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107/1 „Zentrum“, der eine Umsetzung des von Hurler beabsichtigten Vorhabens nicht zulässt. Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 14.03.2011 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Diesem wurde mit Beschluss des Zentrumsausschusses der Stadt Sankt Augustin am 13.04.2011 stattgegeben. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der vom Rat der Stadt Sankt Augustin in der Sitzung vom 13.07.2011 gebilligt wurde. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 – „Zentrum“ gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 28.07.2011 mit 09.09.2011. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde vom Rat der Stadt Sankt Augustin in der Sitzung vom 17.04.2013 gebilligt, die erneute Offenlage nach §§ 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 06.05.2013 mit 07.06.2013.

Wesentlicher Bestandteil der baurechtlichen Überplanung des Gebietes ist das Vorhaben HUMA Einkaufspark. Zum Vorhaben gehört u.a. die notwendige Erschließung inklusive Straßenbegleitgrün und Eisenbahnunterführung unter der Stadtbahnlinie 66 Siegburg-Bonn.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf ist den Parteien bekannt und in **Anlage Vor.1.1** und **Anlage Vor.1.2** diesem Vertrag beigefügt. Er besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Satzungstext und Begründung. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist und ihm als **Anlage Vor.2** beiliegt, ist das Projekt des Vorhabenträgers (nachfolgend auch „**Vorhaben**“ genannt) näher dargestellt.

Alle Flächenanteile mit Ausnahme der Bahnflächen und der Flächen der Stadt Sankt Augustin stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Sowohl die Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises SSB oHG (kurz „**SSB**“ genannt) als auch die Stadt haben einer Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen zugestimmt.

Das vorgesehene Vorhaben soll auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 – „Zentrum“ – und den Projektplänen (**Anlage Vor.2.1 bis Anlage Vor.2.8**) realisiert werden.

Der Vorhabenträger ist an einem baldigen Erlass des Bebauungsplans interessiert. Dies erfordert zum einen entsprechend den gesetzlichen Regelungen die Vereinbarung zur Durchführung des Vorhabens, zum anderen sind die Erschließung zu sichern und es ist im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander erforderlich, weitere Regelung zu treffen.

Die Vertragsparteien vereinbaren eng zusammen zu arbeiten. Sie werden sich daher wechselseitig über Tatsachen informieren, die erkennbar für das Vorhaben von Bedeutung sind.

Den Parteien ist bewusst, dass die Stadt sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

II. Abschnitt - Grundbuchstand, Dienstbarkeiten

§ 1
Grundbuchstand

1.1.1 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 353**, ist folgender Grundbesitz zu Eigentum des **Vorhabenträgers** (im Grundbuch noch firmierend unter Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft KG) vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
6	1	3838	Platz, Rathausallee 16	787
7	1	3840	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie, Südstraße 24	4.255
9	1	3962	Platz, Im Heidenfeld	576
10	1	3964	Platz, Im Heidenfeld	5.975
11	1	3966	Platz, Im Heidenfeld	32
12	1	4070	Platz Rathausallee 16	53
13	1	4069	Platz Rathausallee 16	67
14	1	4071	Platz Rathausallee 16	402
15	1	4072	Platz Rathausallee 16	41
16	1	4112	Platz Rathausallee 16	32
17	1	4074	Platz Rathausallee 16	75
18	1	4109	Platz Rathausallee 16	30
19	1	4073	Platz Rathausallee 16	60
20	1	4077	Platz Rathausallee 16	25
21	1	4107	Platz Rathausallee 16	3
22	1	4110	Platz Rathausallee 16	2
23	1	4076	Platz Rathausallee 16	3
24	1	4108	Platz Rathausallee 16	12

25	1	4078	Platz Rathausallee 16	4
26	1	4106	Platz Rathausallee 16	8
27	1	4111	Platz Rathausallee 16	2
28	1	4104	Platz Rathausallee 16	3
29	1	4105	Platz Rathausallee 16	4
30	1	4075	Platz Rathausallee 16	2
31	1	4079	Platz Rathausallee 16	33
32	1	4103	Platz Rathausallee 16	7
33	1	4080	Platz Rathausallee 16	6.731
34	1	4102	Straße Rathausallee 16	211
35	1	4081	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	137
36	1	4101	Straße Rathausallee 16	57
37	1	4082	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	1.654
38	1	4084	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	2.374
39	1	4095	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	136
40	1	4085	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	2.490
41	1	4096	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	63
42	1	4086	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	2.501
43	1	4097	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	4
44	1	4087	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	116
45	1	4098	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	770
46	1	4100	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung Rathausallee 16	1.705
47	1	4088	Platz Rathausallee 16	3.485
48	1	4089	Platz Rathausallee 16	2.252
49	1	4090	Platz Rathausallee 16	912
50	1	4083	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	7.274
51	1	4094	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	544
52	1	4099	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	66
53	1	3839	Platz Rathausallee 16	5.306

54	1	2798	Platz Rathausallee 16	316
55	1	1742	Hof- und Gebäudefläche Rathausallee 16	3.779
56	1	2840	Platz Rathausallee 16	892
57	1	4060	Platz Rathausallee 16	304
58	1	2059	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	600
59	1	4068	Gebäude- und Freifläche Wirtschaft Rathausallee 16	47
61	1	5490	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie Südstraße 24	1.742
63	1	5492	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie Südstraße 24	1.681

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd.Nr. der Eintragung	**lfd.Nr. des betroffenen Grundstücks**	**Lasten / Beschränkungen**
2	63	Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem acht Meter breiten Streifen über der Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken für die Ruhrgas A.G. in Essen. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26. November 1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21. Juni 1955 eingetragen am 18. Juli 1955.
4	47, 48	Leitungsrecht, verbunden mit Nutzungsbeschränkungen für die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24. September 1951, eingetragen am 26. Oktober 1951 in Blatt 530, über Blatt 01 hierher übertragen am 3. Februar 1981.
5	16, 50, 51, 52	Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf dem 8 m breiten Streifen über der Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Ruhrgas A.G. in Essen. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26. November 1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21. Juni 1955 eingetragen am 18. Juli 1955 in Blatt 530, über Blatt 01 hierher übertragen am 3. Februar 1981.
6	16, 53	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, die Grundstücke gemäß festgestelltem Enteignungsplan für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 10 KV-Abzweigfreileitung Siegburg-Ramersdorf in Anspruch zu nehmen und die Grundstücke für diesen Zweck zu betreten. In einem Schutzstreifen von 38 m Breite, und zwar beiderseits der Mastmittellinie im Abstand von je 19 m Breite dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch sind unstatthaft. Bäume und Sträucher, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen, können ausgeästet, notfalls beseitigt werden. Flurschäden sind dem Nutzungsberechtigten von Fall zu Fall zu ersetzen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24. September 1951, eingetragen am 26. Oktober 1951 in Blatt 26, über Blatt 01 hierher übertragen

		am 3. Februar 1981.
8	9	Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Abzweigfreileitung für die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24. September 1951; eingetragen am 26. Oktober 1951 in Blatt 651, über Blatt 01 hierher übertragen am 3. Februar 1981.
9	33, 34	Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen über der Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken für die Ruhrgas A.G. in Essen. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26. November 1953 und das Ersuchendes Regierungspräsidenten vom 21. Juni 1955 eingetragen am 18. Juli 1955 in Siegburg-Mülldorf Blatt 631; über Blatt 01 hierher übertragen am 3. Februar 1981.
12	55	Abzweigfreileitungsrecht verbunden mit Nutzungsbeschränkungen für die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24. September 1951 eingetragen am 26. Oktober 1951;
14	10	Hochspannungsfreileitungsrecht verbunden mit Nutzungsbeschränkungen zugunsten der RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen. Im Übrigen mit Bezug auf den Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 – Siegburg-Mülldorf 836/4, eingetragen am 26. Oktober 1951 in Blatt 892; über Blatt 01 hierher übertragen am 3. Februar 1981.
16	30, 31, 32, 35, 36	Unterirdisches Gashauptrohr und Stromleitungsrecht, Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft in Köln. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. September 1977 eingetragen am 30. Januar 1978 in Blatt 01, hierher übertragen am 3. Februar 1981.
17	33, 34, 37, 50	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude zu benutzen, zu betreiben, auf demselben Grundstück Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück und den Raum jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Oktober 1977 eingetragen am 30. Januar 1978 in Blatt 01, hierher übertragen am 3. Februar 1981.
18	33, 34, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 51, 52, 35, 36, 50	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude zu benutzen, zu betreiben, auf demselben Grundstück Kabel und Leitungen zu verlegen, gemäß dem Lageplan Nr. S 2555 und das Grundstück und den Raum jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Oktober 1977, eingetragen am 30. Januar 1978 in Blatt 01, hierher übertragen am 3. Februar 1981.
19	48, 49, 58	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung zur Sicherung des vorbehaltenen Rückkaufsrechts. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. August 1980 für die Stadt Sankt Augustin eingetragen am 3. Februar 1981.
20	61	Hinsichtlich einer Teilfläche: Auflassungsvormerkung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. August 1980 für die Stadt Sankt Augustin, eingetragen am 3. Februar 1981.
21	6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,	Nutzungsartänderungsverbot und Baubeschränkung zugunsten der Stadt Sankt Augustin. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. August 1980, eingetragen am

	20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 63	03. Februar 1981.
22	44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 58	Grenzbebauungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Gemarkung Siegburg-Mülldorf Flur 1 Flurstück 7187 und Flur 1 Flurstück 7189. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. August 1980 eingetragen am 3. Februar 1981. Das Recht ist bei den herrschenden Grundstücken vermerkt.
23	15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 29, 30	Abwasserkanal- und Betretungsrecht. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. August 1980 für die Stadt Sankt Augustin, eingetragen am 3. Februar 1981.
26	9, 10, 11, 12, 13, 14, 57, 59	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht, verbunden mit einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung) für die Ruhrgas AG in Essen. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 29. September 1994 (URNr. 4644/W/94 – Notar Dr. Wirner) am 2. Dezember 1994.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.1.2 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 10375**, ist folgender Grundbesitz zu Eigentum des **Vorhabenträgers** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	**Flur**	**Flst.Nr.**	**Nutzungsart**	**Größe (m^2)**
1	1	7183	Gebäude- und Freifläche, Rathausallee	6.914

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd.Nr. der Eintragung	**lfd.Nr. des betroffenen Grundstücks**	**Lasten / Beschränkungen**
1	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für a) Stadt Sankt Augustin, b) Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH, Sankt Augustin (Siegburg HR B 599), zu je ½ Anteil. Bezug: Bewilligung vom 15.07.2010 (URNr. 188/2010 S, Notar Dr. Karl-Oskar Schmittat, Siegburg) und vom 31.01.2012 (URNr. 30/2012 S, Notar Dr. Karl-

		Oskar Schmittat, Siegburg). Eingetragen am 13.02.2012

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.1.3 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 10378**, ist folgender Grundbesitz zu Eigentum des **Vorhabenträgers** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
1	1	5547	Erholungsfläche, Bonner Straße	2.346
2	1	7185	Verkehrsfläche, Rathausallee	2.434
3	1	7186	Verkehrsfläche, Rathausallee	25
4	1	7188	Verkehrsfläche, Rathausallee	3.836

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd.Nr. der Eintragung	lfd.Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten / Beschränkungen
1	1, 4	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, die Grundstücke gemäß festgestelltem Enteignungsplan für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 110 KV-Abzweigfreileitung Siegburg-Ramersdorf in Anspruch zu nehmen und die Grundstücke für diesen Zweck zu betreten. In einem Schutzstreifen von 38 m Breite, und zwar beiderseits der Mastmittellinie im Abstand von je 19 m Breite dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch sind unstatthaft. Bäume und Sträucher, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen, können ausgeästet, notfalls beseitigt werden. Flurschäden sind dem Nutzungsberechtigten von Fall zu Fall zu ersetzen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24. September 1951, eingetragen am 26. Oktober 1951 in Blatt 26, über Blätter 01, 4290 und 3984 hierher übertragen am 12.12.2011.
2	2, 3	Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem acht Meter breiten Streifen über der Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an den Grundstücken für die Ruhrgas A.G. in Essen. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26. November 1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21. Juni 1955 eingetragen am 18. Juli 1955 in Blatt 530; über Blätter 1353, 01 und 4276 hierher übertragen am 12.12.2011.
3	2, 3	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude zu benutzen, zu betreiben, auf demselben Grundstück Kabel und Leitungen zu verlegen, gemäß dem Lageplan Nr. S 2555

		und das Grundstück und den Raum jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Oktober 1977, eingetragen am 30. Januar 1978 in Blatt 0443 und über Blätter 01 und 4276 hierher übertragen am 12.12.2011.
4	2, 3	Wasserhauptrohrleitungsrecht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung für die Wasserversorgungs-GmbH Sankt Augustin. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.01.1980 eingetragen am 07.08.1980 in Blatt 1425; über Blätter 01 und 4276 hierher übertragen am 12.12.2011
5	1, 2, 3, 4	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Stadt Sankt Augustin, Bezug: Bewilligung vom 15.07.2010 (URNr. 188/2010 S, Notar Dr. Karl-Oskar Schmittat, Siegburg) und vom 31.01.2012 (URNr. 31/2012 S, Notar Dr. Karl-Oskar Schmittat, Siegburg). Eingetragen am 03.02.2012

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.1 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 3984**, ist folgender Grundbesitz zu Eigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
1	1	2430	Verkehrsfläche, Bonner Straße	11
2	1	2431	Verkehrsfläche, Bonner Straße	18
3	1	2437	Verkehrsfläche, Bonner Straße	1
4	1	2438	Verkehrsfläche, Bonner Straße	19
5	1	2439	Verkehrsfläche, Bonner Straße	24
6	1	2440	Verkehrsfläche, Bonner Straße 87	5
7	1	2441	Verkehrsfläche, Bonner Straße	8
8	1	2442	Verkehrsfläche, Bonner Straße	50
9	1	2386	Verkehrsfläche, Bonner Straße B 56	14
10	1	2387	Verkehrsfläche, Bonner Straße B 56	2
11	1	4038	Gebäude- und Freifläche, Bonner Straße 125	28
12	1	5250	Verkehrsfläche, Bonner Straße	5.880
13	1	5239	Verkehrsfläche, Bonner Straße	246
15	1	5548	Verkehrsfläche, Bonner Straße	63

16	1	5558	Verkehrsfläche, Bonner Straße	77
17	1	5954	Verkehrsfläche, Bonner Straße	394
18	1	2385	Gebäude- und Freifläche, Bonner Straße 125	211
19	1	1825	Gebäude- und Freifläche, Bonner Straße 125	114

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd.Nr. der Eintragung	**lfd.Nr. des betroffenen Grundstücks**	**Lasten / Beschränkungen**
1	12, 15	Die RWE Energie Aktiengesellschaft ist berechtigt, die Grundstücke gemäß festgestelltem Enteignungsplan für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 110 KV-Abzweigfreileitung Siegburg-Ramersdorf in Anspruch zu nehmen und die Grundstücke für diese Zwecke zu betreten. In einem Schutzstreifen von 38 m Breite, und zwar beiderseits der Mastmittellinie im Abstand von je 19 m Breite dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch sind unstatthaft. Bäume und Sträucher, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen, können ausgeästet, notfalls beseitigt werden. Flurschäden sind dem Nutzungsberechtigten von Fall zu Fall zu ersetzen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24. September 1951 eingetragen am 26. Oktober 1951 in Blatt 26 und von Blatt 01 hierher übertragen am 16. März 2001.
2	16	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht verbunden mit einer Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Ruhrgas AG in Essen. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 18.02.1994 am 02.05.1994 in Blatt 01 und hierher übertragen am 16.03.2001.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.2 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 4276**, ist folgender Grundbesitz zu Eigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	**Flur**	**Flst.Nr.**	**Nutzungsart**	**Größe (m^2)**
1	1	5093	Gebäude- und Freifläche, Rathausallee	777
6	1	7187	Verkehrsfläche, Rathausallee	6.119
3 zu 6	Grenzbebauungsrecht an den Grundstücken Gemarkung Siegburg-Mülldorf Flur 1 Flurstücke 2059, 2798, 3839, 4087, 4088, 4089, 4090, 4098 und 4100 eingetragen im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf Blatt 0353, Abt. II Nr. 22.			

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd.Nr. der Eintragung	lfd.Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten / Beschränkungen
1	6	Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen über der Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Ruhrgas AG in Essen. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26. November 1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21. Juni 1955 eingetragen am 18. Juli 1955 in Blatt 530; über Blätter 1353 und 01 hierher übertragen am 20. Juli 2004.
2	1, 6	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf den o. g. Grundstücken errichteten Gebäude zu benutzen, zu betreiben, auf denselben Grundstücken Kabel und Leitungen zu verlegen, gemäß dem Lageplan Nr. S 2555 und die Grundstücke und den Raum jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26. Oktober 1977 eingetragen am 30. Januar 1978 in Blatt 0443 und über Blatt 01 hierher übertragen am 20. Juli 2004.
3	1, 6	Wasserhauptrohrleitungsrecht nebst Bauverbot und Nutzungsbeschränkung für die Wasserversorgungs- GmbH Sankt Augustin. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Januar 1980 eingetragen am 7. August 1980 in Blatt 1452; über Blatt 01 hierher übertragen am 20. Juli 2004.
5	6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelrecht nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabelrecht nebst Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für RWE Deutschland AG, Essen (Essen HRB 14457). Bezug: Bewilligung vom 02.01.2012 (Stadt Sankt Augustin). Eingetragen am 23.01.2012.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.3 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 4290**, ist folgender Grundbesitz zu Eigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
4	1	7189	Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Rathausallee	351
2/zu 4	Grenzbebauungsrecht an den Grundstücken Siegburg-Mülldorf Flur 1 Nrn. 4100, 4098, 4087, 2798, 3839, 4088, 4089, 4090 und 2059 eingetragen im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf Blatt 0353, Abt. II Nr. 22.			

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd.Nr. der Eintragung	lfd.Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten / Beschränkungen
1	4	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, das Grundstück gemäß festgestelltem Enteignungsplan für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 110 KV-Abzweigleitung Siegburg-Ramersdorf in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diese Zwecke zu betreten. In einem Schutzstreifen von 38 m Breite, und zwar beiderseits der Mastmittellinie im Abstand von je 19 m Breite dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch sind unstatthaft, Bäume und Sträucher, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen, können ausgeästet, notfalls beseitigt werden. Flurschäden sind dem Nutzungsberechtigten von Fall zu Fall zu ersetzen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15. Mai 1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24. September 1951 eingetragen am 26. Oktober 1951 in Blatt 026; über Blatt 01 hierher übertragen am 24 August 2004.
3	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelrecht nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabelrecht nebst Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für RWE Deutschland AG, Essen (Essen HRB 14457). Bezug: Bewilligung vom 02.01.2012 (Stadt Sankt Augustin). Eingetragen am 23.01.2012.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.4 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 4240**, ist folgender Grundbesitz zu Eigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
6	1	7166	Verkehrsfläche, Rathausallee	25
8	1	7168	Erholungsfläche, Bonner Straße	26
9	1	7169	Verkehrsfläche, Rathausallee	60
11	1	7171	Erholungsfläche, Bonner Straße	28

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd.Nr. der Eintragung	lfd.Nr. des betroffenen Grundstücks	Lasten / Beschränkungen
2	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelrecht nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabelrecht nebst Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für RWE Deutschland AG, Essen (Essen HRB 14457). Bezug: Bewilligung vom 02.01.2012 (Stadt Sankt Augustin). Eingetragen am 23.01.2012

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.5 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 2593**, ist folgender Grundbesitz zu Alleineigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
3	1	7182	Verkehrsfläche, Südstraße	18
5	1	7184	Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Rathausallee	975

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

2	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungskabelrecht nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabelrecht nebst Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für RWE Deutschland AG, Essen (Essen HRB 14457). Bezug: Bewilligung vom 02.01.2012 (Stadt Sankt Augustin). Eingetragen am 23.01.2012.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.6 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 4403**, ist u.a. folgender Grundbesitz zu Alleineigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
1	1	5238	Verkehrsfläche, Sankt Augustin	157
2	1	5240	Verkehrsfläche, Sankt Augustin	170
5	1	7176	Verkehrsfläche, Sankt Augustin	1.327

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Keine Eintragung

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.7 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 4283**, ist u.a. folgender Grundbesitz zu Alleineigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
1	1	5542	Verkehrsfläche, Rathausallee	903

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

1	1	Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen über der Gasfernleitung sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Ruhrgas AG in Essen. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26.11.1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21.06.1955 eingetragen am 18.07.1955 in Blatt 530; über Blätter 1353 und 01 hierher übertragen am 18.08.2004.
6	1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22	Unterirdisches Gashauptrohr und Stromleitungsrecht, Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft in Köln. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.09.1977eingetragen am 30.01.1978 in Blatt 02; hierher übertragen am 18.08.2004.
7	1	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude zu benutzen, zu betreiben, auf demselben Grundstück Kabel und Leitungen zu verlegen und das Grundstück und den Raum jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.10.1977 eingetragen am 30.01.1978 in Blatt 01; hierher übertragen am 18.08.2004.
8	1	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, für die Unterbringung und den Betrieb einer Stationseinrichtung einen Raum in dem auf dem Grund-

		stück errichteten Gebäude zu benutzen, zu betreiben, auf demselben Grundstück Kabel und Leitungen zu verlegen, gemäß dem Lageplan Nr. S 2555 und das Grundstück und den Raum jederzeit zu betreten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.10.1977 eingetragen am 30.01.1978 in Blatt 0443; über Blatt 01 hierher übertragen am 18.08.2004.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.8 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 10412**, ist folgender Grundbesitz zu Alleineigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	**Flur**	**Flst.Nr.**	**Nutzungsart**	**Größe (m^2)**
1	1	7158	Verkehrsfläche, Rathausallee	306
2	1	7161	Verkehrsfläche, Rathausallee	168
3	1	7162	Erholungsfläche, Rathausallee	191
4	1	7164	Verkehrsfläche, Rathausallee	96

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

1	2, 3, 4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Betretungsrecht verbunden mit Nutzungsbeschränkung) für RWE Energie Aktiengesellschaft, Essen (Essen HRB 8209). Bezug: § 5 Abs. 13 des Nachgründungs- und Einbringungsvertrages vom 19.01.1990 URNr. 17/1990 Notar Dr. Ising, Essen. Aufgrund des Enteignungsbeschlusses vom 15.05.1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24.09.1951 eingetragen am 26.10.1951 unter Neufassung in Blatt 684 und über Blätter 485 und 10340 hierher übertragen am 14.06.2012.
2	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot, sowie ein Betretungsrecht) für Ruhrgas AG, in Essen. Bezug: Enteignungsbeschlusses vom 26.11.1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21.06.1955 eingetragen am 18.07.1955 in Blatt 684 und über Blätter 485 und 10340 hierher übertragen am 14.06.2012.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.9 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 10191**, ist folgender Grundbesitz zu Alleineigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
1	1	3574	Verkehrsfläche, Elektrische Bahn von Bonn nach Siegburg	19
2	1	5249	Verkehrsfläche, Elektrische Bahn von Bonn nach Siegburg	69

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Keine Eintragung

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.10 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 4282**, ist folgender Grundbesitz zu Alleineigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
2	1	7052	Gebäude- und Freifläche, Rathausallee	7803
3	1	7053	Gebäude- und Freifläche, Rathausallee	108
5	1	7055	Verkehrsfläche, Rathausallee	163
13	1	7063	Verkehrsfläche, Rathausallee	9218

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

1	13	Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen über die Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Ruhrgas AG, unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26.11.1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21.06.1955 eingetragen am 18.07.1955 in Blatt 530; über Blätter 1353 und 01 hierher übertragen am 17.08.2004.
2	13	Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen über die Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Ruhrgas AG, unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26.11.1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21.06.1955 eingetragen am 18.07.1955 in Siegburg-Mülldorf Blatt 631 und im beschleunigten Zusammenlegungsverfahren von Siegburg-Mülldorf S 187 –Ordn.Nr. 2– von den in Siegburg-Mülldorf Blatt 631 untergegangenen Grundstücken lfd. Nr. 1, 4, 40, 34 auf die

		Grundstücke lfd. Nr. 86, 91, 92, 102 übertragen am 16.12.1957 in Blatt 651; über Blätter 0184 und 01 hierher übertragen am 17.08.2004.
4	13	Unterirdisches Gashauptrohr und Stromleitungsrecht, Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft in Köln. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.09.1977 eingetragen am 30.01.1978 in Blatt 01; hierher übertragen am 17.08.2004.
5	13	Leitungsrecht, verbunden mit Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Ruhrgas AG in Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 06.07.1971 eingetragen am 09.08.1971 in Blatt 0443; über Blatt 01 hierher Übertragen am 17.08.2004.
6	13	Unterirdisches Gashauptrohr und Stromleitungsrecht, Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft in Köln. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.09.1977 eingetragen am 30.01.1978 in Blatt 0443; über Blatt 01 hierher übertragen am 17.08.2004.
7	2, 3, 5, 13	Entwicklungsvermerk gemäß § 165 Abs. 9 Baugesetzbuch auf Ersuchen der Stadt Sankt Augustin vom 25.10.1995 –Az. 60- eingetragen am 08.11.1995 in Blatt 01; hierher übertragen am 17.08.2004.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.11 Im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 4283**, ist folgender Grundbesitz zu Alleineigentum der **Stadt** vorgetragen:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	**Flur**	**Flst.Nr.**	**Nutzungsart**	**Größe (m^2)**
22	1	7221	Verkehrsfläche, Rathausallee	**23858**

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

2	22	Die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen ist berechtigt, die Grundstücke gemäß festgestelltem Enteignungsplan für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 110 KV – Abzweigfreileitung Siegburg–Ramersdorf in Anspruch zu nehmen und die Grundstücke für diesen Zwecke zu betreten. In einem Schutzstreifen von 38 m Breite, und zwar beiderseits der Mastmittellinie im Abstand von je 19 m Breite dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch sind unstatthaft. Bäume und Sträucher, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen, können ausgeästet, notfalls beseitigt werden. Flurschäden sind dem Nutzungsberechtigten von Fall zu Fall zu ersetzen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Auf Grund Enteignungsbeschluss vom 15.05.1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24.09.1951 eingetragen am 26.10.1951 in Blatt 26; über Blatt 01 hierher übertragen am 18.08.2004.

3	22	Ein Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einem 8 m breiten Streifen über der Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die Ruhrgas AG in Essen. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 26.11.1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 21.06.1955 in Blatt 631 und im beschleunigten Zusammenlegungsverfahren von Siegburg-Mülldorf S 187 – Ordn. Nr.2 – von den in Siegburg-Mülldorf Blatt 631 untergegangenen Grundstücken lfd. Nr. 1, 4, 40, 43 auf die Grundstücke lfd. Nr. 86, 91, 92, 102 übertragen am 16.12.1957 in Blatt 651; über Blätter 184 und 01 hierher übertragen am 18.08.2004.
4	22	Stations-, Kabel- und Leitungsrecht für die RWE Energie Aktiengesellschaft in Essen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24.01.1974 eingetragen am 05.12.1974 in Blatt 01; hierher übertragen am 18.08.2004.
6	22	Unterirdisches Gashauptrohr und Stromleitungsrecht, Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft in Köln. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.09.1977 eingetragen am 30.01.1978 in Blatt 01; hierher übertragen am 18.08.2004.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.2.12 Die Stadt wird Eigentümerin einer Teilfläche von ca. 2.848 m² des folgenden, noch im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, **Blatt 485** vorgetragenen Grundbesitzes:

Bestandsverzeichnis

lfd.Nr.	Flur	Flst.Nr.	Nutzungsart	Größe (m^2)
99	1	4577	Grünanlage Bonner Straße	4.878

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

3	99	Leitungs- und Betretungsrecht verbunden mit Nutzungsbeschränkung für RWE Energie Aktiengesellschaft, Essen aufgrund des Enteignungsbeschlusses vom 15.05.1951 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 24.09.1951 eingetragen am 26.10.1951 und neugefasst.
39	99	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 2.848 m² für die Stadt Sankt Augustin; Bezug: Bewilligung vom 28.06.2012 (URNr. 631/2012, Notar Franz-Josef Baltzer, Bonn); eingetragen am 02.08.2012

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine Eintragung

1.3 Diesem Vertrag wird als Bestandteil und **Anlage 1.3** ein amtlicher Lageplan beigefügt, in dem die vorgenannten Grundstücke enthalten sind.

1.4 Hinsichtlich der in § 1.1.1 genannten, in Abt. II lfd.Nrn. 19, 20 und 21 zugunsten der Stadt eingetragenen Belastungen besteht zwischen den Parteien Einigkeit, dass die in der damaligen Bewilligungsurkunde vom 24.08.1978 (URNr. 2090/1978, Notar Dr. Lamberty in Siegburg) in § 7 (Rückkaufsrecht und Ankaufsrecht) und § 8 (Städtebauliche Konzeption und Verpflichtung der Käuferin) genannten Regelungen aufgrund der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ verfolgten städtebaulichen Zielsetzung und der Vorhabenplanung keine Anwendung mehr finden und daher durch gesonderte Vereinbarung aufgehoben werden sollen.

Die Stadt verpflichtet sich bereits jetzt, spätestens bis 6 Monate nach öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ die in Abt. II lfd.Nrn. 19, 20 und 21 genannten Belastungen auf Kosten des Vorhabenträgers zur Löschung zu bewilligen und zu beantragen.

1.5 Das in § 1.1.1 genannte, in Abt. II lfd.Nrn. 22 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flst.Nrn. 4118, 4093, 4092, 4091 und 2063 (aufgrund Fortführung im Grundbuch nunmehr der Grundstücke Flst.Nrn. 2063, 5546 und 5545) eingetragene Grenzbebauungsrecht findet unter Berücksichtigung des vollzogenen Erwerbs dieser Grundstücke durch den Vorhabenträger ebenfalls keine Anwendung mehr. Gemäß den notariellen Kaufverträgen vom 15.07.2010 zwischen Stadt bzw. der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH und dem Vorhabenträger (URNr. 187/2010 S und 188/2010 S, jeweils Notar Dr. Schmittat in Siegburg) sollten diese Rechte nach Vermessung und Katasterfortschreibung sowie Eigentumsumschreibung gelöscht werden. Sofern zwischenzeitlich nicht bereits geschehen, wird diese Belastung daher im Rahmen des weiteren Vollzugs unverzüglich zur Löschung gebracht und erteilt die Stadt hierzu rein vorsorglich ihre Zustimmung.

§ 2
Dienstbarkeiten

2.1 Bestellung einer Grunddienstbarkeit „Brückenbau“ (Spindelbauwerk)

Zur wegemäßigen Verbindung des Baugebietes mit der Bonner Straße sieht der Bebauungsplan die Überbauung der Stadtbahnlinie 66 Siegburg – Bonn mit einer privaten Erschließungsbrücke (sog. Spindelbauwerk) vor (vgl. **Anlage 2.1a**). Die Stadt ist mit dieser Überbauung einverstanden, für Verbaue, Fundamente und Anker im Zusammenhang mit dem Brückenbauwerk gilt Abschnitt II § 2.4. Für die lichte Höhe ist zwischen der Unterkante der Brücke und Gleisoberkante ein ausreichender Mindestabstand gemäß Regellichtraumprofil zzgl. Konstruktionshöhe für die Fahrleitungskonstruktion (siehe **Anlage 2.1b**) gemessen sowohl in der Gleismitte als auch an den Gleisaußenkanten über die gesamte Durchfahrtlänge einzuhalten. Das Eigentum und damit der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht des Brückenbauwerks obliegt dem Vorhabenträger.

Die Stadt gewährt an den im beigefügten Lageplan **Anlage 2.1a**, der Bestandteil dieses Vertrages ist, rot markierten Flächen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der künftigen Baugrundstücke für den HUMA-Einkaufspark des Inhalts, dass die besagte Brücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes über den Flächen der Stadt errichtet

werden darf, sowie dass sie nach Errichtung auf Dauer dort verbleiben, jederzeit instand gesetzt und ggf. auch durch einen Ersatzbau ersetzt werden darf, alles jeweils auf Kosten des Berechtigten (vgl. **Anlage 2.1b**).

Die Stadt verpflichtet sich, bis spätestens 6 Monate nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107/Zentrum den berechtigten Grundstückseigentümern auf deren Kosten eine Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts gemäß **Anlage 2.1b** einzuräumen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald die Lage und das Ausmaß des Brückenbauwerks feststehen.

Die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden.

Für die Einräumung des Überbaurechts und die Gewährung der Dienstbarkeit wird weder ein Entgelt noch eine Sondernutzungsgebühr von Seiten der Stadt erhoben.

2.2 Bestellung einer Grunddienstbarkeit „Zufahrtsrecht zum Spindelgrundstück“

Die Stadt hat sich in der in Abschnitt II Ziff. 3 benannten notariellen Urkunden vom 15.07.2010 (URNr. 188/2010 S des Notars Dr. Schmittat in Siegburg; Abschnitt V Ziff. 7) als Eigentümerin des südlich an das sog. „Spindelgrundstück“ angrenzenden Flurstücks Flur 1 Nr. 5250 verpflichtet, zugunsten des Spindelgrundstücks („*herrschendes Grundstück*“) und zulasten der vorgenannten angrenzenden Fläche („*dienendes Grundstück*“) ein unentgeltliches Wegerecht zu bestellen, mit dem Ziel, dauerhaft sicherzustellen, dass eine ausreichende Wegeverbindung zwischen dem öffentlichen Wegenetz und dem sog. Spindelgrundstück ermöglicht wird. Die genaue Festlegung der hierfür erforderlichen Fläche sollte im Zuge der weiteren Planung des Bauvorhabens des Vorhabenträgers erfolgen. Die Dienstbarkeit ist bis spätestens 6 Monate nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107/Zentrum zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen.

Für den Inhalt des Wegerechts gilt:

> *„Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die Wegerechtsfläche mit Fahrzeugen aller Art zu befahren, um von der öffentlichen Verkehrsfläche auf das herrschende Grundstück zu gelangen und umgekehrt. Instandhaltung, Verkehrssicherung und Unterhaltung der Wegefläche obliegen dem Wegeberechtigten auf seine Kosten. Das Recht kann zur Ausübung Dritten überlassen werden*.“

Diesem Recht ist in Abteilung II und III des Grundbuches der erste Rang zu verschaffen.

Zur Klarstellung wird mitgeteilt, dass sich die Lage und das Ausmaß des Ausübungsbereichs des gemäß notarieller Urkunde vom 15.07.2010 (URNr. 188/2010 S des Notars Dr. Schmittat in Siegburg) in Abschnitt V. Ziff. 7 zulasten des Flurstücks Flur 1 Nr. 5250 näher beschriebenen Wegerechts aus dem beigefügten, einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan **Anlage 2.2** ergeben. Auf den Plan wird verwiesen.

2.3 Bestellung einer Grunddienstbarkeit „Überbaurecht für Vordach“

Das Vordach des Vorhabens ragt zum Teil in das Grundstück der Stadt hinein.

Die Stadt verpflichtet sich hiermit, ihr in § 1.2.2 genanntes dienendes Grundstück Flst.Nr. 7187 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der vorstehend in § 1.1 genannten herrschenden Grundstücke mit einer Grunddienstbarkeit „Überbaurecht“ zu belasten, mit

dem Inhalt, dass es dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks gestattet ist, das dienende Grundstück vom herrschenden Grundstück aus mit einem Vordach ohne Zahlung einer Überbaurente im Umfang des sich aus dem als **Anlage 2.3a** beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, ergebenden Umfang zu überbauen, das Bauteil für immer dort zu belassen und zu benutzen, ggf. auch durch einen Ersatzbau zu ersetzen. Der Überbaubereich ist in dem als **Anlage 2.3a** beigefügten Lageplan und als **Anlage 2.3b** beigefügten Schnittplan grün markiert.

Die Dienstbarkeit hat auch das Recht zum Inhalt, das dienende Grundstück zu begehen oder begehen zu lassen, um das Vordach zu kontrollieren und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechselungsarbeiten vorzunehmen und das dienende Grundstück gegebenenfalls auch zu befahren oder befahren zu lassen, um die notwendigen Wartungs- und Reparaturarbeiten auszuführen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und die Benutzung des Vordaches gefährden könnten.

Zur Instandhaltung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht des Vordaches ist nur der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet.

Die Stadt verpflichtet sich, bis spätestens 6 Monate nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107/Zentrum dem berechtigten Grundstückseigentümer auf dessen Kosten eine Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts einzuräumen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald die Lage und das Ausmaß des Vordachs feststehen.

Für die Einräumung des Überbaurechts und die Gewährung der Dienstbarkeit wird ein Entgelt von Seiten der Stadt nicht erhoben. Dem Vorhabenträger wird das Recht zur Sondernutzung auf dem Marktplatz eingeräumt. Sofern für eine Inanspruchnahme dieser Fläche Sondernutzungsgebühren anfallen sollten, werden diese mit dem vom Vorhabenträger übernommenen und nachgewiesenen Herstellungsaufwand für den Marktplatz verrechnet.

2.4 Die Stadt ist damit einverstanden, dass die im Eigentum der Stadt (zukünftig) stehenden, an das Vorhabengrundstück angrenzenden Flächen (sowie ggf. auch im Bereich der Ost-West-Spange) mit dinglichen Rechten für notwendige Erschließungsanlagen, insbesondere unterirdische Leitungen zur Ver- und Entsorgung für das Baugebiet (Strom, Gas, Fernwärme, Telekommunikation, Wasser und Abwasser) belastet sind und bis zur Fertigstellung der Erschließung belastet werden können, auch wenn diese privat betrieben werden. Diese können belassen werden, solange sie erforderlich sind. Die Stadt duldet den dauernden Bestand dieser Anlagen und die zu deren Betrieb nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs-, Auswechslungs- und Änderungsarbeiten unentgeltlich.

Die Beteiligten verpflichten sich wechselseitig, nach oder im Kontext mit der Durchführung der jeweiligen Maßnahmen die wechselseitigen Rechte durch Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch absichern zu lassen. Dabei wird der jeweils nach Durchführung der Maßnahmen erreichte Stand planlich und textlich aufgenommen und in den Dienstbarkeiten umgesetzt. Soweit erforderlich, verpflichtet sich die Stadt, die zu ihren Gunsten bestellten Dienstbarkeiten entsprechend anzupassen und sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen Erklärungen abzugeben. Sämtliche damit verbundenen Kosten (insbesondere Notar-, Grundbuch- und Anwaltskosten) trägt der jeweilige Berechtigte.

2.5 Die Stadt ist ferner damit einverstanden, dass für die Baumaßnahmen des Vorhabenträgers Verbaue, Fundamente und Anker im Bereich der im Eigentum der Stadt stehenden Flächen niedergebracht werden. Die Stadt gestattet die Gründung, das Belassen während der Bauarbeiten sowie den Verbleib der Anker, Fundamente und der Verbaue nach Abschluss der Bauarbeiten. Die Parteien gehen einvernehmlich davon aus, dass es sich hierbei nicht um eine Sondernutzung handelt.

III. Abschnitt - Durchführungszusage

§ 3
Bauverpflichtung

3.1 Zur Durchführung des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Vorhabens der Errichtung des HUMA-Einkaufsparks und seiner Erschließung verpflichtet sich, soweit nicht in diesem Vertrag abweichend vereinbart, der Vorhabenträger, die im Vorhabenumgriff (in **Anlage Vor.2** fett schwarz gestrichelt umrandet) gelegenen Grundstücksteile entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“, den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Maßgaben dieses Vertrages zu bebauen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

a) innerhalb von zwölf (12) Monaten nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ bei der Stadt für das zu realisierende Vorhaben, soweit dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Antrag auf Baugenehmigung mit allen hierfür erforderlichen Bauvorlagen einzureichen, wie es aus den zeichnerischen Vorgaben des Vorhabenplans in **Anlage Vor.2.1 bis Anlage Vor.2.8** ersichtlich ist;

und

b) innerhalb von fünf (5) Jahren ab Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung das Vorhaben bezugsfertig zu errichten.

Die Realisierung der Ost-West-Spange (Straßenbahnüberführung zzgl. Brückenbauwerk Geh- und Radwegbrücke sowie Straßenverkehrsanlage und Anbindung an B 56) durch die SSB nach Vorliegen entsprechender Baufreiheit und bestandskräftiger Genehmigung nach § 28 Abs. 3 PBefG sowie § 9 PBefG i.V.m. § 60 Abs. 3 BOStrab durch die Bezirksregierung Köln ist Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Stadt und SSB (vgl. **Anlage 8.1**). Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Fertigstellung der Ost-West-Spange (Straßenverkehrsanlage) spätestens bis zur bezugsfertigen Fertigstellung des 2. Bauabschnitts des HUMA-Einkaufszentrums erfolgt (vgl. §§ 7, 8.1).

Hinsichtlich der Kostentragung für den Neubau der Ost-West-Spange (inkl. Straßenbahnüberführung zzgl. Geh- und Radwegüberführung) sowie für den Neubau der Stadtbahnunterführung im Bereich der Haltestelle ‚Markt‘ gilt §§ 8, 11 dieses Vertrages.

3.2 Sofern sich bei der Herstellung der Bauwerke Verzögerungen ergeben, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat (z.B. im Falle von Nachbarklagen gegen die Baugenehmigung oder von Normenkontrollklagen gegen den Bebauungsplan), verlängern sich die vorstehenden Fristen um die Zeit der Verzögerung. Der Vorhabenträger wird etwaige Verzögerungen unverzüglich mitteilen. Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in Abschn. III § 3.1 vereinbarten Fristen zu verhandeln. Die Stadt wird angemessene und nachvollziehbare Fristen akzeptieren.

3.3 Geringfügige bauliche Abweichungen von den Vorhabenplänen der **Anlage Vor.2.1 bis Anlage Vor.2.8** sind im Einzelfall zulässig, soweit deren Grundzüge eingehalten werden und die Abweichungen planungsrechtlich zugelassen sind.

3.4 Der Vorhabenträger behält sich vor, eine nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zulässige Nutzung des Vorhabens in Teilen oder insgesamt an ein verbundenes Unternehmen (§ 15 AktG) oder einen geeigneten Dritten zur Ausübung zu überlassen, wenn sich dies als funktional vorteilhaft oder notwendig erweist.

3.5 Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der in vorstehenden Ziffern genannten Fristen durchgeführt wird. Dem Vorhabenträger ist ferner bekannt, dass er daraus keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.

§ 4
Erschließung für das Vorhaben

4.1 Das Vorhabengrundstück ist erschlossen; die zur Realisierung des Vorhabens darüber hinaus erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben werden nach Maßgabe von Abschnitt IV § 7 dieses Vertrages durchgeführt.

4.2 Die Beteiligten sind berechtigt, diese Verpflichtung an einen oder mehrere Erschließungsträger zu übertragen.

§ 5
Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Soweit im Vorhabengebiet vorhandene Leitungen von den Baumaßnahmen für das Vorhaben oder die Erschließung betroffen sind, insbesondere die Leitungen, die Baumaßnahmen behindern und daher Spartenumlegungen oder -sicherungen notwendig werden sollten, verpflichtet sich der Vorhabenträger auf seine Kosten, diese Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern, stillzulegen oder neu- bzw. umzulegen, soweit es sich nicht um private Leitungen handelt, für die ein anderer gegenüber der Stadt pflichtig ist, die Umverlegung zu bewerkstelligen, weil es sich um die Umsetzung von öffentlicher Erschließung nach einem Bebauungsplan handelt. Für letztgenannte Leitungen sind die jeweiligen Leitungsbetreiber verantwortlich. Sind städtische Ver- und Entsorgungsleitungen von solchen Maßnahmen betroffen, hat der Vorhabenträger die Anpassung mit der Stadt abzustimmen.

§ 6
Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Klimaschutz

6.1 Der (vorhabenbezogene) Bebauungsplan Nr. 107 löst einen ökologischen Ausgleichsflächenbedarf aus.

Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Vertragsgebiet und verpflichtet sich, diese entsprechend den (zukünftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 107 und den weiteren Bestimmungen dieses Vertrages fertig zu stellen. Soweit diese auf den im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flächen sich befinden, sind diese dauerhaft zu unterhalten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in dem als **Anlage 6.1** diesem Vertrag beigefügten Plan gekennzeichneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer Frist von achtzehn (18) Monaten nach Bezugsfertigkeit des Gesamtvorhabens „HUMA-Einkaufspark“ durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten; § 10.2 bleibt unberührt.

Durch die Realisierung des durch diesen Durchführungsvertrag festgelegten Vorhabens im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt die Eingriffsbilanzierung nach Abschnitt 4.3 des Umweltberichts (Teil B der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107) eine vollständige Kompensation des Eingriffs in die Natur. Weitergehende Regelungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bedarf es daher nicht.

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Verstreicht diese Frist fruchtlos, ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

6.2 Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, bei der Planung, beim Bau der Gebäude, im haustechnischen Bereich auch bei der Nutzung der Gebäude energetische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund wird der Vorhabenträger das in der **Anlage 6.2** aufgeführte Energiekonzept, soweit im Einzelnen nichts anderes festgelegt ist, bis zum Ablauf von zwei (2) Jahren ab Bezugsfertigkeit der Gebäude beachten.

Weitergehende Auflagen in der Baugenehmigung werden davon nicht berührt.

IV. Abschnitt - Erschließung

§ 7
Erschließungszusage

7.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bis spätestens sechs Monate nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 einen Erschließungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit der Stadt gemäß dem als **Anlage 7.1a** beigefügten Entwurf (Stand 20.03.2013) abzuschließen.

Darin wird die Verpflichtung enthalten sein, die für das Bebauungsplangebiet notwendige Erschließung entsprechend den Plänen (**Anlage 7.1b**) durchzuführen und die Herstellungskosten für die im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßen und Wege (einschließlich Beleuchtung und Straßenentwässerung) zu übernehmen, soweit nicht in diesem Vertrag abweichend vereinbart.

Klargestellt wird, dass die Realisierung der Ost-West-Spange (Straßenbahnüberführung zzgl. Brückenbauwerk Geh- und Radwegbrücke sowie Straßenverkehrsanlage und Anbindung an B 56) durch die SSB erfolgt und damit nicht Gegenstand vorstehender Herstellungsverpflichtung des Vorhabenträgers ist (vgl. § 3).

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Herstellung der Ost-West-Spange (vgl. Abschn. IV § 8.1) und damit verbunden die Pflicht zur Kostentragung zu 40 % kausal durch das Vorhaben verursacht und daher vom Vorhabenträger zu tragen ist; im Übrigen trägt diese die Stadt (veranlassungsbedingte Kostenbeteiligung). Diese Verpflichtung bezieht sich auch auf die ursächlichen baulichen Veränderungen, die im Bereich der Bonner Straße zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße notwendig werden, sowie die im Zusammenhang mit der Herstellung der Brückenbauwerke (Stadtbahn, Geh-/Radweg) verbundenen Kosten des Grunderwerbs (sofern erforderlich), der Freilegung, der Ablöse (vgl. § 8 des Entwurfs der Kreuzungsvereinbarung, **Anlage 8.1**) sowie etwaiger Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 42 BImSchG. Maßgeblich für den Umfang der notwendigen Erschließung sind die im Bebauungsplan in der Fassung, wie er von der Stadt zur Satzung beschlossen wird, vorgesehene Nutzungen. Maßnahmen, die aus einer Anbindung des westlich angrenzenden Städtebaulichen Entwicklungsgebiets und/oder aus dem Masterplan Urbane Mitte resultieren, sind nicht Gegenstand der Verpflichtung des Vorhabenträgers. Vorhabenbedingt sind jedoch die im Zuge der Umsetzung des von gevas entwickelten Verkehrskonzeptes erforderlichen Anpassungen an den Signalzeitenprogrammen der im Verkehrskonzept im Einzelnen bezeichneten Kreuzungspunkte im Zentrum, deren Kosten ausschließlich der Vorhabenträger trägt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Fahrbahn der Ost-West-Spange mit einem sog. Flüsterasphalt ausgestattet wird. Die Stadt verpflichtet sich, dem Vorhabenträger den auf sie entfallenden Anteil in Höhe von 60 % der vorgenannten Kosten entsprechend der Regelungen in Abschn. IV § 8.1, Abschn. V § 11 dieses Vertrages zu erstatten.

7.2 Durch die Realisierung des Vorhabens wird in den bestehenden Straßenraum bzw. an das Vertragsgebiet angrenzender Verkehrsflächen eingegriffen; ferner bedarf es des Anschlusses der Spindelzufahrt an den bestehenden Straßenraum sowie der Errichtung eines Kreisverkehres auf der Rathausallee zur Anbindung des Parkhauses. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese durchzuführenden Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten, soweit in diesem Vertrag nichts abweichendes vereinbart ist, durchzuführen und hierzu innerhalb von sechs Monate nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 einen entsprechenden Erschließungs- bzw. Ausführungsvertrag mit der Stadt entsprechend dem als Muster beigefügten Erschließungsvertrag (**Anlage 7.1a**) abzuschließen. Der Umgriff des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches ist in dem beiliegenden Übersichtsplan **Anlage 7.2** rot unterlegt dargestellt. Die Stadt gewährt dem Vorhabenträger für die Durchführung der Maßnahmen Baufreiheit; die Einzelheiten sind noch im abzuschließenden Erschließungsvertrag zu regeln und zu vereinbaren.

Weiterhin besteht Einigkeit, dass auch Verkehrsflächen, die auf Grundstücken des Vorhabenträgers liegen, von der Stadt öffentlich gewidmet werden und die Unterhaltung sowie

die Verkehrssicherungspflicht für diese Flächen von der Stadt übernommen werden und dies vom Vorhabenträger entschädigungslos geduldet wird.

7.3 Hinsichtlich der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über die Stadtbahnlinie 66 im Bereich der Haltestelle ‚Markt' (vgl. **Anlage 7.3**) wird auf § 8.3 dieses Vertrages verwiesen.

§ 8
Eisenbahnüber- und unterführungen

Im Zuge der Erschließung sind auch eine Überführung („**Ost-West-Spange**") unter sowie eine Unterführung („**Spindelbauwerk**") über den bestehenden Gleisanlagen der Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises SSB oHG (kurz „**SSB**" genannt) herzustellen. Des Weiteren ist auch die bestehende Unterführung der Stadtbahnhaltestelle „Markt" neu herzustellen („**Brücke Haltestelle Markt**").

8.1 **Ost-West-Spange**

Zur Erschließung des Vorhabens ist auch der Neubau einer Straßenbahnüberführung (zzgl. Geh-/Radwegüberführung) für die bestehende zweigleisige elektrifizierte Stadtbahnlinie 66 Siegburg – Bonn über eine neu herzustellende Straßenverbindung notwendig, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie eines Verfahrens nach § 60 Abs. 3 BOStrab auf Antrag der SSB als Unternehmen von der Bezirksregierung Köln zu genehmigen ist. Beteiligte an der Kreuzung sind die SSB als Baulastträger des Schienenweges und die Stadt als Baulastträger der neu herzustellenden Straßenverkehrsanlage sowie der Geh-/Radwegüberführung.

Zwischen der Stadt und der SSB ist noch, damit die SSB die Überführungsbauwerke (Schienen- sowie Geh-/Radwegüberführung) und die Straßenverkehrsanlage endgültig herstellen kann, der Abschluss einer sog. Kreuzungsvereinbarung erforderlich. Die Stadt wird diese Vereinbarung entsprechend dem als **Anlage 8.1** anliegenden Muster (Entwurfsstand 08.07.2013) unverzüglich abschließen. Voraussetzung ist, dass sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt gleichzeitig verpflichtet, sämtliche der Stadt aus der Kreuzungsvereinbarung entstehenden Kosten zu übernehmen, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend vereinbart (veranlassungsbedingte Kausalität). Bereits vorab verpflichtet sich der Vorhabenträger zu dieser Übernahme, wenn die Kreuzungsvereinbarung im Wortlaut so, wie im beiliegenden Muster formuliert, abgeschlossen wird.

Hinsichtlich der Kostentragung durch den Vorhabenträger gilt Abschn. IV § 7.1.; Abschn. V § 11 bleibt unberührt.

Durch die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der vorbeschriebenen Maßnahme Ost-West-Spange wird eine Beteiligung des Vorhabenträgers an Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen und -kosten, öffentlichen Abgaben, der Verkehrssicherung, der Reinigung und des Winterdienstes an diesen Bauwerken und Anlagen nicht begründet; diese verbleiben bei der Stadt bzw. der SSB.

8.2 Spindelbauwerk

Zur Erschließung des Vorhabens ist auch der vom Vorhabenträger auf seine Kosten durchzuführende Neubau eines Spindelbauwerks über die Stadtbahnlinie 66 notwendig (vgl. **Anlage 2.1a**). Aufgrund der mit der Errichtung des Spindelbauwerkes erfolgenden Überbauung sowohl von Flächen im Eigentum der Stadt als auch der SSB haben sich diese verpflichtet, dem berechtigten Grundstückseigentümer Hurler auf seine Kosten (Gerichtskosten) jeweils eine Grunddienstbarkeit mit dem in Abschn. III § 2.1 genannten Inhalt (Brückenbaudienstbarkeit, vgl. **Anlage 2.1b**) einzuräumen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald die Lage und das Ausmaß des Brückenbauwerks feststeht.

8.3 Haltestelle ‚Markt' – Haltestelle und Brückenbauwerk

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist ferner auch der Neubau einer Stadtbahnunterführung für die bestehende zweigleisige elektrifizierte Stadtbahnlinie 66 Siegburg – Bonn unter eine neu herzustellende Fußgänger- und Radwegeverbindung im Bereich der Haltestelle ‚Markt' notwendig, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie eines Verfahrens nach § 60 Abs. 3 BOStrab auf Antrag der SSB als Unternehmen von der Bezirksregierung Köln zu genehmigen ist. Beteiligte an der Kreuzung sind die SSB als Baulastträger des Schienenweges und die Stadt als Baulastträger der neu herzustellenden Fußgänger- und Radwegeanlage.

Diesbezüglich ist zwischen zwei (2) Teilmaßnahmen zu unterscheiden:

a) Neugestaltung des Haltepunktes ‚Markt' (Realisierung von taktilen Elementen und Anpassung des Bodenbelags der Haltestelle, Errichtung von Wetterschutz, Möblierung (= *Los I*); Aufzugs- und Treppenanlagen, Brücke (anteilig SSB) *(= Los II a)*)

   Hinsichtlich der Planung und Herstellung der vorstehend genannten Maßnahmen (Lose I und II a) wird die SSB Auftraggeber. Die SSB hat mit Schreiben vom 29.03.2012 form- und fristgerecht einen Förderantrag (Einplanungsantrag) bei dem Zweckverband Nahverkehr – SPNV & Infrastruktur – Rheinland („**ZV NVR**") gestellt; der Finanzierungsantrag wurde seitens der SSB mit Schreiben vom 18.04.2013 gestellt.

   Zwischen der Stadt und der SSB ist noch der Abschluss eines Projektvertrages erforderlich. Die Stadt wird diese Vereinbarung entsprechend dem als **Anlage 8.3** anliegenden Muster (Entwurfsstand 14.05.2013) unverzüglich abschließen. Voraussetzung ist, dass sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt gleichzeitig verpflichtet, sämtliche der Stadt aus dem Projektvertrag verbleibenden, über die tatsächliche Förderung hinausgehenden Kosten (ausgenommen solche für eigene Leistungen der Stadt) zu übernehmen. Bereits vorab verpflichtet sich der Vorhabenträger zu dieser Übernahme, wenn der Projektvertrag im Wortlaut so, wie im beiliegenden Muster formuliert, abgeschlossen wird. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Stadt, den Vorhabenträger in alle Planungs-, Ausschreibungs- und Bauleistungen sowie die Aufstellung eines Projektzeitplanes und Abstimmung der Terminschiene sowie hinsichtlich der Kostenberechnungen laufend eng einzubeziehen und sich hinsichtlich aller wesentlichen Schritte eng abzustimmen.

   Aufgrund erfolgter Vorabstimmung mit dem ZV NVR gehen die Parteien einvernehmlich davon aus, dass die vorstehend vereinbarte Kostenübernahme des bei der Stadt ver-

bleibenden Anteils nicht förderschädlich ist und damit nicht zu einer Erhöhung des durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Anteils führt.

b) Errichtung der Verkehrswege (Brückenrampen (*= Los III*); Brücke (anteilig Stadt) (*= Los II b*))

Hinsichtlich der Planung und Herstellung dieser (Teil-)Maßnahme (Lose II b und III) wird die Stadt Auftraggeber, in deren Namen und für deren Rechnung die SSB agieren wird; Kostenträger ist die Stadt. Die Stadt hat hierfür mit Schreiben vom 30.05.2013 form- und fristgerecht einen Förderantrag (Einplanungs- und Finanzierungsantrag) bei der Bezirksregierung Köln (Dezernat 25) gestellt. Die weiteren Einzelheiten sind in dem vorgenannten, noch abzuschließenden Projektvertrag zu regeln (vgl. **Anlage 8.3**).

Hinsichtlich der über die tatsächliche Förderung hinausgehenden Kosten (nicht förderfähige Kosten sowie die förderfähigen, den jeweiligen Fördersatz übersteigenden Kosten) verbleibt bei der Stadt ein 10 %iger Eigenanteil (der zuwendungsfähigen Ausgaben); im Übrigen übernimmt diese in Höhe der danach verbleibenden Kosten der Vorhabenträger (ausgenommen solche für eigene Leistungen der Stadt). Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die Stadt, den Vorhabenträger in alle Planungs-, Ausschreibungs- und Bauleistungen sowie die Aufstellung eines Projektzeitplanes und Abstimmung der Terminschiene sowie hinsichtlich der Kostenberechnungen laufend eng einzubeziehen und sich hinsichtlich aller wesentlichen Schritte eng abzustimmen.

Aufgrund erfolgter Vorabstimmung mit der Bezirksregierung gehen die Parteien einvernehmlich davon aus, dass die vorstehend vereinbarte Kostenübernahme durch den Vorhabenträger nicht förderschädlich ist (vgl. Ziff. 5.4 FöRi-kom-Stra) und damit nicht zu einer Erhöhung des durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Anteils führt.

Durch die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten des vorbeschriebenen Umbaus der Haltestelle „Markt“ und ihrer zwei Teilmaßnahmen wird eine Beteiligung des Vorhabenträgers an Unterhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen und -kosten, öffentlichen Abgaben, der Verkehrssicherung, der Reinigung und des Winterdienstes an diesen Bauwerken und Anlagen (Lose I-III) – unbeschadet Abschn. V § 10.2 – nicht begründet; diese verbleiben vorbehaltlich Abschn. V § 10.2 bei der Stadt.

Klargestellt wird auch, dass der Vorhabenträger keine Kosten aus der Altmaßnahme „Umrüstung des TA St. Augustin der Stadtbahnlinie Bonn – Siegburg (Linie 66)“, OM: 1986 08 10, NW-Nr.: 05 L 136 T1 im Jahre 1987 (nachfolgend „**Altmaßnahme**“ genannt) übernimmt.

V. Abschnitt - Ergänzende Vereinbarungen zwischen den Beteiligten

§ 9
Kosten des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger übernimmt die der Stadt entstandenen Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ entsprechend dem als **Anlage 9** beiliegenden städtebaulichen Vertrag vom 05.11./01.12.2009 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 29.07./08.08.2011 sowie des Nachtrags Nr. 2 vom 07./09.01.2013 und trägt die durch eigene Beauftragung für Gutachten etc. entstandenen Kosten selbst. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt einen pauschalen Betrag in Höhe von brutto € 154.000,00 für die bei der Stadt anfallenden Kosten innerhalb von drei (3) Monaten nach einer schriftlichen Anforderung der Stadt, die jedoch erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des ersten Bauabschnittes des Vorhabens erfolgen kann, zu erstatten.

§ 10
Umfeldverbesserungsmaßnahmen, Werbekonzept, Parkraumbewirtschaftung

10.1 Der Vorhabenträger wird Verbesserungen im unmittelbaren Umfeld (siehe Übersichtsplan **Anlage 10.1**) auf eigene Kosten vornehmen, soweit nicht in diesem Vertrag abweichend vereinbart:

a) Umgestaltung des Marktplatzes (**Anlage 10.1a**)

Die im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Marktplatzes durch den Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen, insbesondere auch die Errichtung eines barrierefreien Zugangs zu den Stellplätzen unterhalb des Marktplatzes sowie die Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Bereich der Mewasseret-Zion-Brücke und der Stadtbahnhaltestelle, umfassen die in **Anlage 10.1a** dargestellten Maßnahmen, soweit der Bestand des Marktplatzes sowohl in statischer als auch in baukonstruktiver und bauphysikalischer Hinsicht den Anforderungen an Tragfähigkeit und Dauerhaftigkeit genügt.

Einer Ausdehnung der Widmung des Marktplatzes auf den Bereich des Vorhabenträgers stimmt der Vorhabenträger ausdrücklich zu, ohne Übernahme- und Entschädigungsansprüche geltend zu machen.

b) Umgestaltung eines Teilbereichs der Südstraße

Die Parteien werden bis zum 30.12.2014 eine Planung des Überganges über die Südstraße unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessen der Beteiligten gemeinsam vorlegen. Der Rückbau der Lichtzeichenanlage sowie der erforderlichen Anpassungsarbeiten im bisherigen Einmündungsbereich zum HUMA-Einkaufspark erfolgt auf Veranlassung und Kosten der Stadt.

c) Anbindung der Mewasseret-Zion-Brücke an das Parkhaus (**Anlage 10.1c**)

Hinsichtlich der Anbindung des Vorhabens an die Mewasseret-Zion-Brücke (vgl. **Anlage 10.1c)** gewährleistet die Stadt Baufreiheit. Erforderliche Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen.

d) Einrichtung eines Parkleitsystems, Parkraumbewirtschaftung (**Anlage 10.1d**)

Die Aufstellpunkte des Parkleitsystems werden im beidseitigen Einvernehmen der Parteien festgelegt. Sofern diese auf öffentlichem Grund bzw. auf Flächen im städtischen Eigentum liegen, wird die Stadt diese zur Verfügung stellen.

Die Stadt beabsichtigt, u.a. auch die Stellplätze unterhalb des Marktplatzes einer Parkraumbewirtschaftung zu unterziehen. Sie wird dabei das Parkraumbewirtschaftungskonzept des Vorhabenträgers in die Abwägung städtischer Interessen einbeziehen.

e) Verlegung der 110 kV-Leitung (bereits durchgeführt)

10.2 Die Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung des Marktplatzes, einschließlich der Fahrradabstellplätze im Bereich des Marktplatzes/Mewasseret-Zion-Brücke und der Stadtbahnhaltestelle ‚Markt', die Pflege seiner Grüneinrichtungen (jeweils auch im Bereich des Vorhabenträgers; vgl. Abschn. V § 10.1 lit. a) sowie die Verkehrssicherungspflicht auf dem Marktplatz übernimmt die Stadt. Zur Unterhaltung und Instandsetzung des Marktplatzes im Bereich des Vorhabenträgers gehören nur solche Maßnahmen, die für die Benutzung der Oberfläche als Platz erforderlich sind. Soweit eine Unterbauung dieser im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Fläche erfolgt, ist ausschließlich der Vorhabenträger für die Nutzbarkeit der Oberfläche verantwortlich.

Die Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung des Parkleitsystems (vgl. Abschn. V § 10.1 lit. d) sowie die Verkehrssicherungspflicht für diese Anlagen werden vom Vorhabenträger übernommen.

10.3 Stadt und Vorhabenträger sind sich darüber einig, dass der Marktplatz durch gastronomische Betriebe (mit Außenflächen und Bestuhlung) belebt werden soll. Der Vorhabenträger wird dies bei seinem Nutzungskonzept sowie im Rahmen der Vermarktung berücksichtigen. Um dem Vorhabenträger diese Möglichkeit sowie die Möglichkeit etwaiger Verkaufstätigkeiten auf dem Markplatz (z.B. für saisonalen und sporadischen Verkauf wie Wochenmarkt etc.) einzuräumen, wird dem Vorhabenträger das Recht zur Sondernutzung auf dem Marktplatz eingeräumt. Die Ausweisung der Fläche bedarf jeweils der Einwilligung der Stadt, wobei diese nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Bei der konkreten Ausweisung der Fläche sind städtebauliche sowie Gründe, die zu einer Beeinträchtigung des zugelassenen Verkehrs führen können, einerseits und betriebliche Gesichtspunkte (u.a. Kundenlauf) des Vorhabenträgers andererseits miteinander abzuwägen.

Die Stadt erklärt sich ferner damit einverstanden, dass künftig von dem Vorhabenträger bzw. von diesem ermächtigten Personen veranlasste Veranstaltungen in Abstimmung mit der Stadt auf dem Marktplatz erfolgen können.

Sofern für eine Inanspruchnahme der Flächen Sondernutzungsgebühren anfallen sollten, werden diese mit dem vom Vorhabenträger übernommenen und nachgewiesenen Herstellungsaufwand für den Marktplatz verrechnet.

10.4 Der Vorhabenträger wird auf den im Rahmen des Vorhabens zu realisierenden Stellplätzen eine private Parkraumbewirtschaftung durchführen. Um ihre Privatheit zu sichern, soll jedoch während der Nachtzeit sowie an Sonn- und Feiertagen eine Zufahrt ausgeschlossen werden können.

Der Vorhabenträger und die von ihm ermächtigten Personen sind berechtigt, die Ausübung des Zufahrtsrechts täglich in der Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig einzuschränken oder ganz auszuschließen. Das Ausfahrtsrecht ist auch außerhalb der Zufahrtszeiten zu gewährleisten.

10.5 Zwischen den Vertragsbeteiligten besteht Einigkeit darüber, dass die Fassadengestaltung nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden soll. In Konkretisierung dieses Grundsatzes haben die Vertragsbeteiligten im Rahmen der Konkretisierung der Bau- und Nutzungskonzeption das in der **Anlage 10.5** aufgeführte Werbekonzept erstellt. Wesentliche Änderungen des vorgelegten Werbekonzepts bedürfen der Zustimmung der Stadt.

10.6 Der Vorhabenträger stellt der ökumenischen Initiative den in der **Anlage 10.6** dargestellten und für den vorgesehenen Zweck geeigneten Raum in der Mall als „Raum für Kirche (Konzept - LebensRaum)“ dauerhaft und mit Ausnahme der verbrauchsabhängigen Betriebskosten unentgeltlich zur Verfügung.

§ 11
Aufwendungsersatzanspruch

11.1 Hinsichtlich der Herstellung der Ost-West-Spange (Brückenbauwerke und Straße) sowie deren Anbindung an die B 56, einschließlich der Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Planung, Bauleitung, Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung vereinbaren die Parteien, dass der veranlassungsbedingte Anteil des Vorhabenträgers hieran 40 % beträgt.

Die Stadt beauftragt den Vorhabenträger im Wege einer Geschäftsbesorgung die der SSB durch die Planung als auch die Herstellung der Ost-West-Spange sowie deren Anbindung an die B 56, einschließlich der Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Planung, Bauleitung, Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung entstehenden und der Stadt in Rechnung gestellten, sich aus der Kreuzungsvereinbarung für die Stadt ergebenden Kosten (vgl. Abschn. IV § 8.1) und der sonstigen Kosten (vgl. Abschn. IV § 7.1) in voller Höhe, mithin auch in Höhe des nicht veranlassungsbedingten Anteils der Stadt in Höhe von 60 %, an die SSB zu bezahlen.

Hinsichtlich des auf die Stadt entfallenden Anteils an dem Planungs- und Herstellungsaufwand für die Ost-West-Spange (Brückenbauwerke und Straße) (inkl. Freilegung und Ablöse, exkl. kalkulatorische Kosten (d.h. nur die tatsächlich aufgewendeten Kosten)) sowie Grunderwerbskosten (sofern erforderlich) in Höhe von 60 %, hat der Vorhabenträger einen Aufwendungsersatzanspruch gegenüber der Stadt.

11.2 Der Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufwendungsersatz in Höhe von 60 % der jeweils geleisteten Zahlungen gemäß vorstehendem § 11.1 entsteht im Zeitpunkt der jeweiligen Zahlung und wird drei (3) Monate nach Abnahme der Erschließungsmaßnahme ‚Ost-West-Spange‘ durch die Stadt und Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung, frühestens jedoch mit Fertigstellung des Gesamtvorhabens HUMA-Einkaufspark zur Zahlung fällig.

Der Vorhabenträger wird der Stadt den Betrag in Höhe des auf die Stadt entfallenden Anteils von 60 % vom Nettobetrag der geleisteten Zahlungen zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer gemäß vorstehendem § 11.1 unverzüglich nach Eintritt der Fälligkeit des vorgenannten Aufwendungsersatzanspruchs in Rechnung stellen. Die Parteien gehen davon aus, dass der Aufwendungsersatzanspruch der Umsatzsteuer unterliegt.

11.3 Der Aufwendungsersatzanspruch aus der Geschäftsbesorgung wird verzinslich gestundet.

Der Zinssatz beträgt 3,5 % p.a., höchstens jedoch in Höhe des zum Zeitpunkt des Entstehens des Anspruchs gemäß § 11.2 gültigen Kommunalkreditzinssatzes, berechnet auf den entstandenen, noch nicht erfüllten Aufwendungsersatzanspruch. Die Zinsen sind an dem Tag zur Zahlung fällig, an dem die Stundung für den jeweiligen Teilbetrag endet.

Im Einzelnen wird der Aufwendungsersatzanspruch ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit gemäß § 11.2 wie folgt gestundet:

- 100 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 1 Jahr gestundet
- 90 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 2 Jahre gestundet
- 80 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 3 Jahre gestundet
- 70 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 4 Jahre gestundet
- 60 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 5 Jahre gestundet
- 50 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 6 Jahre gestundet
- 40 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 7 Jahre gestundet
- 30 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 8 Jahre gestundet
- 20 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 9 Jahre gestundet
- 10 % des Aufwendungsersatzanspruches werden 10 Jahre gestundet

Die Stadt ist jederzeit berechtigt, den Aufwendungsersatzanspruch in einer Summe oder in beliebigen Teilbeträgen, die jedoch nicht geringer als jeweils € 10.000,00 sein dürfen, jeweils zzgl. Zinsen zu erfüllen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist nicht zu zahlen.

11.4 Forderungen des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag gegen die Stadt können nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an Dritte abgetreten werden.

§ 12
Durchlässigkeit „HUMA-Einkaufspark“

12.1 Die im Rahmen des Vorhabens geplanten sog. Mall-Flächen sollen (vorbehaltlich § 12.2) für Fußgänger geöffnet werden. Um dies zu gewährleisten, gestattet der Vorhabenträger der Allgemeinheit, die Mall-Flächen des Vorhabengrundstücks zu begehen, wobei der Vorhabenträger sowie die von ihm ermächtigten Personen zur Mitbenutzung berechtigt sind.

12.2 Um ihre Privatheit zu sichern, sollen die Mall-Flächen jedoch außerhalb der Centeröffnungszeiten abgeschlossen werden können. Der Vorhabenträger und die von ihm ermächtigten Personen sind berechtigt,

a) die Ausübung des Rechts gemäß vorstehendem § 12.1 täglich in der Zeit von 22:00 Uhr bis 09:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ganztägig einzuschränken oder ganz auszuschließen,

b) die Ausübung des Rechts gemäß vorstehendem § 12.1 bei einzelnen Veranstaltungen einzuschränken oder ganz auszuschließen, zeitlich begrenzt auf die Dauer der Veranstaltung,

c) einzelnen Personen oder Personengruppen die Ausübung des Rechts gemäß vorstehendem § 12.1 zu jeder Tages- und Nachtzeit aus wichtigem Grund zu untersagen; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, bei Störung der Ruhe und Ordnung, unerlaubtes Warenanbieten, Bettelei etc..

VI. Abschnitt - Gemeinsame und Schlussbestimmungen

§ 13
Planungshoheit der Stadt

13.1 Dieser Vertrag begründet keine Verpflichtungen der Stadt zur Bauleitplanung. Aus den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und aus der Einleitung der Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Bauleitplanverfahren fortzusetzen und/oder mit einem bestimmten Ergebnis zu beenden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Stadt

a) mit diesem Vertrag keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an der unvoreingenommenen und späteren Vorbringen gegenüber offenen Abwägung hindern könnte und

b) auch keine Zusage abgibt auf Durchführung und den Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung des Bebauungsplans.

13.2 Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der Beteiligten, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung für den Bebauungsplan tätigen, ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

§ 14
Bedingung

14.1. Die Stadt wird diesen Vertrag unverzüglich entsprechend den europarechtlichen Vorschriften im Amtsblatt der EU bekannt geben. Die Rechtswirkungen dieses Vertrages sind auflösend bedingt für den Fall, dass ein Nachprüfungsverfahren zur Geltendmachung der Unwirksamkeit des Vertrages nach §§ 101 b Abs. 1, 2 GWB eingeleitet worden ist.

14.2 Die Rechtswirkungen dieses Vertrages sind aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107/Zentrum.

14.3 Die Rechtswirkungen dieses Vertrages treten ein mit der Erfüllung der in § 14.2 genannten Bedingung.

§ 15
Rücktrittsrechte

15.1 Der Vorhabenträger ist mit Wirkung für alle Beteiligten zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern

a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan zum Nachteil des Rücktrittsberechtigten nicht lediglich unwesentlich von dem Bebauungsplanentwurf abweicht, wobei eine nicht lediglich unwesentliche Abweichung z.B. dann vorliegt, wenn die Art oder das Maß der baulichen Nutzung oder die Baulinien und -grenzen geändert werden, oder

b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zur Satzung beschlossen ist, oder

c) der rechtsverbindliche Bebauungsplan vor Abschluss des Vorhabens auf Antrag eines Dritten für ungültig erklärt wird und die Stadt den Mangel nicht binnen eines Jahres heilt oder innerhalb dieses Zeitraums einen neuen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan mit im Wesentlichen gleichen Festsetzungen aufstellt oder

d) die Baugenehmigung nicht innerhalb von zwölf Monaten ab Eingang des vollständigen Bauantrags für ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Vorhaben erteilt worden ist oder

e) eine solche Baugenehmigung unanfechtbar versagt worden ist.

Das Rücktrittsrecht nach lit. b) besteht längstens bis zum Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Satzung.

Das Rücktrittsrecht nach lit. a) bis d) erlischt, wenn – ggf. auf Grundlage des § 33 BauGB vor öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes – eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, so lebt das Rücktrittsrecht nach lit. c) wieder auf.

15.2 Der Rücktritt muss binnen vier Monaten nach Entstehen der Rücktrittsrechte gemäß § 15.1 durch schriftliche Erklärungen per Einschreiben gegen Rückschein gegenüber den anderen Beteiligten ausgeübt werden.

15.3 Im Falle des Rücktritts werden die Parteien die Löschung aller zu ihren Gunsten im Zusammenhang mit diesem Vertrag bestellten oder im Grundbuch eingetragenen Rechte bewilligen.

§ 16
Wechsel des Vorhabenträgers, Vertragsübernahme

Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen. Der Vorhabenträger wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Die Stadt wird einen Beschluss des Rates über die Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel vorbereiten. Die Zustimmung des Rates zum Wechsel des Vorhabenträgers darf nur aus den in § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB genannten Gründen verweigert werden.

§ 17
Satzungsbeschluss, Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes

17.1 Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen und Terminen auf die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauvorhaben auf Flächen im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 107 auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Bestandskraft der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt.

17.2 Die Stadt verpflichtet sich, auf Ersuchen des Vorhabenträgers schriftlich das Vorliegen der Planreife im Sinne von § 33 Abs. 1 BauGB zu bestätigen.

§ 18
Finanzierung

18. 1 Der Vorhabenträger ist nach seiner Erklärung zur Ausführung des Vorhabens bereit und rechtlich und wirtschaftlich in der Lage.

18.2 Mit dem Bau des Spindelbauwerks darf der Vorhabenträger erst beginnen, wenn er der Stadt eine Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft oder ein zu Gunsten der Stadt verpfändetes Bankkonto in Höhe der Baukosten für die in den Gleiskörper hineinragenden Bauteile übergeben hat. Wenn der Vorhabenträger mit den Bauarbeiten am Spindelbauwerk beginnt und dieses trotz zweimaliger Aufforderung durch die Stadt nicht fertigstellt, ist die Stadt berechtigt, aus der Sicherheit Kosten zu decken, die erforderlich sind, um entweder das Spindelbauwerk fertigzustellen oder so weit zurückzubauen, dass eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Stadtbahnlinie oder der Allgemeinheit nicht mehr besteht.

18.3 Spätestens bei Beginn der Bauarbeiten an den Überführungsbauwerken der Ost-West-Spange hat der Vorhabenträger der Stadt eine Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft oder ein zu Gunsten der Stadt verpfändetes Bankkonto in Höhe des vom Vorhabenträger zu tragenden Kostenanteils (40 %, vgl. §§ 7.1, 8.1) zu übergeben. Bei Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt be-

rechtigt, aus dieser Sicherheit noch offenstehende Forderungen – auch Dritter – zu befriedigen.

18.4 Spätestens bei Beginn der Bauarbeiten an der Haltestelle Markt hat der Vorhabenträger der Stadt eine Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft oder ein zu Gunsten der Stadt verpfändetes Bankkonto in Höhe der vom Vorhabenträger voraussichtlich zu tragenden Kosten zu übergeben. Bei Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, aus dieser Sicherheit noch offenstehende Forderungen – auch Dritter – zu befriedigen.

18.5 Die Sicherheiten sind unverzüglich zurückzugeben, soweit (entsprechend dem Baufortschritt) und sobald der Sicherungszweck erreicht ist. Etwaige Zinsen stehen dem Vorhabenträger zu.

§ 19
Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche, Angemessenheit, Lastenausgleich

19.1 Der Vorhabenträger erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.

19.2 Die Beteiligten erklären, dass sie die mit diesem Vertrag übernommenen Kosten, Lasten und Bindungen als angemessen im Sinne des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) ansehen.

19.3 Ein Anspruch auf Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

19.4 Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt oder getätigt hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden, § 12 Abs. 6 BauGB. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt. Dies gilt weiterhin, wenn die Baugenehmigung für das Vorhaben durch Urteil aufgehoben oder durch Beschluss die Baugenehmigung oder der Bebauungsplan außer Vollzug gesetzt werden. Unberührt bleibt jeweils die Haftung der Stadt wegen Vorsatzes.

§ 20
Förderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ und dessen Umsetzung

20.1 Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften alles tun, damit das Vorhaben auf der Grundlage der in diesem Vertrag abgestimmten Planung durch den Vorhabenträger realisiert werden kann und dass die erforderliche Baugenehmigung bei maßstäblicher Konkretisierung antragsgemäß und möglichst kurzfristig erteilt wird.

Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlich beantragte Baugenehmigung nicht wesentlich von dem in diesem Vertrag abgestimmten Bauvorhaben abweichen sollte.

20.2 Die Stadt wird alle zulässigen zumutbaren Rechtsmittel/-behelfe gegen etwaige behördliche oder gerichtliche Entscheidungen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 in Frage stellen, nach ihrem eigenen billigen Ermessen ausschöpfen. Dies gilt auch für Rechtsmittel in einem etwaigen Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO und etwaige Revisionsverfahren. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen Kosten frei, die ihr durch die Ausschöpfung des Rechtsweges entstehen; die Stadt trägt ihre außergerichtlichen Beratungskosten selbst.

20.3 Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften alles tun, um etwaige Fördermittel, insbesondere zur Reduzierung der finanziellen Belastung des Vorhabenträgers, zu erhalten; sie wird form- und fristgerecht entsprechende Förderanträge stellen.

20.4 Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehenden Rechtsvorschriften alles tun, damit das Bauvorhaben auf der Grundlage der in diesem Vertrag abgestimmten Planungen (**Anlage Vor.2**) durch den Vorhabenträger realisiert werden kann und dass die erforderliche Baugenehmigung antragsgemäß und möglichst kurzfristig erteilt werden kann.

§ 21
Kosten und Steuern; Rückabwicklung

21.1 Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges einschließlich der Kosten seiner anwaltlichen Vertretung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung von Dienstbarkeiten und Reallasten, soweit nicht die Berechtigten Kosten übernehmen. Die Stadt trägt ihre Beratungskosten selbst; Abschn. V § 9 bleibt unberührt.

21.2 Macht ein Beteiligter von seinem gesetzlichen Rücktrittsrecht Gebrauch und kommt es in Folge dessen zur Rückabwicklung des heutigen Vertrages, trägt derjenige Beteiligte, der den Rücktrittsgrund zu vertreten hat, sowohl die Kosten der Rückabwicklung als auch die Kosten des heutigen Vertrages und seiner Durchführung.

Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten, trägt jede Vertragspartei für sich.

§ 22
Zustimmung des Stadtrats

Dieser Vertrag bedarf der Zustimmung des Rats der Stadt Sankt Augustin. Der Vorhabenträger und die Stadt sind damit einverstanden, dass der Vertrag in öffentlicher Sitzung behandelt wird. Die Parteien sind damit einverstanden, dass die Entscheidung darüber zeitnah vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf erfolgt; der Satzungsbeschluss erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Die Zustimmung des Stadtrates ist gemäß § 86 Abs. 4 GO NRW der Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Die Gegenzeichnung des Vertrages durch die Stadt darf frühestens nach Ablauf eines Monats nach Eingang der vollständigen Anzeige erfolgen, sofern die Aufsichtsbehörde keine Einwendungen erhebt.

§ 23
Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – nichtig, unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags nicht berührt werden. Die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch rechtlich einwandfreie Regelungen zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 24
Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Bestimmung. Nebenabreden sind unzulässig.

§ 25
Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Sankt Augustin, soweit nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.

§ 26
Schlussbestimmungen, Ausfertigungen, Abschriften

26.1 Soweit innerhalb dieses Vertrages auf Rechtsnormen verwiesen wird, bezieht sich diese Verweisung auf die im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages gültige Fassung der jeweiligen Norm.

26.2 Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen abgeschlossen, von denen Stadt und Vorhabenträger jeweils eine Ausfertigung erhalten. Von diesem Vertrag erhalten Abschriften

- Stadt Sankt Augustin 3
- Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 236, 80807 München 2
- Rechtsanwälte Busse & Miessen, RA Michael Nimphius, Oxfordstraße 21, 53111 Bonn 1
- SATELL Rechtsanwälte Steuerberater Hermann Partnerschaft, RA Dr. Wolfgang Hermann, Nymphenburger Straße 4, 80335 München 1

Stadt Sankt Augustin, den

……
Der Bürgermeister
Klaus Schumacher

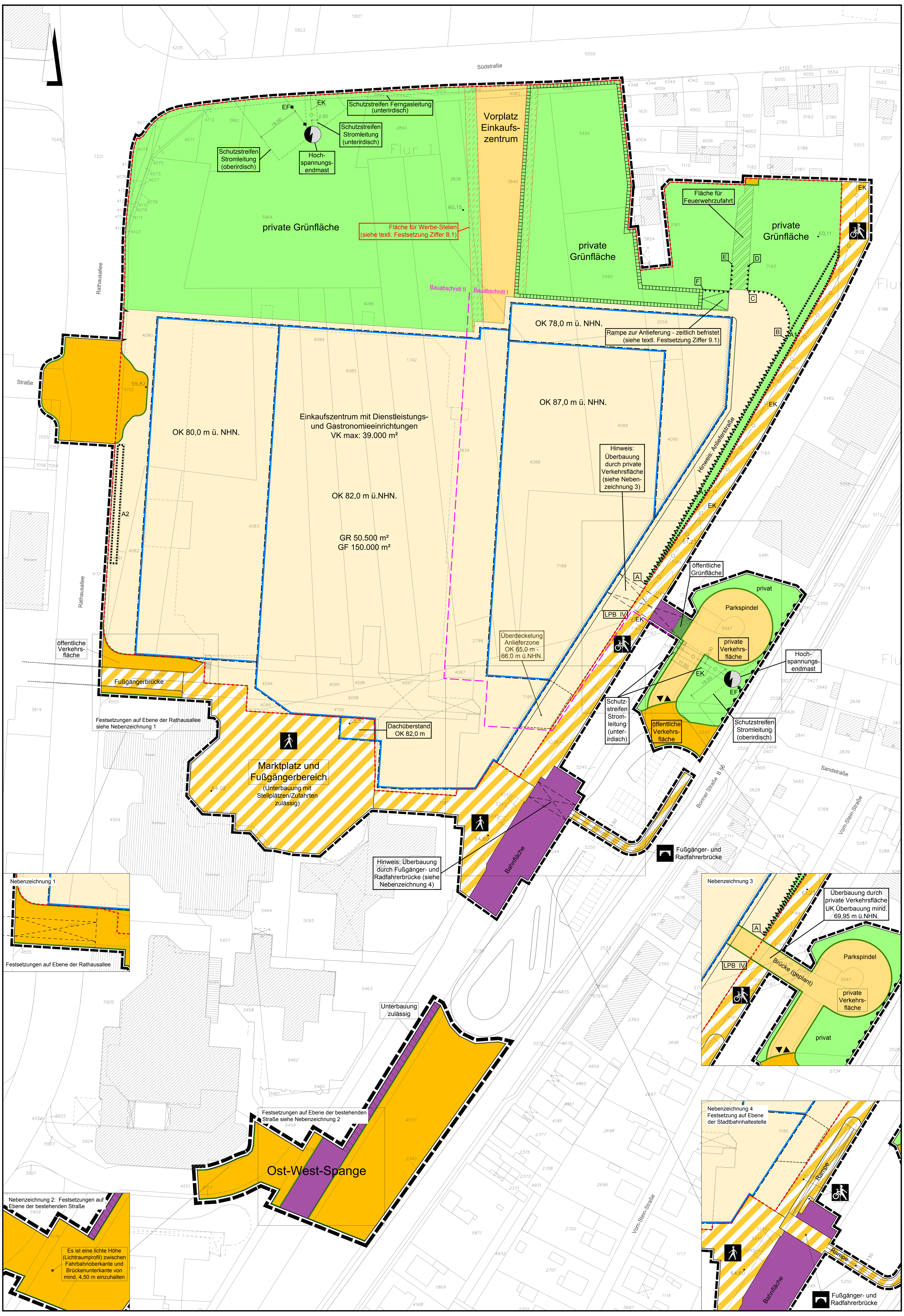
München, den

……
Jost Hurler Beteiligungs- und
Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Als vertretungsberechtigter Beamter
In Vertretung

……
Rainer Gleß
(Erster Beigeordneter)

ENTWURF VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 107 "Zentrum" STADT SANKT AUGUSTIN



Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf Nr. 107 'Zentrum' der Stadt Sankt Augustin

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der Bereich Vorhaben **'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen'** dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Einkaufszentrums mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind im Bereich des Vorhabens **'**Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen**'** zulässig:

a) Gebäude für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalem Zusammenhang stehen, wie
- Büros
- betriebliche Werkstätten
- sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume
- Anlieferungszonen
- Leergutsammelstelle und Abholungsstelle.

Die Verkaufsfläche im Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen' darf eine Fläche von insgesamt 39.000 m² nicht überschreiten.

b) Schank- und Speisewirtschaften
c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
d) sonstige Büros
e) Anlagen für Verwaltungen
f) Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke
g) maximal 2.390 Stellplätze

2.2 Im Bereich Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen' werden für die einzelnen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen für deren jeweilige Verkaufsflächen festgesetzt:

- Periodischer Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente) (Nahrungsmittel- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	10.500 m²
- Bekleidung	17.200 m²
- Schuhe	2.900 m²
- Elektro	5.000 m²
- Sport- und Campingbedarf	4.700 m²
- Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren	3.900 m²
- Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren	2.000 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente	6.500 m²

Als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gelten entsprechend der 'Sankt Augustiner Liste' gemäß 'Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin', Stand 2008, folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Die nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nicht begrenzt.

2.3 Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Innerhalb der mit der Signatur ------- umgrenzten Fläche ist eine
- maximale Grundfläche (GR) von 50.500 m² und eine
- maximale Geschossfläche von 150.000 m²

zulässig.

3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben öffentliche und private Verkehrsflächen, die innerhalb der oben genannten Fläche liegen, unberücksichtigt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika als Bezugspunkt und bei geneigten Dächern die Oberkante First als Bezugspunkt.

4.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Fahrstuhlschacht, Treppenaufgänge inkl. Eingangshalle u.a. um bis zu 2,0 m Höhe, durch mastenartige Anlagen wie Parkplatzbeleuchtung oder Antennen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

4.3 Die Höhe des in der privaten Grünfläche zulässigen Werbe-Pylons darf 87 m ü. NHN nicht überschreiten.

4.4 Die Höhe der gemäß Ziffer 8.1 zulässigen Werbe-Stelen darf 71 m ü. NHN nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie untergeordnete Baueile wie z.B. Vordächer und Dachüberstände um bis zu 1,5 m überschritten werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke, die privaten Grün- und Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

6.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

6.3 Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6.4 In den privaten Grünflächen, die innerhalb der mit der Signatur ------- umgrenzten Fläche liegen, sind neben den grünordnerisch gestalteten Bereichen Fuß- und Radwege, Aufenthaltsbereiche und Sitzgelegenheiten, Anlagen zur Regenwasserversickerung und Energiegewinnung aus Erdwärme (Geothermie), Abwärmeöffnungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Spielplätze, Fahnenmasten, ein Pylon und Stelen zu Werbezwecken entsprechend der Festsetzung Nr. 8.1 sowie die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig. Temporär darf die private Grünfläche nach Maßgabe der Ziffer 9.1 genutzt werden.

6.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind außerhalb der Fläche A 1 mindestens 9 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 187 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 1 sind die 14 vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm ortsnah in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Neunzehn vorhandene Bäume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für den Baumbestand unterhalb der Brücke (Parkspindel). Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' sind mindestens 9 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 2 sind 6 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.11 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen weitere 17 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten.

6.12 Die Dachflächen sind auf mindestens 3.000 m² als begrünte Flächen mit einer Substratauflage von mindestens 7-9 cm auszubilden und zu begrünen, so dass eine dauerhafte Vegetationsfläche gewährleistet wird.

6.13 Die unversiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Ost-West-Spange sind mit Landschaftsrasen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) anzusäen.

6.14 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Artenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica \`Dawyck Gold\`	Säulen-Buche \`Gold\`
Gleditsia triacanthos \`Skyline\`	Amerikanische Gleditschie
Koelreuteria paniculata	Rispiger Blasenbaum (syn. Blasenesche)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvatica	Holzapfel
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Immissionsschutz/Lärmschutz

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche 'Parkspindel' sind Brüstungen beiderseits der Fahrbahn von mindestens 1,50 m über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante vorzusehen.

Entlang der festgesetzten Linie „Lärmschutzwand" ist eine Lärmschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung wie folgt zu errichten:

- Im Abschnitt A-B mit einer Höhe von mindestens 1,50 m bezogen auf die Oberkante des südöstlich vorhandenen und durch die entsprechende Festsetzung gesicherten Geh- und Radwegs. Als Bezugspunkt gilt die jeweils lotrecht zur Wand gemessene Oberkante des vorhandenen Geh- und Radwegs in der Wegeachse.
- Im Abschnitt B-C mit einer Höhe von mindestens 3,45 m, gemessen über höchster angrenzender Fahrbahn der Anlieferstraße,
- im Abschnitt C-D mit einer Höhe von mindestens 2 m und im Abschnitt E-F mit einer Höhe von mindestens 3 m, gemessen am gleichen Bezugspunkt wie bei Abschnitt B-C.

Der nachfolgenden Tabelle sind für die im Plan gekennzeichneten Fassadenabschnitte, die erforderlichen, resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res für die unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) zu entnehmen. Die baulichen Lärmminderungsmaßnahmen haben nach Maßgabe dieser Tabelle zu erfolgen. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach DIN 4109, Tab.8)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Büroräume 1) und ähnliches
	Erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
IV	66-70	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkästen + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungausgeführter Gebäudekörper u.dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Hinweis: Das Schalldämm-Maß von R'w = 30 dB wird durch Fenster erreicht, die den Anforderungen an den Wärmeschutz genügen.

8. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 Landesbauordnung NRW)

8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind nur in der dafür festgesetzten 'Fläche für Werbe-Stelen' zulässig. Die Anzahl der Werbe-Stelen darf 5 nicht überschreiten.

9. Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Der mit der Signatur abgegrenzte Teil der privaten Grünfläche darf für einen Zeitraum bis zu maximal 12 Monaten für die Anlieferung von Waren und für einen Zeitraum bis zu maximal 24 Monaten für die Unterbringung von Stellplätzen und der Baustelleneinrichtung genutzt werden.

Zur temporären Anlieferung von Waren darf eine Rampe für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten entsprechend der Einzeichnung im Plan errichtet und betrieben werden.

Die in der Festsetzung genannten Zeiträume beginnen jeweils mit der Fertigstellung i.S.v. § 82 Abs. 8 BauO NRW des im Plan gekennzeichneten ersten Bauabschnitts.

Hinweise

'Marktplatz und Fußgängerbereich'

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Marktplatz und Fußgängerbereich' ist eine Unterbauung mit Stellplätzen bzw. Anlieferstraßen zulässig.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Es sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 zu berücksichtigen.

Der für die Grünflächen erforderliche Oberboden ist extern anzuliefern. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht muss der Boden die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i.V. mit Anhang 2 BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist vom Bauherren durch Vorlage einer Analyse (Probennahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz vorzulegen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich 2 Altlastenverdachtsflächen. Auf Grund der bodenschutzrechtlich relevanten Altlastenverdachtsflächen sowie bei Rückbau der bestehenden Tankstelle im Plangebiet ist das Fachamt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Sankt Augustin oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Gem. § 4 Wasserschutzzonenverordnung ist der Neubau und Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Kampfmittel

Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebietes. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) vor. Es wird eine genauere Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hochspannungsleitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Werbeanlagen

Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechselung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden,

- sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf den Herbst oder Winter außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken.
- muss ein Gebäudeabriss zwischen Anfang November und Ende Februar außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass im Zuge der Abrissarbeiten keine planungsrelevanten Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) in ihren Tagesverstecken oder Sommerquartieren getötet werden. Alternativ ist vor dem Abriss durch gezielte Kontrolluntersuchungen nachzuweisen, dass keine Fledermausquartiere vorliegen. Diese erforderlichen Fledermausuntersuchungen sind vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Pflanz- und Pflegehinweise

Alle Anpflanzungen sollen gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und gemäß DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Beuth-Verlag, August 2002) ausgeführt werden.

Zur Pflanzung der Bäume entlang der öffentlichen Straßen sowie im Stellplatzbereich sind die technischen Hinweise der FLL „Empfehlungen Baumpflanzungen - Teil 2" (Ausgabe 2010) vor Abschluss der tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Die Dachbegrünung soll gemäß der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn 2002) ausgeführt werden.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Wohngebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I II usw. Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- 64.58 Höhenlage über NHN, z.B. 64,58 m (Bestand)
- Höhenlinie über NHN, z.B. 100 m
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne
- Leitungsmast
- Nadelbaumreihe
- Hecke (Laub- Nadelhölzer)
- Einzelbaum
- Einzelbaum mit Kronenrand

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

RECHTSGRUNDLAGEN

In der jeweils aktuellen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S.685)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnanlage
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung:
  - oberirdisch
  - unterirdisch
- EF Elektro Freileitung
- EK Elektro Kabel (Hinweis: nicht eingemessen)
- Schutzstreifen mit Breitenangabe

Hinweis:

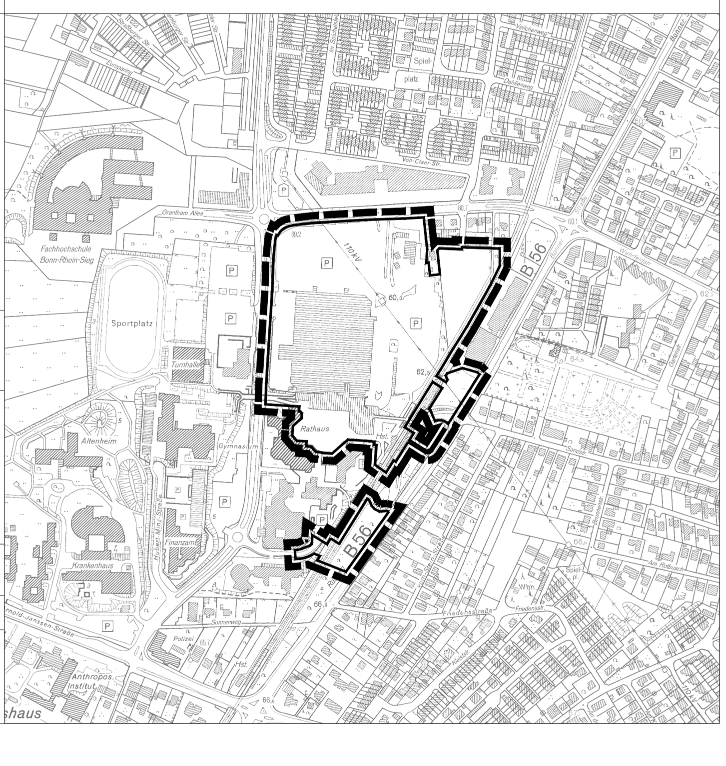
Die zeichnerischen Festsetzungen im Hauptplan bilden das Vorhaben etwa auf der Ebene des Marktplatzes ab.

In den Nebenzeichnungen sind Festsetzungen in davon abweichenden Ebenen dargestellt.

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grenze des Bebauungsplangebietes und des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
- private Verkehrsflächen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußgängerbereich
  - Fuß- und Radweg
  - Fußgänger- und Radfahrerbrücke
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Fläche für besonderen Nutzungszweck, z.B. Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen
- Bezugsfläche für die Ermittlung der Grund- und Geschoßflächen (Baugrundstück)
- GR 50500 m²: maximale Grundfläche innerhalb des Baugrundstücks
- GF 150000 m²: maximale Geschoßfläche innerhalb des Baugrundstücks
- z.B. OK 82,0 m ü.NHN.: Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN. (Höchstmaß)
- VK max: 39000 m²: maximal zulässige Verkaufsfläche
- Grenze der Bauabschnitte
- Flächen für Werbe-Stelen (siehe textl. Festsetzungen Ziffer 8.1)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt (sonstige Zufahrten auf das Privatgrundstück sind mit Ausnahme von Feuerwehrzufahrten unzulässig
- Ein- bzw. Ausfahrten
- Unterbauung zulässig
- Fläche für Feuerwehrzufahrt
- z.B. A1: Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Hochspannungsendmast
- LPB IV: Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Ziffer 7 der textl. Festsetzung
- E D: Lärmschutzwand (Abschnitte)
- Abgrenzung der Fläche für temporäre Nutzungen (siehe textl. Festsetzung Ziffer 9.1)

ÜBERSICHT 1: 5000



Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom ....

Ausgefertigt:
Sankt Augustin,

den ....

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag:

(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom .... überein.

Siegburg, den 20

Rhein-Sieg-Kreis
Der Landrat
Vermessungsamt
Im Auftrag:

(Siegel) ....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

....

den 20

(Siegel) ....

Der Rat hat am beschlossen, diesen Plan aufzustellen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den 20

.... Bürgermeister

(Siegel)

.... Ratsmitglied

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .... Erster Beigeordneter

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist in der Zeit vom bis erfolgt. * (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat bzw. Ausschuss hat am .... 20 beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger abzusehen. *

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .... Erster Beigeordneter

* Nichtzutreffenden Absatz streichen

Dieser Plan hat mit Begründung und wesentlichen Stellungnahmen nach Beschluss des Rates am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin,den 20

(Siegel) .... Erster Beigeordneter

..... Änderung aufgrund von Anregungen gemäß Beschlussfassung des Rates vom .... 20 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Sankt Augustin,den 20

(Siegel) .... Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde vom Rat am als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB, § 81 BauONW).

Sankt Augustin,

den 20

.... Bürgermeister

(Siegel)

.... Ratsmitglied

Dieser Plan ist der Urkundsplan. *
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. *
Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Festsetzungen durch Text. *

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .... Erster Beigeordneter

* Nichtzutreffendes streichen

Dieser Plan wurde der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am .... 20 vorgelegt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ....
AZ.: ....

Köln, den ....
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Die Bekanntmachung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses, * erfolge am

Der Bebauungsplan ist somit am .... 20 in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Sankt Augustin,

den 20

(Siegel) .... Bürgermeister

* Nichtzutreffendes streichen

Entwurf und Anfertigung

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
FB-Stadtplanung und Bauordnung

Sankt Augustin, den 20

Im Auftrage:

(Siegel) ....

Entwurf:...
Fertigung/Vermaßung: ....
Koloriert: ....

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises
- Planungsamt - in Siegburg

* Zu diesem Plan gehört ein gesonderter Teil mit Textfestsetzungen.

* Zu diesem Plan gehört eine gesonderte Abstandsliste (Negativliste).

* Auf die neben diesem Plan geltende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW wird hingewiesen.

* Nichtzutreffendes streichen

Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" ENTWURF

Maßstab: 1 : 500

Gemarkung: Siegburg/Mülldorf

Flur(en): 1

Textliche Festsetzungen
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 107 'Zentrum' der Stadt Sankt Augustin

Stand 20.03.2013

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der Bereich Vorhaben **'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen'** dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Einkaufszentrums mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind im Bereich des Vorhabens 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen' zulässig:

a) Gebäude für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalem Zusammenhang stehen, wie
   - Büros
   - betriebliche Werkstätten
   - sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume
   - Anlieferungszonen
   - Leergutsammelstelle und Abholungsstelle.

   Die Verkaufsfläche im Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen' darf eine Fläche von insgesamt 39.000 m² nicht überschreiten.

b) Schank- und Speisewirtschaften
c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
d) sonstige Büros
e) Anlagen für Verwaltungen
f) Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke
g) maximal 2.390 Stellplätze

2.2 Im Bereich Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen' werden für die einzelnen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen für deren jeweilige Verkaufsflächen festgesetzt:

- Periodischer Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente) (Nahrungsmittel- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege) 10.500 m²
- Bekleidung 17.200 m²
- Schuhe 2.900 m²
- Elektro 5.000 m²
- Sport- und Campingbedarf 4.700 m²
- Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren 3.900 m²
- Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren 2.000 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente 6.500 m²

Als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gelten entsprechend der 'Sankt Augustiner Liste' gemäß 'Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin', Stand 2008, folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher

47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Die nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nicht begrenzt.

2.3 Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Innerhalb der mit der Signatur ------- umgrenzten Fläche ist eine
- maximale Grundfläche (GR) von 50.500 m² und eine
- maximale Geschossfläche von 150.000 m²

zulässig.

3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben öffentliche und private Verkehrsflächen, die innerhalb der oben genannten Fläche liegen, unberücksichtigt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika als Bezugspunkt und bei geneigten Dächern die Oberkante First als Bezugspunkt.

4.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Fahrstuhlschacht, Treppenaufgänge inkl. Eingangshalle u.a. um bis zu 2,0 m Höhe, durch mastenartige Anlagen wie Parkplatzbeleuchtung oder Antennen um bis zu 4,0 m überschritten werden.

4.3 Die Höhe des in der privaten Grünfläche zulässigen Werbe-Pylons darf 87 m ü. NHN nicht überschreiten.

4.4 Die Höhe der gemäß Ziffer 8.1 zulässigen Werbe-Stelen darf 71 m ü. NHN nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie untergeordnete Baueile wie z.B. Vordächer und Dachüberstände um bis zu 1,5 m überschritten werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke, die privaten Grün- und Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

6.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

6.3 Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6.4 In den privaten Grünflächen, die innerhalb der mit der Signatur ------- umgrenzten Fläche liegen, sind neben den grünordnerisch gestalteten Bereichen Fuß- und Radwege, Aufenthaltsbereiche und Sitzgelegenheiten, Anlagen zur Regenwasserversickerung und Energiegewinnung aus Erdwärme (Geothermie), Abwärmeöffnungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Spielplätze, Fahnenmasten, ein Pylon und Stelen zu Werbezwecken entsprechend der Festsetzung Nr. 8.1 sowie die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig. Temporär darf die private Grünfläche nach Maßgabe der Ziffer 9.1 genutzt werden.

6.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind außerhalb der Fläche A 1 mindestens 9 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 187 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 1 sind die 14 vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm ortsnah in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 19 vorhandene Bäume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für den Baumbestand unterhalb der Brücke (Parkspindel). Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' sind mindestens 9 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 2 sind 6 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.11 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen weitere 17 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten.

6.12 Die Dachflächen sind auf mindestens 3.000 m² als begrünte Flächen mit einer Substratauflage von mindestens 7-9 cm auszubilden und zu begrünen, so dass eine dauerhafte Vegetationsfläche gewährleistet wird.

6.13 Die unversiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Ost-West-Spange sind mit Landschaftsrasen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) anzusäen.

6.14 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Artenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica `Dawyck Gold`	Säulen-Buche `Gold`
Gleditsia triacanthos `Skyline`	Amerikanische Gleditschie
Koelreuteria paniculata	Rispiger Blasenbaum (syn. Blasenesche)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvatica	Holzapfel
Nyssa sylvatica	Tupelobaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Immissionsschutz/Lärmschutz

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche 'Parkspindel' sind Brüstungen beiderseits der Fahrbahn von mindestens 1,50 m über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante vorzusehen.
Entlang der festgesetzten Linie „Lärmschutzwand“ ist eine Lärmschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung wie folgt zu errichten:

- Im Abschnitt A-B mit einer Höhe von mindestens 1,50 m bezogen auf die Oberkante des südöstlich vorhandenen und durch die entsprechende Festsetzung gesicherten Geh- und Radwegs. Als Bezugspunkt gilt die jeweils lotrecht zur Wand gemessene Oberkante des vorhandenen Geh- und Radwegs in der Wegeachse.
- Im Abschnitt B-C mit einer Höhe von mindestens 3,45 m, gemessen über höchster angrenzender Fahrbahn der Anlieferstraße,
- im Abschnitt C-D mit einer Höhe von mindestens 2 m und im Abschnitt E-F mit einer Höhe von mindestens 3 m, jeweils gemessen am gleichen Bezugspunkt wie bei Abschnitt B-C.

Der nachfolgenden Tabelle sind für die im Plan gekennzeichneten Fassadenabschnitte, die erforderlichen, resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res für die unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) zu entnehmen. Die baulichen Lärmminderungsmaßnahmen haben nach Maßgabe dieser Tabelle zu erfolgen.
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach DIN 4109, Tab.8)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Büroräume 1) und ähnliches
	Erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
IV	66-70	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkästen + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u.dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.
Hinweis: Das Schalldämm-Maß von R'w = 30 dB wird durch Fenster erreicht, die den Anforderungen an den Wärmeschutz genügen.

8. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 Landesbauordnung NRW)

8.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Werbe-Stelen nur in der dafür festgesetzten 'Fläche für Werbe-Stelen' zulässig. Die Anzahl der Werbe-Stelen darf 5 nicht überschreiten.

9. Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Der mit der Signatur ▭▭▭▭▭▭▭ abgegrenzte Teil der privaten Grünfläche darf für einen Zeitraum bis zu maximal 12 Monaten für die Anlieferung von Waren und für einen Zeitraum bis zu maximal 24 Monaten für die Unterbringung von Stellplätzen und der Baustelleneinrichtung genutzt werden.
Zur temporären Anlieferung von Waren darf eine Rampe für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten entsprechend der Einzeichnung im Plan errichtet und betrieben werden.
Die in der Festsetzung genannten Zeiträume beginnen jeweils mit der Fertigstellung i.S.v. § 82 Abs. 8 BauO NRW des im Plan gekennzeichneten ersten Bauabschnitts.

Hinweise

'Marktplatz und Fußgängerbereich'
Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Marktplatz und Fußgängerbereich' ist eine Unterbauung mit Stellplätzen bzw. Anlieferstraßen zulässig.

Boden
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Es sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 zu berücksichtigen.

Der für die Grünflächen erforderliche Oberboden ist extern anzuliefern. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht muss der Boden die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i.V. mit Anhang 2 BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist vom Bauherren durch Vorlage einer Analyse (Probennahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz vorzulegen.

Altlasten
Im Plangebiet befinden sich 2 Altlastenverdachtsflächen. Auf Grund der bodenschutzrechtlich relevanten Altlastenverdachtsflächen sowie bei Rückbau der bestehenden Tankstelle im Plangebiet ist das Fachamt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Sankt Augustin oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

Wasserschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Gem. § 4 Wasserschutzzonenverordnung ist der Neubau und Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Kampfmittel
Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebietes. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) vor. Es wird eine genauere Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hochspannungsleitung
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Leitungsschutzmaßnahmen
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschrit-

ten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Werbeanlagen

Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechselung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden,

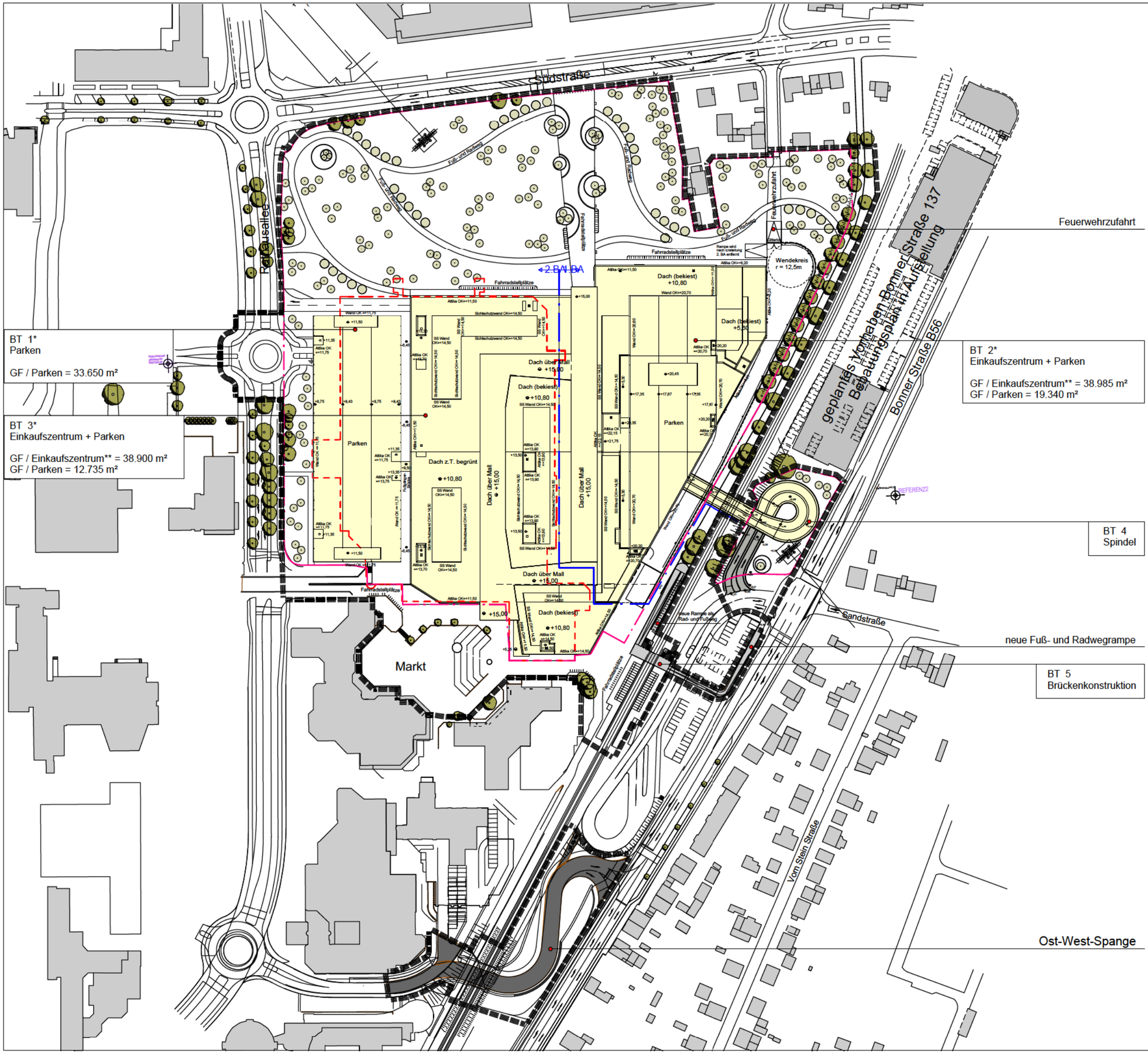
- sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf den Herbst oder Winter außerhalb der Vogelbrutzeit zu beschränken.
- muss ein Gebäudeabriss zwischen Anfang November und Ende Februar außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass im Zuge der Abrissarbeiten keine planungsrelevanten Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus) in ihren Tagesverstecken oder Sommerquartieren getötet werden. Alternativ ist vor dem Abriss durch gezielte Kontrolluntersuchungen nachzuweisen, dass keine Fledermausquartiere vorliegen. Diese erforderlichen Fledermausuntersuchungen sind vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Pflanz- und Pflegehinweise

Alle Anpflanzungen sollen gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Beuth-Verlag, August 2002) und DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten“ (Beuth-Verlag, August 2002) und gemäß DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Beuth-Verlag, August 2002) ausgeführt werden.

Zur Pflanzung der Bäume entlang der öffentlichen Straßen sowie im Stellplatzbereich sind die technischen Hinweise der FLL „Empfehlungen Baumpflanzungen - Teil 2“ (Ausgabe 2010) vor Abschluss der tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen.

Die Dachbegrünung soll gemäß der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn 2002) ausgeführt werden.



BT 1*
Parken

GF / Parken = 33.650 m²

BT 3*
Einkaufszentrum + Parken

GF / Einkaufszentrum** = 38.900 m²
GF / Parken = 12.735 m²

BT 2*
Einkaufszentrum + Parken

GF / Einkaufszentrum** = 38.985 m²
GF / Parken = 19.340 m²

BT 4
Spindel

BT 5
Brückenkonstruktion

Anlage Vor. 2.1
zum Durchführungsvertrag

Bestandsgebäude huma

* ca. Werte < max. Werte der Flächen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Nr. 107 "Zentrum" Stadt Augustin - ausgewiesen sind

** Das Einkaufszentrum besteht u.a. aus Flächen für: Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Ladenstraße, Lager, Technik, Nebenräumen, Fluren, Treppenhäusern, Durchfahrten, Anlieferungen und Verbindungsbrücken.

Die Verkaufsfläche beträgt 39.000 m² zzgl. 2000 m² Gastronomie und 2000 m² Dienstleistung , wobei folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden:

Periodischer Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente) max. 10.500 m²
(Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege

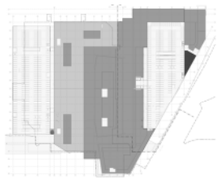
- Bekleidung max. 17.200 m²
- Schuhe max. 2.900 m²
- Elektro max. 5.000 m²
- Sport- und Campingbedarf max. 4.700 m²
- Bücher / Zeitschriften / Schrebwaren / Spielwaren etc. max. 3.900 m²
- Uhren / Schmuck / Lederwaren / Geschenkartikel / Parfümerieartikel max. 2.000 m²
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 "Zentrum" max. 6.500 m²

Die Gesamtgeschossfläche beträgt nach BauNVO ca. 143.610 m²

PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN



N

BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

DATUM, UNTERSCHRIFT

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil 1
zum: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" Stadt Sankt Augustin

PLANUNGSPHASE: VEP
±0.00= +65.60m ü.NHN
PLOT NR.:

PLANNUMMER: CTA_AUG002_XX_AGAX_--_0042_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MAßSTAB	GRÖßE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN URBANE MITTE - SANKT AUGUSTIN II

FREIANLAGENGESTALTUNG

Anlage Vor. 2.2
zum Durchführungsvertrag



LEGENDE

- Rasenflächen
- Vegetationsflächen
- Wegeflächen - befestigte Flächen
- Dachbegrünung extensiv
- Neupflanzung Baum
- Erhalt Bestandsbaum
- Grundstücksgrenze
- Grenze Bestandsgebäude Huma

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	NAME
05	Anpassung / Überarbeitung der Ausseranlagenpl. gem. Neuplanung d. Verkehrsführung von Büro Ambrosius Blanke sowie Grundrisse von CTA	15.03.12	AT
04	Anpassung + Überarbeitung der Ausseranlagenpl. gem. Neuplanung Vorbehalt. - Bäume, Wegeführung und Einarbeitung neues Grundriss CTA	04.12.12	AT
03	Anpassung und Überarbeitung d. Ausseranlagenpl. + Dachbegr. gem. Einarbeitung des neuen Grundrisses CTA sowie Neuplanung Vorbehaltsfl. (AB)	19.11.12	AT
02	Begründung der Anfahrtsfl. mit Kiefernpflastern, Planung einer Hecke zwischen BT1/BT2, Einarbeitung Grundriss CTA sowie Anpassung der Planung	18.01.12	AT
01	Anpassung d. Ausseranlagenpl. gem. Verkehrsplanung (AB) sowie Grundriseinarbeitung (CTA), Änderung der Plannummer gem. Angaba CTA	11.01.12	AT

PROJEKT
Urbane Mitte - Sankt Augustin II
HUMA Einkaufspark



BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG
Leopoldstraße 236 — Telefon: 089 - 36 09 09 - 0
80807 München — Telefax: 089 - 36 09 09 - 30

PROJEKTMANAGEMENT
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57 — Telefon: 0221 - 93 18 72 - 0
50674 Köln — Telefax: 0221 - 93 18 72 - 10

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau
Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 — Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf — Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
KLA Kiparlandschaftsarchitekten

PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
(Grünordnungsplan Planteil 2)

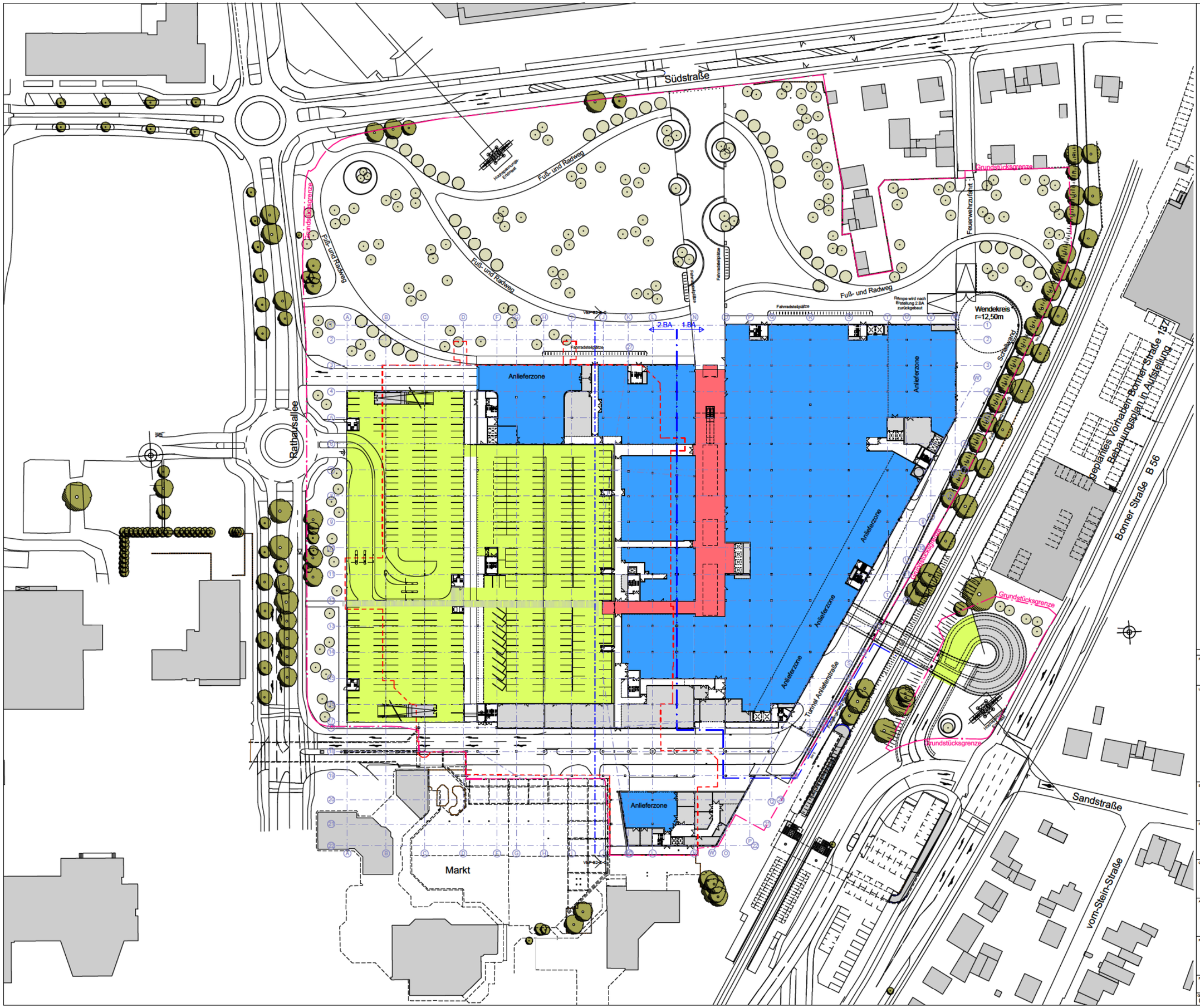
PLANUNGSPHASE: Genehmigung
±0.00= +65.60m ü.NN
PLOT REF.: -

PLANNUMMER
KLA_AUG002_XX_AGAA_AL_0010_05_V

MASSSTAB	GRÖßE	DATUM
1:500	DIN A0	21.03.13

BEZEICHNET: AT

Anlage Vor. 2.3
zum Durchführungsvertrag



LEGENDE

- Handel / Dienstleistung / Gastronomie
- Nebenräume / Technik / Büro / Lager
- Ladenstraße mit Gastronomie / Handel
- Parkfläche / Spindel

PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN

N

BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil 3 (Grundriss Straßenebene) Bauungsplan Nr. 107
Sankt Augustin

PLANUNGSPHASE: VEP

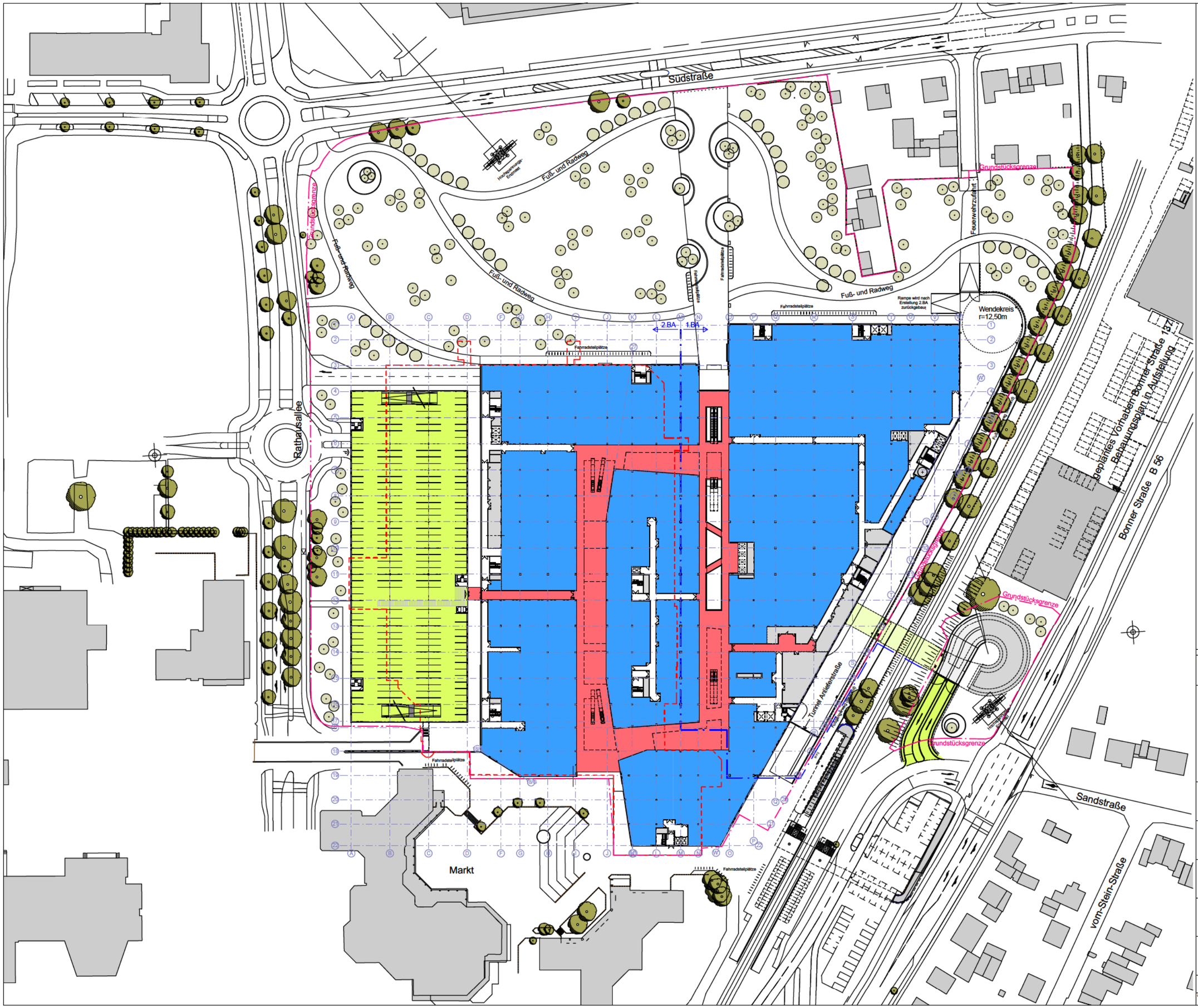
±0.00= +65.60m ü.NHN

PLOT NR.:

PLANNUMMER: CTA_AUG002_XX_AGGS_SE_0044_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

Anlage Vor. 2.4
zum Durchführungsvertrag



LEGENDE

- Handel / Dienstleistung / Gastronomie
- Nebenräume / Technik / Büro / Lager
- Ladenstraße mit Gastronomie / Handel
- Parkfläche / Spindel

PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN

BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

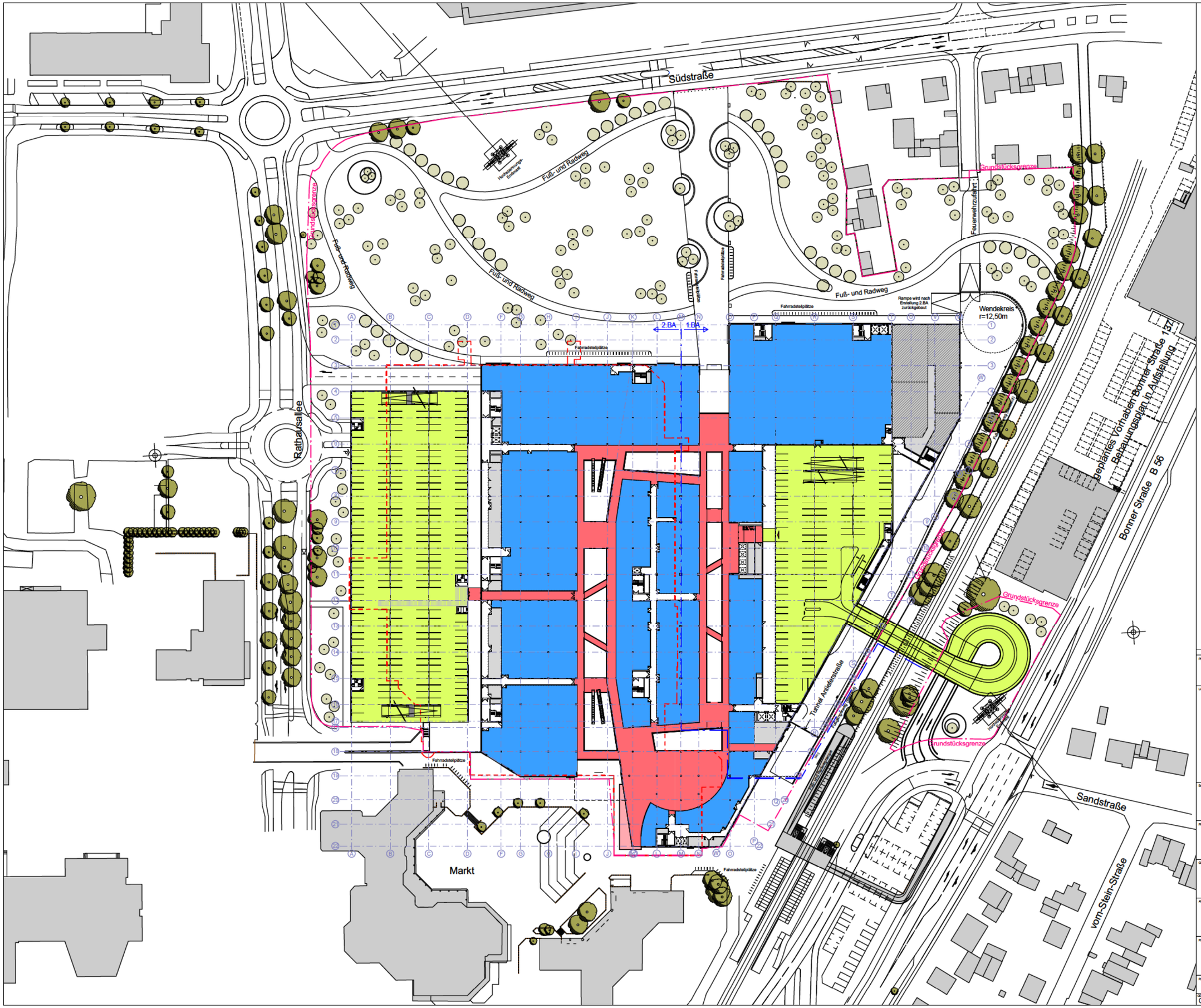
PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil 4 (Grundriss Marktebene)
zum: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" Stadt Sankt Augustin

PLANUNGSPHASE: VEP
±0.00= +65.60m ü.NHN

PLANNUMMER
CTA_AUG002_XX_AGGS_ME_0045_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

Anlage Vor. 2.5
zum Durchführungsvertrag



LEGENDE

- Handel / Dienstleistung / Gastronomie
- Nebenräume / Technik / Büro / Lager
- Ladenstraße mit Gastronomie / Handel
- Parkfläche / Spindel

PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN



BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil 5 (Grundriss 1. OG)
zum: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" Stadt Sankt Augustin

PLANUNGSPHASE: VEP
±0.00= +65.60m ü.NHN

PLANNUMMER: CTA_AUG002_XX_AGGS_01_0046_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

Anlage Vor. 2.6
zum Durchführungsvertrag

Südstraße
Fuß- und Radweg
Grundstücksgrenze
Feuerwehrzufahrt
Fahrradstellplätze
Rampe wird nach Erstellung 2.BA zurückgebaut
Wendekreis r=12,50m
2.BA
1.BA
Rathausallee
Dach z.T. begrünt
Tunnel Anlieferstraße
Bonner Straße B 56
Geplantes Vorhaben Bonner Straße 1a
Bebauungsplan in Aufstellung
Sandstraße
vom-Stein-Straße
Markt

LEGENDE
- Handel / Dienstleistung / Gastronomie
- Nebenräume / Technik / Büro / Lager
- Ladenstraße mit Gastronomie / Handel
- Parkfläche / Spindel

PROJEKT
HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN

N

BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

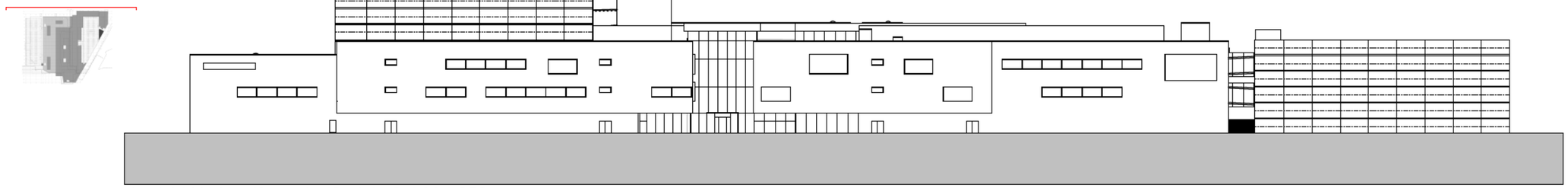
PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil 6 Dachaufsicht / P6
zum: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" Stadt Sankt Augustin

PLANUNGSPHASE: VEP
±0.00= +65.60m ü.NHN

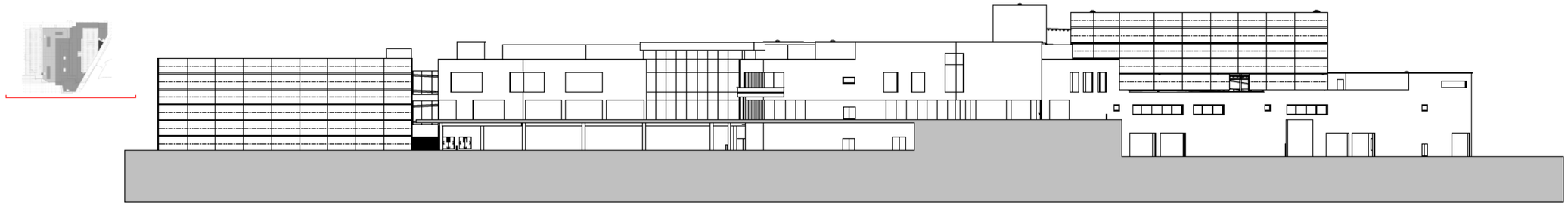
PLANNUMMER: CTA_AUG002_XX_AGGS_02_0047_00_V

GESCHECKT	GEPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

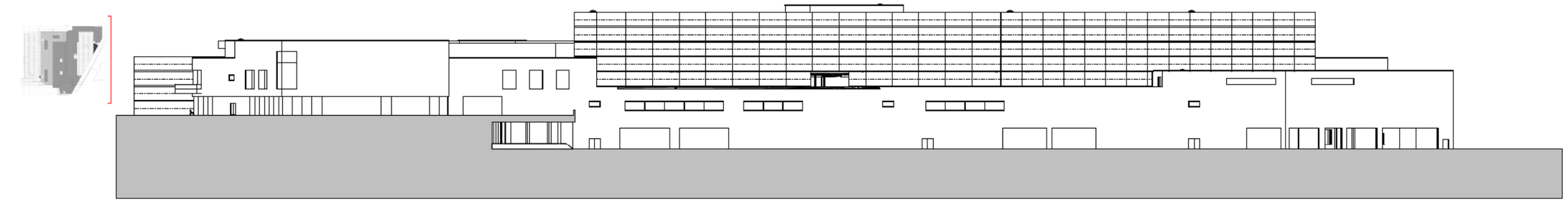
Anlage Vor. 2.7
zum Durchführungsvertrag



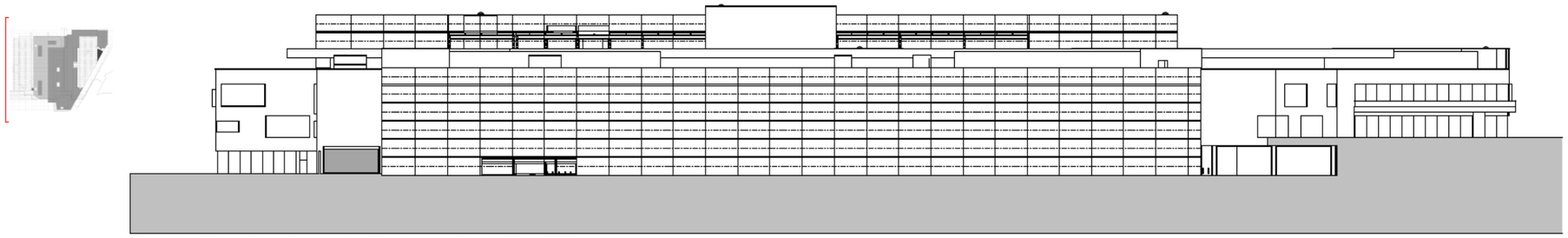
Ansicht N1 Nordfassade (Südstraße) M 1:250



Ansicht S1 Südfassade (Markt) M 1:250



Ansicht O1 Ostfassade (Bonner Straße) M 1:250



Ansicht W1 Westfassade (Rathausallee) M 1:250

PROJEKT
HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN



BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

DATUM, UNTERSCHRIFT

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

DATUM, UNTERSCHRIFT

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

DATUM, UNTERSCHRIFT

ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

DATUM, UNTERSCHRIFT

PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil 7 (Hauptansichten)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" Stadt Sankt Augustin

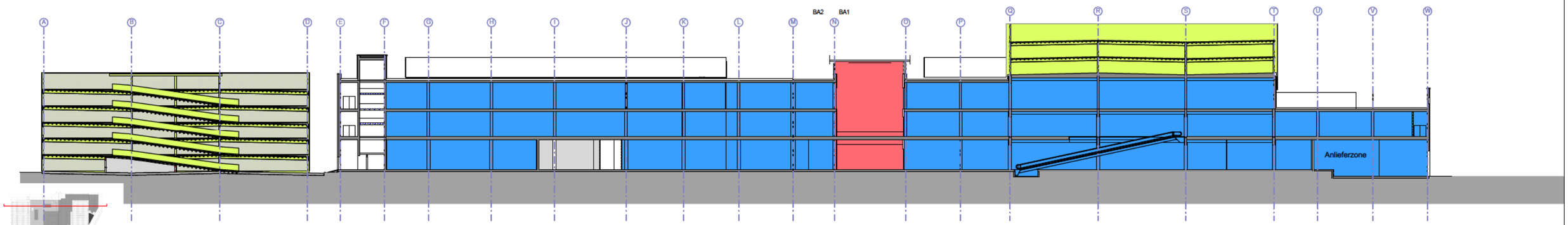
PLANUNGSPHASE
VEP

±0.00= +65.60m ü.NHN

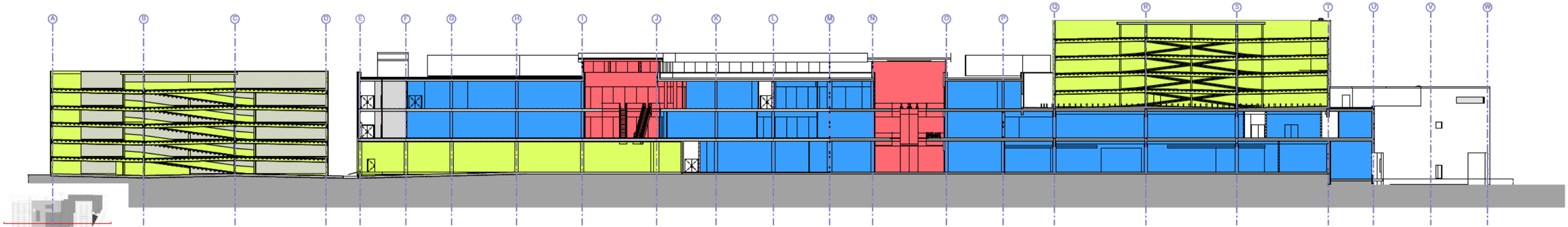
M/F

PLANNUMMER
CTA_AUG002_XX_AGAN_--_0048_00_V

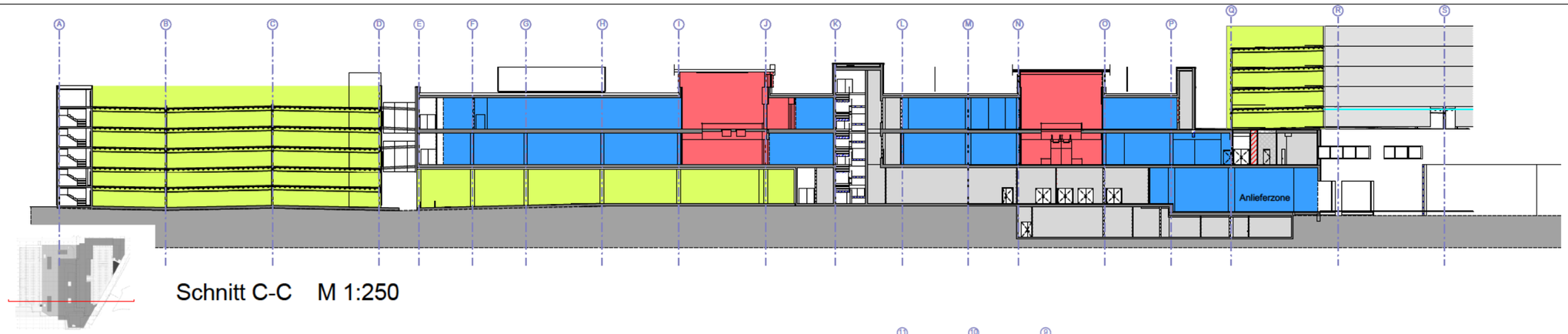
GEZEICHNET	GEPRÜFT	GENEHMIGT	MASSSTAB	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013



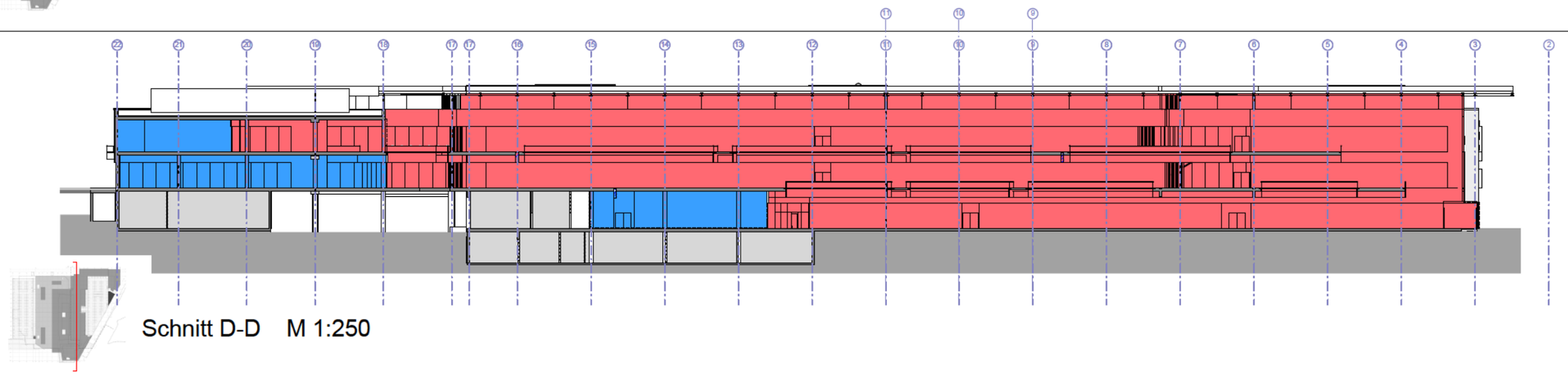
Schnitt A-A M 1:250



Schnitt B-B M 1:250



Schnitt C-C M 1:250

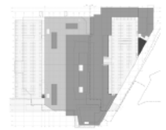


Schnitt D-D M 1:250

Anlage Vor. 2.8
zum Durchführungsvertrag

PROJEKT
HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN



BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

DATUM, UNTERSCHRIFT

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

PLANTITEL
Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil 8 (Schnitte)
zum: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107
"Zentrum" Stadt Sankt Augustin

PLANUNGSPHASE
VEP

±0.00=
+65.60m ü.NHN

PLOT
Nr.

PLANNUMMER
CTA_AUG002_XX_AGSN_--_0049_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

Chapman Taylor

Anlage Vor. 2,9

Vorhaben und Erschließungsplan:
Objektbeschreibung

HUMA Sankt Augustin
Einkaufspark



Chapman Taylor

Allgemeines:

Bauvorhaben:	Huma Einkaufspark Sankt Augustin
Bauherr:	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG Leopoldstraße 236 80807 München
Projektsteuerung:	BMP Baumanagement GmbH Hohenstaufenring 57 50674 Köln
Generalplaner:	Chapman Taylor Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH Peter-Müller-Straße 10 40468 Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis

Chapman Taylor

1. Objektbeschreibung

1.1. Städtebau und Architektur

1.2. Nutzungskonzept

1.2.1. Untergeschoss
1.2.2. Straßenebene
1.2.3. Marktebene
1.2.4. 1.Obergeschoss
1.2.5. Dachaufsicht EKZ und 2. OG Systemparkhaus Ost
1.2.6. Spindel
1.2.7. Systemparkhaus

1.3. Fassaden

2. Verkehr

2.1. Erschließung Systemparkhaus, innenliegendes Parkhaus
2.2. Erschließung Parkdecks über Spindel
2.3. Haltestelle Markt
2.4. Ost-West Spange

3. Planunterlagen

3.1. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 1 (Dachaufsicht / Lageplan)
3.2. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 2 (Grünordnungsplan)
3.3. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 3 (Straßenebene)
3.4. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 4 (Marktebene)
3.5. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 5 (1.Obergeschoss)
3.6. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 6 (Dachaufsicht P6)
3.7. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 7 (Hauptansichten)
3.8. Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil 8 (Schnitte)

4. Grundstück und Grundstücksdaten

5. Bauabschnitte und Baustellenorganisation

5.1. 1.Bauabschnitt - Neubau auf der Ostseite des Grundstückes
5.2. 2.Bauabschnitt - Neubau auf der Westseite des Grundstücks

Chapman Taylor

1. Objektbeschreibung

1.1 Städtebau und Architektur

Mit der angestrebten Neuordnung des HUMA Einkaufsparks ergibt sich für Sankt Augustin die einmalige Chance einer deutlichen Aufwertung des Stadtzentrums mit dem Ziel, dem Ort eine lebendige Mitte und eine eigene Identität zu verleihen.

Seit jeher haben sich die europäischen Städte durch den Handel und das Leben auf den Marktplätzen entwickelt - der neue HUMA Einkaufspark unterstützt diese Weiterentwicklung der Innenstadt zu einer Drehscheibe des lokalen und überregionalen Handels.

Der bisherige Gebäudekomplex des HUMA Einkaufsparks und das Parkplatzareal lassen derzeit nur eine sehr begrenzte Durchlässigkeit und Vernetzung mit den umliegenden Bereichen zu. Durch die beabsichtigte Neuordnung wird eine deutliche Aufwertung des Stadtzentrums mit verbesserter Anbindung der umliegenden Wohnquartiere, des Rathauses und dem neuen Stadtbahnhaltepunkt sowie der Hochschule angestrebt.

Wichtige innerstädtische Funktions- und Wegebeziehungen (Erschließung für Fußgänger, Radfahrer, Marktbeschicker, Anbindung an den ÖPNV, sowie bereits bestehende Nutzungen wie z.B. Wochenmarkt) werden erhalten bzw. ausgebaut.

Die unterschiedlichen Niveaus – Marktplatte / Südstrasse / S-Bahn-Haltestelle – werden aufgenommen, Alt und Neu miteinander verzahnt.

Der Markplatz erhält in Teilbereichen einen neuen Oberbelag und wird in Zukunft „der“ zentrale Stadtplatz in Sankt Augustin mit einer Vielzahl unterschiedlicher Funktionen – Verteilerebene, Treffpunkt, Aufenthaltsbereich, und vieles mehr.

Der neue HUMA Einkaufspark wird ein Stück Stadt in der Stadt – kein introvertierter monolithischer Baukörper, sondern eine Folge unterschiedlicher Außengebäude deren Fassaden in Farbe, Form und Material wechseln.

Das Konzept führt den Besucher durch geschossübergreifende, verglaste Foyers in einen weitläufigen Innenbereich, der eine überdachte Erweiterung des Stadtraumes darstellt.

Tageslicht und großzügige Lufträume verleihen dem Inneren Großzügigkeit und Offenheit. Terrassen und freie Plätze bilden einen städtischen Mikrokosmos ab. Die Wege führen in einem Rundlauf um einen inneren Ladenkern, zentral gelegene Zugänge gewährleisten eine optimale Erschließung aller Ebenen.

Im Norden öffnet sich das Center mit einer parkähnlich gestalteten Grünanlage zu den Südarkaden und den angrenzenden Wohngebieten und bindet diese über eine axiale Wegebeziehung in den Gesamtkomplex ein.

1.2 Nutzungskonzept

1.2.1 Untergeschoss

In Teilbereichen des Objektes wird ein Untergeschoss ausgebildet. Das Untergeschoss beinhaltet die elektrotechnische Versorgung des östlichen Baukörpers, sowie die Heiz- und Sprinklerzentralen des gesamten Bauvorhabens.

1.2.2 Straßenebene

Die Straßenebene ist die erste der drei Handelsebenen und dient in erster Linie der Nahversorgung. Auf dieser Ebene werden sich Mieter wie ein SB Warenhaus, Drogeriemarkt, Discounter, Bäcker, etc. befinden.

Der Zugang in die Ladenstraße erfolgt von der Südstraße. Die Ladenstraße ist auf das gegenüberliegende Fachmarktzentrum „Südarkaden“ ausgerichtet. Für die interne Erschließung auf die darüber liegende Marktplatzebene stehen Rolltreppen und Aufzüge zur Verfügung.

Eine interne Parkebene wird unmittelbar angeschlossen, die erste Parkebene ist niveaugleich an die Ladenstraße angebunden.

Die Zu- und Ausfahrt zu den Parkebenen ist über die Rathausallee geplant.

Die Ver- und Entsorgung des Huma Einkaufparks erfolgt von der Straßenebene. Allgemeine und mieterspezifische Anlieferhöfe gewährleisten, dass die Andienung in die jeweiligen Mieteinheiten auf kurzem Wege erfolgen kann.

Die Anlieferhöfe im Osten und die mieterspezifischen Anlieferhöfe werden über die Straße unter der Marktplatte, der Anlieferhof im Westen über die Rathausallee erschlossen. Im Bereich der Anlieferzonen sind zusätzliche Lagerflächen, Technikflächen und Anlieferaufzüge angeordnet.

1.2.3 Marktebene

Die Marktebene ist die zweite Handelsebene und liegt auf Höhe des Stadtplatzes, vorgesehen ist ein vielseitiges Angebot aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie.
Ausgewählte Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen werden direkt von dem Stadtplatz erschlossen, um zu gewährleisten, dass dieser auch unabhängig von Ladenöffnungszeiten belebt wird.

Die Marktebene versteht sich als Fortführung des neuen Stadtplatzes. Der verglaste Eingangsbereich öffnet sich großzügig zum Stadtplatz um einen fließenden Übergang zwischen Außen und Innen zu gewährleisten.

Die internen Ladenstraßen sind in Form eines Rundlaufs mit eindeutiger Nord-Süd Ausrichtung angeordnet, großzügige Lufträume schaffen Sichtverbindungen zwischen den einzelnen Ebenen, die über Rolltreppen und Aufzugsanlagen miteinander verbunden sind.

Das Systemparkhaus an der Rathausallee wird über eine witterungsgeschützte Brücke an den Hauptbaukörper angebunden.

1.2.4 Obergeschoss

Im 1. OG befindet sich die dritte Handelsebene mit weiteren Handels- und Dienstleistungsflächen und einem Food-Court mit Außenbalkon der zum Stadtplatz orientiert ist.

Die Erschließung des 1. Obergeschoss erfolgt über Rolltreppen und Aufzugsanlagen.

Über eine Brücke besteht eine direkte Anbindung an das Systemparkhaus an der Rathausallee, die Stellplätze über dem östlichen Bauteil können niveaugleich bzw. über ein Erschließungsfoyer erreicht werden.

1.2.5 Dachebene

Die Dachflächen werden unterschiedlich ausgeführt.

Die von dem angrenzenden Rathaus sichtbare Dachfläche zwischen Systemparkhaus und Malldach wird in Teilbereichen extensiv begrünt.

Die Technikzentralen liegen auf dem Dach. Die Malldächer erhalten eine seitliche Verglasung.

Im Bereich des östlichen Baukörpers befindet sich die vierte - achte Ebene des Parkdecks.

Die Erschließung der Ladenstraße erfolgt über ein Foyer, welches über Aufzüge an die Handelsebenen angebunden ist.

1.2.6 Spindel

Die Spindel an der Bonner Straße dient zur Erschließung der Parkebenen des östlichen Baukörpers. Hierdurch wird eine kreuzungsfreie Anbindung der Bonner Straße über die Stadtbahnlinie Bonn-Siegburg gewährleistet.

1.2.7 Systemparkhaus

An der Rathausallee wird ein mehrgeschossiges Systemparkhaus vorgesehen.

1.3 Fassaden / Erscheinungsbild

Der HUMA Einkaufspark ist ein Gesamtensemble unterschiedlicher Gebäude, deren Fassaden in Form, Farbe und Materialität wechseln um ein vielfältiges Erscheinungsbild im Stadtraum zu erzeugen.

2. Verkehr

2.1 Erschließung Systemparkhaus, innenliegendes Parkhaus

Die Erschließung des Systemparkhauses und des innenliegendem Parkhauses in der Straßenebene erfolgt über die Rathausallee.

Parallel zur Rathausallee ist das Systemparkhaus geplant. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt von der Rathausallee an der Westseite des Parkhauses. An der Ein- und Ausfahrt sind je drei Ticketgeber-/-leser als Zu- und Ausfahrtskontrolle vorgesehen.

2.2 Erschließung Parkdecks über Spindel

Oberhalb des östlichen Baukörpers befindet sich eine weit zurückgesetzte viergeschossige Parkierungsanlage. Die Erschließung dieses Parkhauses erfolgt über eine Wendelrampe zur Bonner Straße (B 56). Über die Anbindung zum Busbahnhof wird die Spindel an den heutigen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Bonner Straße / Sandstraße angeschlossen. Die Spindel ist als Wendelrampe im Zweirichtungsverkehr geplant und führt an ihrem Ende mit einer Brücke über die Stadtbahntrasse auf das untere Parkdeck im 1.OG. Die Brücke ist zweistreifig geplant.

2.3 Haltestelle Markt

Die Schienenstrecke zwischen Bonn und Siegburg wird von der Linie 66 der SSB (VRS) befahren.

Östlich des neuen HUMA Einkaufparks liegt die S-Bahn-Haltestelle Sankt Augustin Markt. Die Stadt Sankt Augustin und die Stadtwerke Bonn planen die Haltestelle im Rahmen der Gesamtmaßnahme ebenfalls zu erneuern.

Die Bahnsteige werden weiter als Seitenbahnsteige in paralleler Anordnung vorgesehen.

Es werden nördlich der Überdachung zwei neue Aufzugsanlagen mit Treppenhäusern installiert, welche eine barrierefreie Erschließung des Brückenbauwerks ermöglichen.

Für Fahrradfahrer ist zudem eine Erschließung des Brückenbauwerks und somit die Überquerung der Gleisanlagen über Rampenanlagen möglich.

2.4 Ost West Spange

Objektbeschreibung Ost-West-Spange

Gemäß Verkehrsgutachten sollte im Fall der Realisierung aller vier im Zentrum vorgesehener Entwicklungsvorhaben (Huma Einkaufspark, Tacke, Zentrum West, Klosterhöfe) - wie im Planfall 2 unterstellt - eine zusätzliche Straßenverbindung, die sogenannten Ost-West-Spange, zwischen der Rathausallee / Marktstraße und der Bonner Straße (B56) gebaut werden. Einen entsprechenden Vorentwurf für die Ost-West-Spange wurde von dem Ingenieurbüro Stapelmann und Bramey AG erstellt.

Bei der Anbindung der Ost-West-Spange an die Bonner Straße (B56) sind aus beiden Richtungen separate Abbiegespuren in die neue Straßenverbindung geplant. An dem Anbindungsknoten ist zudem die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen. Die Einbiegespuren teilen sich ebenfalls in eine separat geführte Linkseinbieger- und Rechtseinbiegerspur auf die Bonner Straße (B56). Eine zusätzliche Busspur verbindet die bestehende Buswendeschleife mit der neuen Verbindungsspange in Richtung der Rathausallee.

Die bereits heute bestehende Zufahrt zu dem Parkplatz Rathaus bleibt bestehen. Um das Linksabbiegen von der neuen Straßenachse in die Parkplatzzufahrt zu optimieren, wird die Einrichtung eines Aufstellbereichs für die Linksabbieger empfohlen. Entlang der Kurven, in der Abbildung 1 in Rot gekennzeichnet, sind Stützbauwerke vorgesehen. Zudem ist die Errichtung eines Brückenbauwerks zur Unterführung der Stadtbahntrasse erforderlich.

Die neue künftige Ost-West Spange kreuzt die Stadtbahntrasse und den parallel verlaufenden Geh- und Radweg südlich des Haltepunktes Markt im Ortskern der Stadt Sankt Augustin. Die künftige Kreuzung ist als Eisenbahnüberführung (EÜ) bzw. Fuß- und Radwegüberführung (FÜ) auszubilden. Im Bauwerksbereich verläuft die Bahntrasse in Dammlage.

Die künftigen EÜ und FÜ werden als flach gegründete Stahlbeton- bzw. Verbundbauwerke ausgebildet.

Bauwerksdaten: Eisenbahnüberführung

• Kreuzungswinkel: ca. 90 gon

• Breite zw. den Geländern: ≥ 9,60 m

• Lichte Weite: ≥ 13,00 m

• Lichte Höhe über der Fahrbahn: ≥ 4,50

Der Überbau der EÜ ist auf beiden Seiten mit Randkappen mit Kabelkanal versehen.
Als Absturzsicherung ist auf beiden Seiten ein 1 m hohes Stahlgeländer vorgesehen.

Die Entwässerung der EÜ erfolgt gravimetrisch in die Hinterfüllbereiche hinter den

Widerlagern.

Bauwerksdaten: Fuß- und Radwegüberführung

• Kreuzungswinkel: ca. 90 gon

• Breite zw. den Geländern: ≥ 2,50 m

• Lichte Weite: ≥ 13,00 m

• Lichte Höhe über der Fahrbahn: ≥ 4,50 m

Der Überbau der FÜ ist auf beiden Seiten mit einem 1,10 m hohen Füllstabgeländer versehen.
Die Entwässerung der FÜ erfolgt gravimetrisch in die Hinterfüllbereiche hinter den Widerlagern.

3. Planunterlagen

Siehe Anlagen

4. Grundstück und Grundstücksdaten

Baugrundstück	76.192,00 m²
Verkaufsfläche	39.000,00 m² zzgl. 2.000 m² Gastronomie zzgl. 2.000,00 m² Dienstleistung
Anzahl Stellplätze:	2.380 Stp.

5. Bauabschnitte und Baustellenorganisation

Das Projekt „HUMA Sankt Augustin“ wird in zwei Bauabschnitten realisiert.

5.1 1.Bauabschnitt - Neubau auf der Ostseite des Grundstückes

In dieser Phase werden der östliche Grundstücksteil und das zukünftige Spindelgrundstück als 1. Baustufe für das neue Einkaufszentrum bebaut. Es wird zunächst die bestehende Parkplatzfläche zurückgebaut und die Baustelleneinrichtung hergestellt.

Die Einfahrt und Ausfahrt zur Baustelle soll für die Phase des Erdaushubs und die Erstellung der Umfahrt über die Südstrasse erfolgen. Nach Fertigstellung des Planums und ab Beginn der Stahlbetonarbeiten erfolgt die Anlieferung der Baustelle als Einbahnstraßenverkehr über die Zufahrt unter der Marktplatte und die Ausfahrt erfolgt über die Südstraße.

Lediglich die Materialtransporte zur Baustelle werden über diese Ein- und Ausfahrten erfolgen. Mehrere Turmkräne und Mobilkräne werden die Rohbaukonstruktion ermöglichen.

Die Bestandsbauten des HUMA-Einkaufszentrums bleiben in dieser Phase fast unberührt und in Betrieb. Nur der bestehende Eingang auf der Ostfassade muss aufgrund des 1. Bauabschnittes an die nördliche Stirnseite verlegt werden. Des Weiteren muss ein Teilabbruch eines Treppenhauses an der Ostfassade erfolgen.

Der Zugang zu den Bestandsbauten vom Marktplatz wird in dieser Phase bestehen bleiben. Auch die Zugänglichkeit zu der Parkfläche unter der Marktplatte von der Rathausallee bleibt unverändert – lediglich die Fußgängerbrücke über die Stadtbahn wird in Teilen abgebrochen und ein provisorischer Zugang zum Bestand errichtet.

Die Rathausallee wird während der ersten Phase bis auf den Verkehr für die Erdbewegung möglichst freigehalten vom Baustellenverkehr. Die entfallenden Parkplätze sollen bis der 2. Bauabschnitt komplett fertig gestellt ist auf den Grundstücken (MK1 und MK2) westlich der Rathausallee zur Verfügung gestellt werden.

Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes wird der überwiegende Teil der Kunden und Besucher mit dem Auto von der Bonner Strasse über die PKW-Brücke oberhalb der Bahngleise zum Gebäude gelangen.

Eine fußläufige Erschließung für Kunden ermöglicht den neuen Eingang von der Südstrasse aus.

Zusätzlich wird ein zweiter Zugang über die Überbauung der Anlieferstraße im Osten (Zugang Center Management) vorgesehen.

Die Warenanlieferung soll in dieser Bauphase wie gewohnt über die Straße unter der Marktplatte erfolgen.

Sobald der erste Bauabschnitt fertig gestellt ist, wird der Umzug der Mieter aus dem Bestandsgebäude in den Neubau erfolgen.

5.2 2. Bauabschnitt - Neubau auf der Westseite des Grundstückes

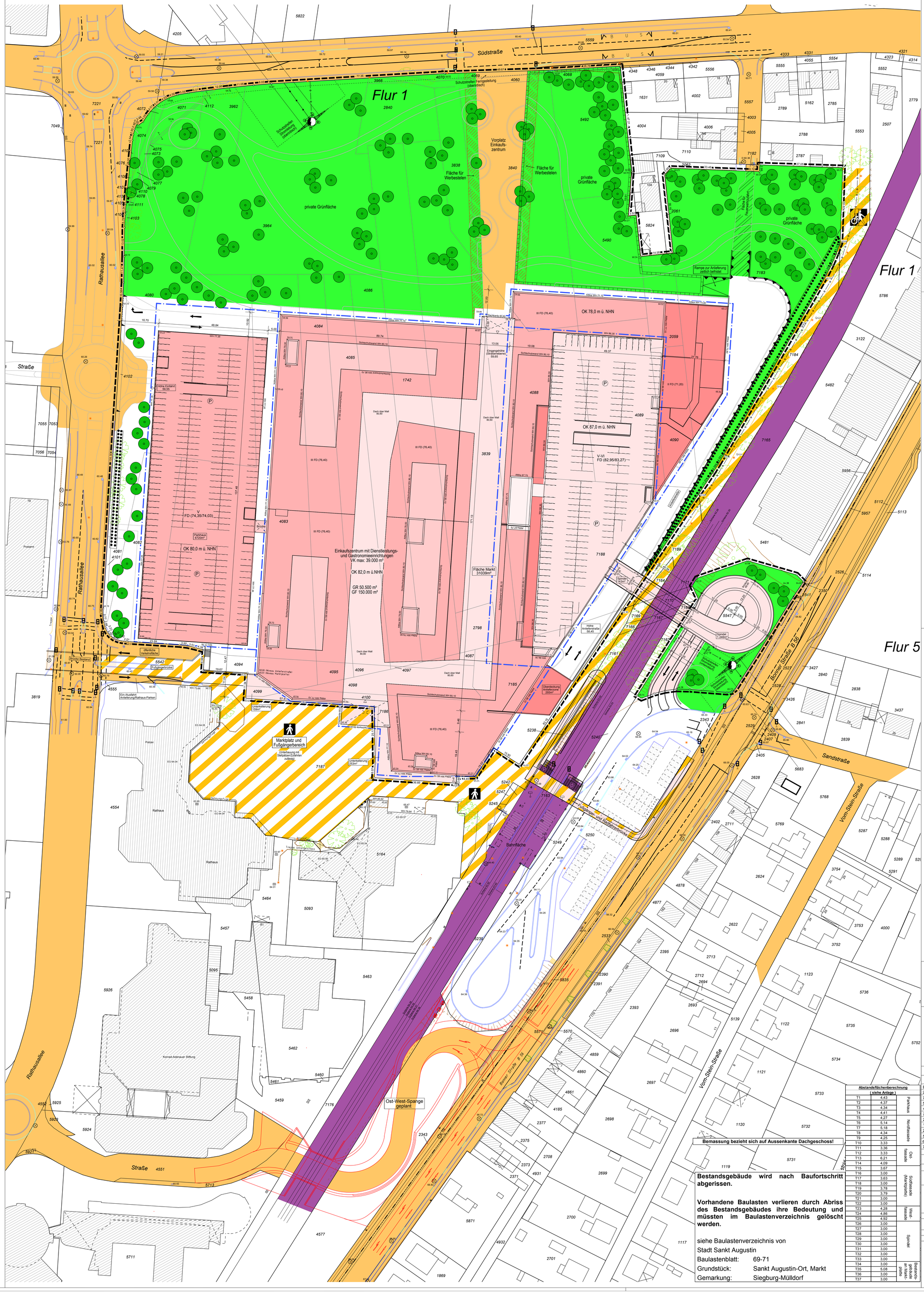
Die Baustelleneinrichtung mit den Mannschaftscontainern und den Materiallagern wird nun an die nordwestliche Grundstücksgrenze und auf die Grundstücke MK1 und MK2 verlegt.

Nach vollständigem Umzug der Bestandsmieter in den Neubau werden die Bestandsgebäude abgerissen. Die Einfahrt zur Baustelle soll in dieser Phase über die Rathausallee und die Ausfahrt über die Südstraße erfolgen. Zuletzt wird die bestehende Marktplatte an den Neubau angepasst. Die Durchfahrt unter der Marktplatte wird für ca. 12 Monate nicht möglich sein. Daher wird die Ein- und Ausfahrt der Andienung der Waren über die Südstraße erfolgen.

Chapman Taylor

Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes wird die provisorische Anlieferung von der Südstrasse zurückgebaut und alle Warenanlieferungen für das Center werden über die Rathausstraße erfolgen.
Zum Schluss werden die Außenanlagen fertig gestellt und die Grünanlagen an der Nordseite des Grundstückes vervollständigt.

Düsseldorf, den 21.03.2013



N
W O
S

Flurstücksliste HUMA-Markt

Gemarkung Siegburg-Mülldorf Flur 1

Flurstück	Fläche (m²)	Eigentümer
4101	57	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4081	137	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4082	1654	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4083	7274	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4102	211	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4080	6731	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4103	7	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4104	3	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4105	3	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4111	2	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4106	4	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4078	4	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4107	3	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4110	2	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4108	12	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4076	3	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4079	33	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4077	25	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4109	30	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4075	2	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4074	75	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4073	60	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4072	41	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4071	402	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4112	32	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
3962	576	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
3964	5975	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
3966	32	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
2840	892	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4090	304	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4070	53	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4069	67	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4068	47	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
3838	787	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
3840	4255	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
5492	1681	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
5490	1742	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
2059	600	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
7183	6914	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4090	912	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4089	2252	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4088	3485	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
7188	3836	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
3839	5306	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
2798	316	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
1742	3779	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4086	2501	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4085	2490	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4084	2374	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
7185	2434	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
7186	25	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4087	116	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4098	770	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4097	4	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4096	63	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4095	136	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4094	544	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4099	66	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
4100	1705	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
5547	2346	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
Summe:	76192	

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
keine Flurstücksgrenze
keine Eigentumsgrenze
Gebäudeumrißlinie
Nutzungsgrenze, Bordkante
Eisenbahngleis mit Weiche
Stadtbahngleis
Oberirdische Leitung Starkstrom
Strom
Unterirdische Leitung Wasser
Abwasserkanal Schmutzwasserleitung
Regenwasser
Mischwasserleitung

Kartierungsnachweis für Grenzpunkte
Böschung
Verkehrsschild
Hafteistelle
Ampelanlage
Mauer mit Angabe der Stärke
Zaun
Hecke
Baum (geschützt) Umfang Innhöhe Kronen Ø = maßstablich
Baum (ungeschützt) Kronen Ø = maßstablich

Fernsprechhäuschen
Feuermelder
Laterne
Notruftaste
Schornstein
Denkmal
Uhrformer
Schaltkasten
Mast
Schacht
Kabelschacht
Hydrant oberirdisch
Hydrant unterirdisch
Straßenentkästen
Wasserschieber
Gasschieber

BAURECHT

Baugrundstück für den Gemeinbedarf B.F.G.
Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Kleinsiedlungsgebiet WS
reines Wohngebiet WR
allgemeines Wohngebiet WA
Dorfgebiet MD
Mischgebiet MI
Kerngebiet MK
Gewerbegebiet GE
Industriegebiet GI
Wochenendhausgebiet SW
Sondergebiet SO
Stellplätze St
Garagen Ga

Öffentliche Verkehrsfläche vorhanden
Öffentliche Verkehrsfläche geplant
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Wasserfläche
Kinderspielplatz
Plätze für Abfallbehälter
Grenze Gemeinbedarf
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

offene Bauweise
geschlossene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B.
zwingend z.B.
Grundflächenzahl GRZ
Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ
GRZ/GFZ z.B. 0,3 0,9
GRZ/BMZ z.B. 3,0

Abstandsfläche gem. BauO NRW 1H= notwendige Tiefe
Baulast, vorhanden
Baulast, geplant
Geplante bauliche Anlagen
Vorhandene Wirtschafts- und Werkgebäude, unbewohnte Nebengebäude, Garagen, usw.
Vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude usw.
Zu beseitigende bauliche Anlagen

Straßenbegrenzungslinie
Baulinie
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes
Grenze des Baugrundstücks

Grundstücksentwässerung
Schmutzwasserleitung
Regenwasserleitung
Mischwasserleitung
geplanter/vorhandener Revisionsschacht

Durchfahrt, Arkade
Offene Halle
Vorsteh. Obergeschoss
Aufgeständertes Gebäude
Gebäude mit ausgegrenzten Geschossen
Bauliche Anlage unterirdisch

Verschiedenes	DACHFORM		Höhen		MASS UND ZAHLEN
geplanter Kanal	Satteldach	S	Kanalhöhen: Deckel	KD	graphisch ermittelte Maß z.B. [10,20]
Hauseingang	Walmdach	W	Sohle	KS	rechnerisch ermittelte Maß z.B. 10,20
	Zeltdach	Z	Endgeschoß Estrichhöhe	EFH	örtlich ermittelte Maß z.B. (10,20)
	Pultdach	P	Firsthöhe	FH	
	Krüppelwalmdach	KW	Dachhöhe	RH	
	Flachdach	F	Wandhöhe (Schnitt mit Dachhaut)	WH	
			Höhe gemessen	- 70.56	
			Höhe geplant	+ 70.56	

Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse sowie PlanV des BauGB

Hinweis:
Höhen an Grundstücksecken beziehen sich nicht auf vorhandene Grenzzeichen.
Die Höhen beziehen sich auf NHN.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Abstandsflächenberechnung (siehe Anlage)		
T1	4,43	Parkhaus
T2	4,37	
T3	4,34	
T4	4,41	
T5	4,27	Nordfassade
T6	5,14	
T7	5,18	
T8	4,34	
T9	4,25	
T10	3,33	
T11	3,36	Ost-fassade
T12	3,33	
T13	6,21	
T14	4,09	
T15	3,67	
T16	3,00	Südfassade (Marktpfeife)
T17	3,63	
T18	3,00	
T19	3,78	
T20	3,79	
T21	3,00	
T22	3,00	
T23	4,28	West-fassade
T24	4,86	
T25	4,92	
T26	3,00	Spindel
T27	3,00	
T28	3,00	
T29	3,00	
T30	3,00	
T31	3,00	
T32	3,00	
T33	3,00	Bestands-gebäude an Markt-platte
T34	3,00	
T35	5,08	
T36	3,00	
T37	3,00	

Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 500

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Sankt Augustin

Stadt/Gemeinde: Sankt Augustin

Bauvorhaben: Urbane Mitte - Sankt Augustin

Bauherr: Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG

Dipl.-Ing.
Ulrich Epp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kaiser-Wilhelm-Platz 12
53721 Siegburg
Telefon 02241 / 592930
Telefax 02241 / 592940
www.messepp.de

Gemarkung: Siegburg-Mülldorf Flur: 1

Flurstück	Eigentümer (gemäß Liegenschaftsbuch)
Eigentümerliste der anliegenden Flurstücke	
2343	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
7165	Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises SSB OHG HRA 4675
5481, 5956	IMMOGA GmbH & Co.KG
4004	Keller, Franz Josef
2061, 2062, 5824, 7109, 7110	Kosberg, Hubertine Katharina Sophia
2787	Maier, Lydia; Maier, Konrad
1631	Offermann, Johanna; Offermann, Josef
2350, 4059, 4348, 5240, 5250	Stadt Sankt Augustin
5542, 5548, 5553, 5557, 5559	Stadt Sankt Augustin
6875, 7168, 7171, 7187, 7189	Stadt Sankt Augustin
7182, 7184, 7221	Stadt Sankt Augustin

Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" Stadt Sankt Augustin

		GRZ / GFZ		bauliche Nutzung (m²)				
		zulässig	beansprucht	zulässig	vorhanden	geplant	beansprucht	Berechnung
Fläche des Flurstücks	76.192 m²							
Zuschlag nach §21a (2) BauNVO	m²							
Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	m²							
Teilflächen des Flurstück, die nicht im Bauland liegen (§19 (3) BauNVO)	m²							
Baulastfläche	m²							
Fläche des Baugrundstücks	76.192 m²							
Grundfläche (gem. §19 (4) BauNVO nur Gebäude)				50.500		39.818		siehe Anlage/ Lageplan
Grundfläche (gem. §19 (4) BauNVO Garagen, Zuf., Nebenanl.)								
Geschoßfläche				150.000		143.597		Angabe Architekt

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

den . . . . . Bauherr

Für die Übereinstimmung von Projekteintragung und Bauzeichnung.

den . . . . . Architekt

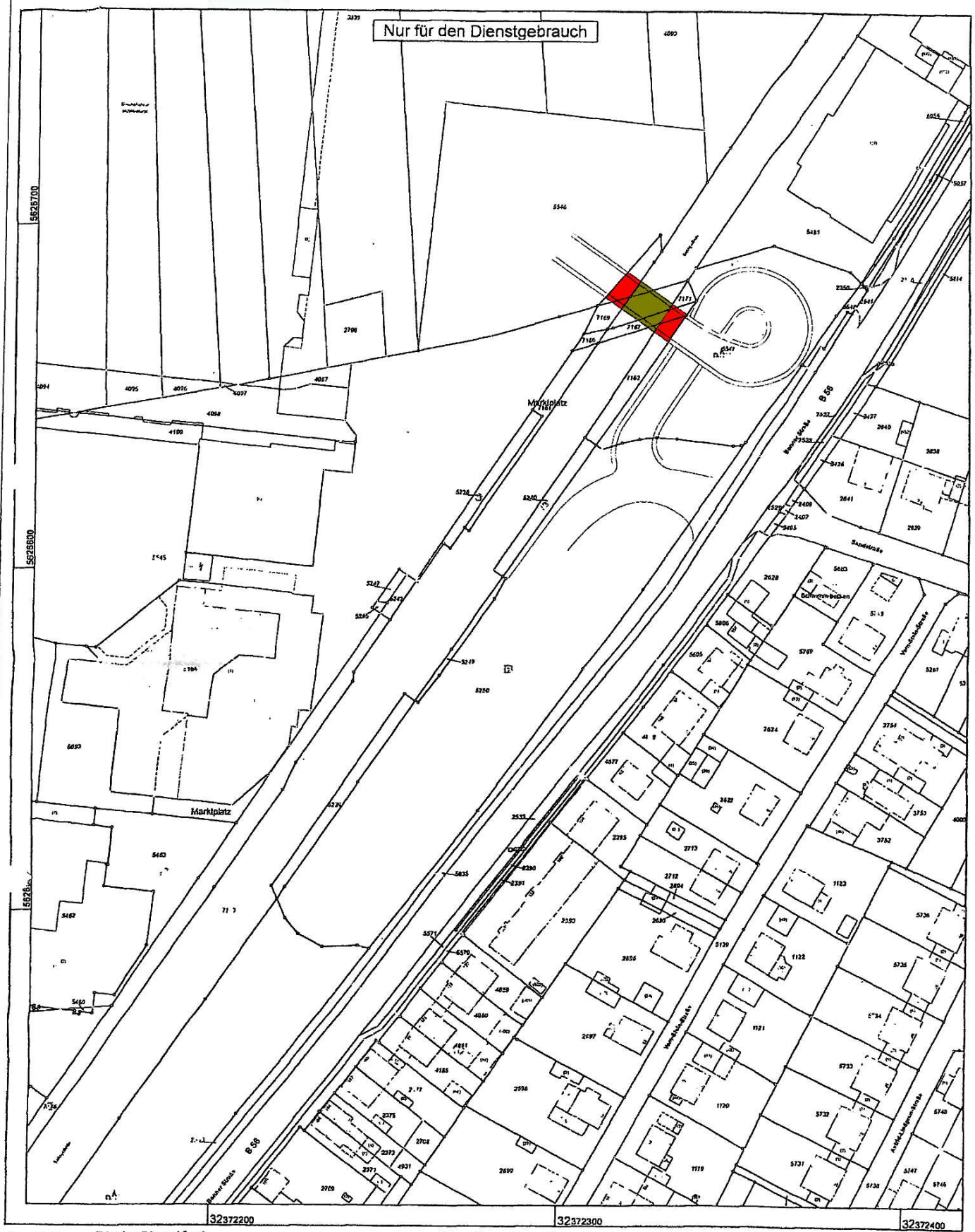
Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen hergestellt.
gemessen am: 16.11.2010 ergänzt am: 03.01.2013
Der Projekteintragung lagen Bauzeichnungen im Maßstab 1:250 / 1:500 vom Februar 2013 zugrunde.

Siegburg, den 25.03.2013

Gesch.B.Nr.: 12124 Öffentl. best. Verm.-Ing.

SSB Stadt Sankt Augustin

Anlage 2.1a



Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Rhein-Sieg-Kreis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 3569
Flur: 1
Gemarkung: Siegburg-Müllrorf
Arnold-Janssen-Straße, Sankt Augustin

Gefertigt im Auftrag durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieurin
Pilhatsch/W. Röngsdorfer Straße 8, 53173 Bonn

Erstellt: 17.01.2011
Zeichen:

Text der einzutragenden Grunddienstbarkeit im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf

Die Grundstückseigentümerin, vertreten wie nachstehend angegeben, **bewilligt** und **beantragt** zu Lasten der im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg Blatt (…) und (…) eingetragenen Grundstücke Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, Nr. 7189, 7164, 7169, 7171, 7168, 7162 die Eintragung folgenden Rechtes ins Grundbuch:

„Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von Siegburg-Mülldorf des Amtsgerichts Siegburg, eingetragenen und nachstehend genannten Grundstücke jeweils Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 zur wegemäßigen Verbindung des Baugebietes mit der Bonner Straße.

Blatt 353
Flst.Nrn. 3838, 3840, 3962, 3964, 3966, 4070, 4069, 4071, 4072, 4112, 4074, 4109, 4073, 4077, 4107, 4110, 4076, 4108, 4078, 4106, 4111, 4104, 4105, 4075, 4079, 4103, 4080, 4102, 4081, 4101, 4082, 4084, 4095, 4085, 4096, 4086, 4097, 4087, 4098, 4100, 4088, 4089, 4090, 4083, 4094, 4099, 3839, 2798, 1742, 2840, 4060, 2059, 4068, 5490, 5492

Blatt 10375
Flst.Nr. 7183

Blatt 10378
Flst.Nrn. 5547, 7185, 7186, 7188

Die Lage der Erschließungsbrücke (Spindelbaubrücke) ist der **Anlage I** zu entnehmen.

Der Bebauungsplan sieht die Überbauung der Stadtbahnlinie 66 Siegburg – Bonn mit einer privaten Erschließungsbrücke vor. Die Stadt ist mit dieser Überbauung einverstanden. Für die lichten Höhen sind die Maße des als **Anlage II** beigefügten Regellichtraumprofils zu übernehmen. Die Unterkante der Brücke muss zur Schienenoberkante einen Mindestabstand gemäß Regellichtraumprofil zzgl. Konstruktionshöhe für die Fahrleitungskonstruktion haben. Das Eigentum und damit der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht des Brückenbauwerks obliegt dem berechtigten Grundstückseigentümer so, wie dies in der beigefügten Planunterlage (Anlage I) zeichnerisch dargestellt und farblich markiert ist.

Die Berechtigte erbringt regelmäßig gegenüber der Grundstückseigentümerin gem. § 7 BOStrab (DIN 1076) den Nachweis der Brückenprüfung innerhalb der entsprechenden Fristen in Schriftform.

Die Stadt gewährt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der künftigen, vorgenannten Baugrundstücke für den HUMA-Einkaufspark des Inhalts, dass die besagte Brücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes über den Flächen der Stadt errichtet werden darf, sowie dass sie nach Errichtung auf Dauer dort verbleiben, nach rechtzeitiger Absprache instand gesetzt und ggf. auch durch einen Ersatzbau ersetzt werden darf, alles jeweils auf Kosten des Berechtigten.“

Die Stadt verpflichtet sich, den berechtigten Grundstückseigentümern auf deren Kosten eine Grunddienstbarkeit vorstehenden Inhalts einzuräumen und zur Eintragung in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, sobald die Lage und das Ausmaß des Brückenbauwerks feststehen. Die Stadt ist ferner damit einverstanden, dass für die Baumaßnahmen des Vorhabenträgers Verbaue und

Anker im Bereich der im Eigentum der Stadt stehenden Flächen niedergebracht werden. Die Stadt gestatten die Gründung, das Belassen während der Bauarbeiten sowie den Verbleib der Anker und der Verbaue nach Abschluss der Bauarbeiten, soweit die Entfernung nicht erforderlich ist.

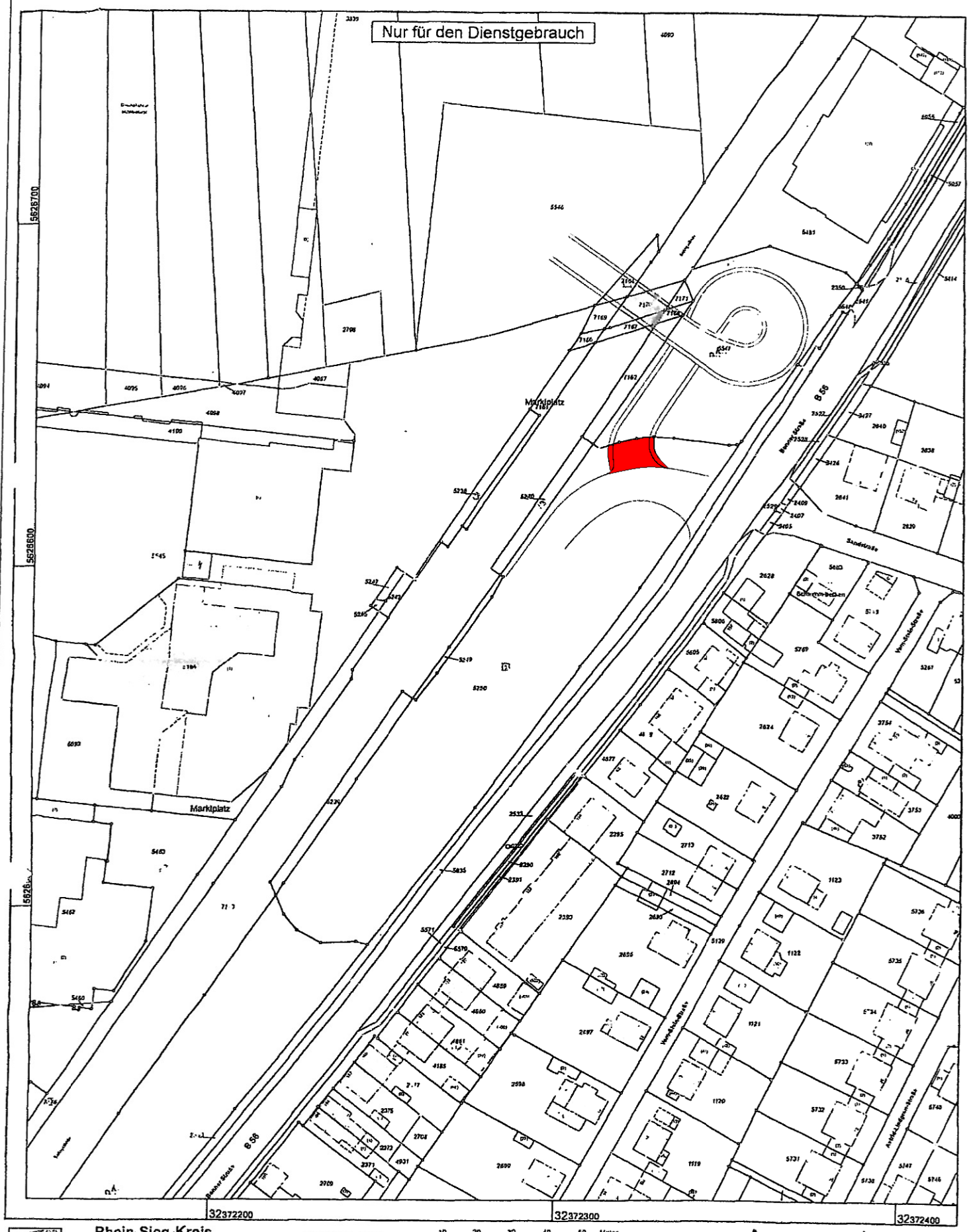
Nach Aufgabe der Nutzung sind die Anlagen kostenfrei für die Stadt zurückzubauen.

Die Ausübung des Rechtes kann Dritten überlassen werden.

Der Wert dieser Dienstbarkeit wird mit 510 Euro beziffert.

Stadt Sankt Augustin

Anlage 2.2



Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Rhein-Sieg-Kreis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

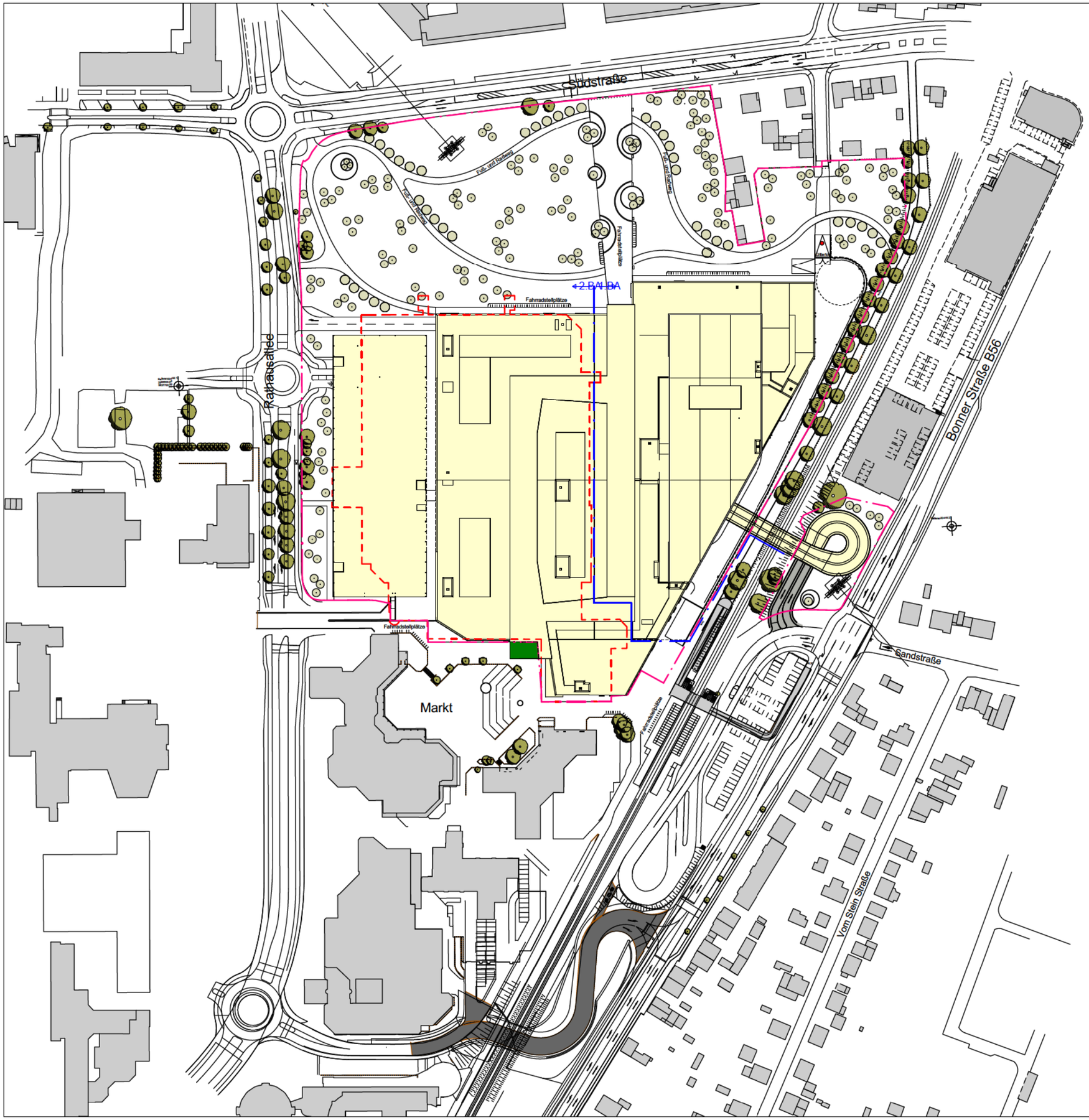
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 3569
Flur: 1
Gemarkung: Siegburg-Müldorf
Arnold-Janssen-Straße, Sankt Augustin

Gefertigt im Auftrag durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in
PöhatschW, Röngsdorfer Straße 8, 53173 Bonn

Erstellt: 17.01.2011
Zeichen:

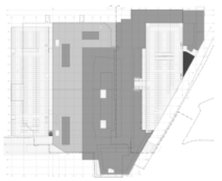
Anlage 2.3a



PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN



N

BAUHERR

Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

DATUM, UNTERSCHRIFT

DATUM, UNTERSCHRIFT

PROJEKTSTEUERUNG

BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

DATUM, UNTERSCHRIFT

PLANTITEL

Lageplan Ausübungsbereich
Grunddienstbarkeit
Überbaurecht Vordach
Anlage 2.3a

PLANUNGSPHASE
SBV

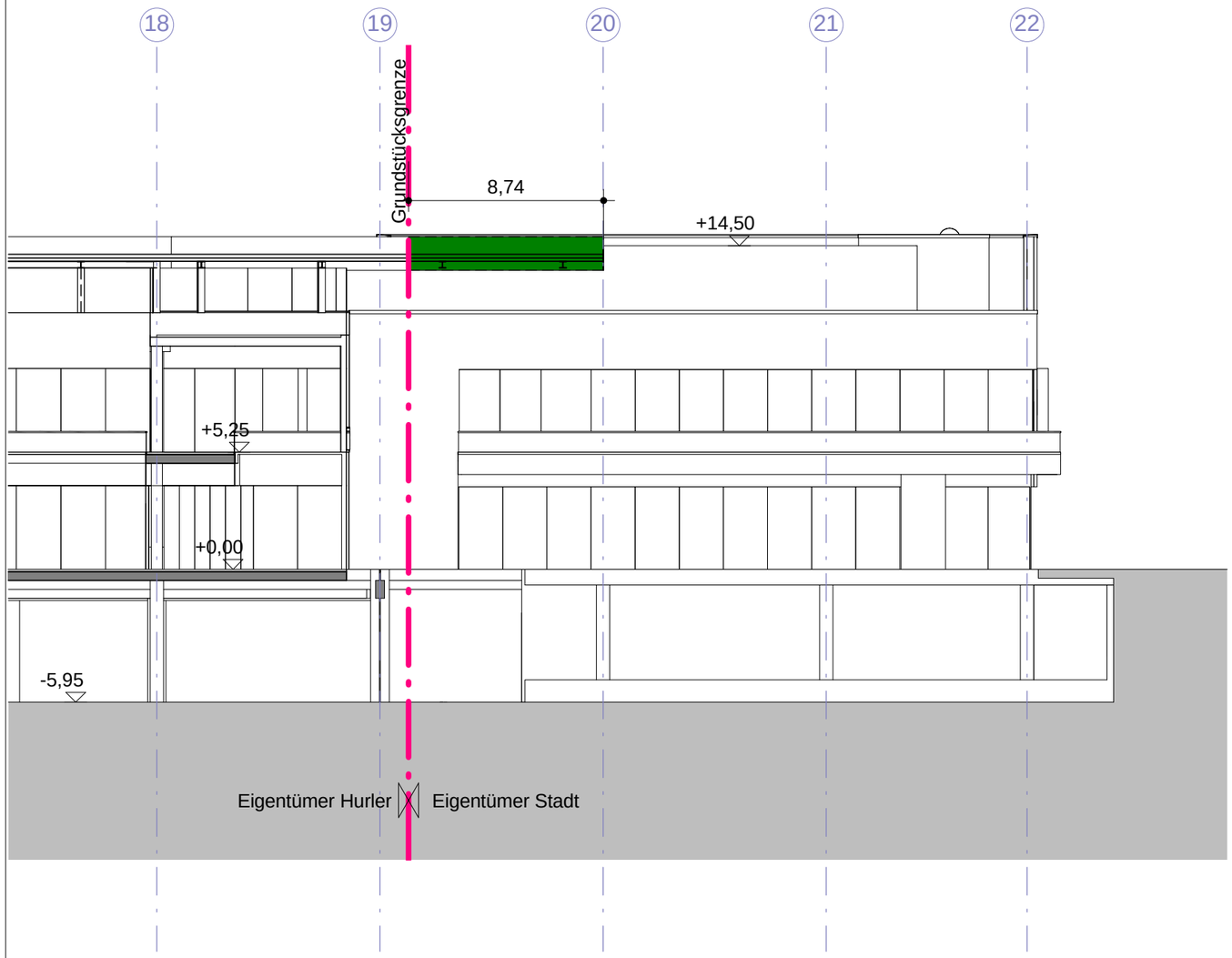
±0.00=
+65.60m ü.NHN

PLOT NR.:

PLANNUMMER
CTA_AUG002_XX_AGAX_--_0030_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MAßSTAB	GRÖßE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

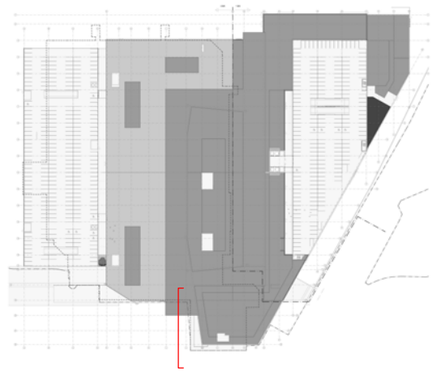
Anlage 2.3b

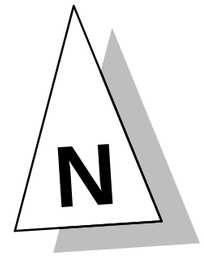


PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN





BAUHERR

Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG

Leopoldstraße 236
80807 München

DATUM, UNTERSCHRIFT

DATUM, UNTERSCHRIFT

PROJEKTSTEUERUNG

BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

DATUM, UNTERSCHRIFT

PLANTITEL

Schnittplan Ausübungsbereich
Grunddienstbarkeit
Überbaurecht Vordach
Anlage 2.3b

PLANUNGSPHASE
SBV

±0.00=
+65.60m ü.NHN

PLOT
NR.:

PLANNUMMER

CTA_AUG002_XX_AGSN_--_0031_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MAßSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN URBANE MITTE - SANKT AUGUSTIN II

FREIANLAGENGESTALTUNG

Anlage 6.1
zum Durchführungsvertrag



LEGENDE

- Rasenflächen
- Vegetationsflächen
- Wegeflächen - befestigte Flächen
- Dachbegrünung extensiv
- Erhalt Bestandsbaum
- Neuanpflanzung Baum

		Anzahl
AC	Acer campestre (Feld-Ahorn)	9 Stück
AR	Acer rubrum (Rot-Ahorn)	13 Stück
CB	Carpinus betulus (Hainbuche)	10 Stück
CM	Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	6 Stück
FS	Fagus sylvatica 'Dawyck Gold' (Säulen-Buche 'Gold')	37 Stück
GT	Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Amerikanische Gledtsche)	9 Stück
KP	Koelreuteria paniculata (Rispiger Blasenbaum)	17 Stück
LS	Liquidambar styraciflua (Amberbaum)	15 Stück
MS	Malus sylvatica (Holzapfel)	10 Stück
NS	Nyssa sylvatica (Tupelobaum)	16 Stück
PA	Prunus avium (Vogelkirsche)	8 Stück
PP	Prunus padus (Traubenkirsche)	15 Stück
QP	Quercus petraea (Traubeneiche)	3 Stück
QR	Quercus robur (Stieleiche)	9 Stück
SA	Sorbus aucuparia (Eberesche)	6 Stück
TC	Tilia cordata (Winterlinde)	11 Stück
TP	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	10 Stück

- Grundstücksgrenze
- Grenze Bestandsgebäude Huma

Die dagestellten Standorte der Baumneupflanzungen können im weiteren Verlauf der Planung variieren. Die Stückzahl der Baumpflanzungen bleibt erhalten.

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	NAME
01	Anpassung d. Ausbauumgebungsl. gem. Vorhabenplanung (VG) sowie Grundstücksänderung (STVV) - u.a. Stärme, Wegeführung	19.08.13	AT

PROJEKT
Urbane Mitte - Sankt Augustin II
HUMA Einkaufspark

LAGEPLAN



BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG
Leopoldstraße 236 — Telefon: 089 - 36 09 09 - 0
80807 München — Telefax: 089 - 36 09 09 - 30

PROJEKTMANAGEMENT
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57 — Telefon: 0221 - 93 18 72 - 0
50674 Köln — Telefax: 0221 - 93 18 72 - 10

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau
Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 — Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf — Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
KLA klgutenbeschaftsarchitekten
MILANO via Ventimi 16, 20121 milano, T 0039.02.36463206, F 0039.02.89091190, milano@kuehnland.com
DUSSELDORF uf Hauptbahnhof 51, 40211 Düsseldorf, T 0049.203.4280682, F 0049.203.4280809, duesseldorf@kuehnland.com

PLANTITEL
Lageplan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

PLANUNGSPHASE
Genehmigung
±0.00= +65.60m ü.NN
PLOT NR.: -

PLANNUMMER
KLA_AUG002_XX_AGAA_AL_0012_01_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
AT	..	1:500	DIN A0	21.03.2013

BOHNE
INGENIEURE

Energiekonzept der Technischen Gebäudeausrüstung

HUMA Sankt Augustin

als Anlage 6.2 zum Durchführungsvertrag

AUG002

Objekt:	**HUMA Sankt Augustin**
Gewerke:	Technische Gebäudeausrüstung: - Heiztechnik - Raumlufttechnik - Kältetechnik - Elektrotechnik
Bauherr:	**Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG** **Leopoldstrasse 236** **80807 München**
Generalplaner:	Chapman Taylor Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH Peter Müller Strasse 10 40468 Düsseldorf
Fachplanung:	Prof. Dr.-Ing. Dirk Bohne GmbH Ingenieurgesellschaft für Technische Gebäudeausrüstung Werdener Straße 6 * 40227 Düsseldorf Tel (0211) 93095 -0 * Fax -23
aufgestellt:	Düsseldorf, 14. März 2013

Allgemeine Beschreibung

Heiztechnische Anlage

Die Heizungsanlage wird als geschlossene Warmwasserpumpen-heizung gemäß der aktuellen Energieeffizienz berücksichtigenden DIN EN 12831 geplant. Die maximale Vorlauftemperatur beträgt 90℃.

Zur Wärmeerzeugung soll eine Wärmepumpe zum Einsatz kommen. Die Grundlast des Wärmebedarfs soll, über eine Geothermie-Anlage abgedeckt werden, sofern dies die geologischen Bedingungen und Genehmigungen zulassen.

Ergänzend erfolgt die Wärmeerzeugung über 2 Gas-Brennwertkessel mit je rund 1.800 kW.

Alternativ wird derzeit von einem öffentlichen Versorger ein Angebot über einen Fernwärmeanschluss ausgearbeitet. Sofern Fernwärme am Standort realisiert werden kann, wird erwogen, eine Fernwärme-versorgung statt der Gaskessel vorzusehen.

Die Deckung des Transmissions- und des Lüftungswärmebedarfs in den Mietflächen erfolgt über die Lüftungsanlagen, alternativ über Nachbehandlungseinheiten (NBE) mit eingebauten Nacherhitzern / Nachkühlern.

Die Berechnung des Wärmebedarfs erfolgt nach DIN EN 12831 Bl.1.

Alle Heizgruppen statische Heizung werden zur Optimierung des Energieeinsatzes mit gleitender Vorlauftemperatur in Abhängigkeit der Außentemperatur gefahren und erhalten eine Adaption der Heizkurve.

Einbindung der Wärmepumpe in die Heizwassererzeugung.

Die Wärmepumpe dient im Sommer zur Kälte- und im Winter zur Wärmeerzeugung.

Da der Wirkungsgrad der WP von der zu erzeugenden Warmwassertemperatur abhängig ist, wird eine möglichst tiefe Rücklauftemepartur im Heizkreis gewählt. Damit hierbei der Wasservolumenstrom über den Kondensator der Wärmepumpe möglichst konstant bleibt, ohne den erforderlichen Mindest-volumenstrom zu unterschreiten, erfolgt die Einbindung über einen Wärmetauscher. Reicht die Nachheizung der Wärmepumpen nicht mehr aus, erfolgt eine ergänzende Einspeisung über die Heizkessel.

Raumluft- und Kältetechnische Anlagen

Anlagenbeschreibung

Die raumlufttechnische Versorgung der Shop- und Gastronomie-flächen erfolgt über energieeffiziente Luftaufbereitungszentralen. In den Zentralen ist eine Grundkühlung auf ca. 20℃ Zu lufttemperatur vorzusehen.

Die Zulufttemperatur beträgt im Winter konstant ca. 20 ℃ und im Sommer ca. 20℃. In jedem Laden ist die Möglichkeit gegeben, in dem jeweiligen Teilvolumenstrom die Zulufttemperatur im Sommer nachzukühlen bzw. im Winter nachzuerwärmen, sofern dies erforderlich sein sollte.

Dadurch wird sichergestellt, dass die Gesamtluftmenge der Zentralgeräte nicht unnötig im Sommer zu tief abgekühlt bzw. im Winter zu hoch erwärmt wird und die Zentralgeräte immer in einer sehr wirtschaftlichen Betriebsweise gefahren werden können.

Zu diesem Zweck erhalten alle Versorgungsbereiche optional in der Zuluftanbindung einen ergänzenden Wärmetauscher, der sowohl Heiz- als auch Kühlleistungen erbringen kann.

Die Mallbereiche erhalten eine natürliche Belüftung mit unterstützender Kühlung über Decken-Gebläsekonvektoren sofern erforderlich.

Die Ventilatoren der RLT-Anlagen sind als energiesparende „freilaufende Räder“ konzipiert und werden mit Frequenzumformer lastgeregelt gefahren.

Kälte und Kühltechnik

Besonderheiten des gewählten Konzeptes

Ausgehend von einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu verschiedenen Konzepten der Kältetechnik wurde für das hier vorliegende Bauvorhaben HUMA Sankt Augustin ein Kombinationskonzept mit folgenden Merkmalen ausgewählt:

Grundlastkälte

Es ist geplant, Grundwasser zu Kühlzwecken über Brunnen zu fördern und nach einer max. Temperaturerhöhung von $\Delta T = 6K$ mit einer max. Temperatur von 18℃ wieder über Schluckbrunnen in den Untergrund einzuleiten, sofern die Untersuchungen eine ausreichende Ergebigkeit ergeben und die Genehmigungen hierfür erteilt werden

Der Wärmeentzug bzw. Wärmeeintrag in das Erdreich soll dabei über einen Aquifer (Grundwasserleiter) gefördert und wieder eingeleitet werden.

Intergrierte Kälte in den RLT-Geräten

Die Lüftungsgeräte erhalten eine eigene, dezentral aufgebaute Kälteerzeugung als Direktverdampfersystem für die Zuluftkühlung, mit Direktverdampfer im Zuluftstrom und Kondensator im Fortluftstrom. Alle Geräte werden mit Rotationswärmetauschern zur Wärme- und Kälterückgewinnung ausgestattet. So wird eine optimale Betriebsführung bei minimierten Verlusten sichergestellt.

Spitzenlastversorgung

Zur kältetechnischen Spitzenlastversorgung Läden und Mall werden auf dem Dach des Gebäudes zusätzlich luftgekühle Kaltwassersätze mit Freikühlregister (adiabate Kühlung) aufgestellt. Diese können bei Außentemparaturen unterhalb von 10℃ einen Großteil der Kühlleistung als freie Kühlung aus der Umgebungsluft nutzen, ohne Kompressionskälterzeugung. Das heißt, mittels der adiabaten Kühlung kann ein Teil der Kühlleistung ohne elektrische Energie für eine Kompressionskälteerzeugung erbracht werden.

Innenliegende WC-Bereiche

Für die innenliegenden WC-Anlagen sind eigenständige Entlüftungsanlagen gemäß den Arbeitsstätten-Richtlinien vorgesehen.

Gastronomiebereiche

Die Küchenbereiche werden mit separatem Fettabluftsystem ausgestattet. Die Fettabluftsysteme werden auf kürzestem Weg über ein Geruchsneutalisationssystem auf der Dachfläche ins Freie geleitet.

Regeltechnik

Für das Gebäude wird zentrale Gebäudeleittechnik errichtet, so dass die Anlagen bedarfs- und nutzerabhängig im optimalen Bertiebsbereich gefahren werden können.

Stromversorgung

Für den elektrischen Leistungsbedarf des Gebäudes ist folgende Versorgung angedacht:

Das Gebäude wird auf Grund der Größe mittelspannungsseitig eingespeist.

Im UG im Bereich der Außenwand werden Mittelspannungsanlagen errichtet. Aus diesen werden die Transformatoren und die Niederspannungshauptverteilungen versorgt. Sie versorgen den Allgemeinbedarf und die Mieter.

Erschließungsvertrag

(endabgestimmte Fassung)

Zwischen

der **Stadt Sankt Augustin**, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 1, 53754 Sankt Augustin

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und

der **Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG**, gesetzlich vertreten durch die gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Michael Herz und Herrn Albert Heinermann, Leopoldstraße 236, 80807 München

- nachfolgend „**Erschließungsträger**“ oder „**Erschließer**“ genannt -

wird nachstehender

Erschließungsvertrag

über die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum“ geschlossen:

§ 1
Allgemeines

Die Stadt hat für den Bereich ihrer Stadtmitte im Bereich des Rathauses, des Marktplatzes, des HUMA-Einkaufsparks sowie im Bereich der Stadtbahnhaltestelle den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“, im Folgenden „**Bebauungsplan**“ genannt, aufgestellt.

Zur Erschließung der in diesem Bereich festgesetzten Baugrundstücke ist es u.a. notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erstmalig herzustellen bzw. umzugestalten. Der Erschließer hat sich in einem Städtebaulichen Vertrag vom [TT.MM.JJJJ], dort § 7, verpflichtet, diese Aufgabe für die rot dargestell-

ten Flächen gemäß **Anlage 1** dieses Erschließungsvertrages (§ 7.1b des Durchführungsvertrages) zu übernehmen.

§ 2
Gegenstand des Vertrages

1. Die Stadt Sankt Augustin überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung der folgenden Maßnahmen auf den Erschließungsträger.
   a) Umgestaltung des Marktplatzes im Vorbereich des Centers
   b) barrierefreier Zugang zu den Stellplätzen unterhalb des Marktplatzes
   c) Anschluss Spindelbauwerk
   d) Anpassungsarbeiten an der Rathausallee, Busbahnhof
   e) Kreisverkehr an der Rathausallee (Einmündungsbereich Parkhaus West)

   Klargestellt wird, dass der Rückbau der Lichtzeichenanlage sowie der erforderlichen Anpassungsarbeiten im bisherigen Einmündungsbereich zum HUMA-Einkaufspark in der Südstraße nicht Gegenstand dieses Vertrages sind; diese erfolgen auf Veranlassung und Kosten der Stadt (vgl. § 10.1 lit. b des Durchführungsvertrages).

2. Für Art, Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:
   a. der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ in der Fassung, wie er vom Rat zur Satzung beschlossen wurde, und
   b. der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügte Plan.
   c. die von der Stadt Sankt Augustin noch zu genehmigenden Ausbauplanungen für die Erschließungsanlagen.

   Es gilt § 7 des Städtebaulichen Vertrages vom [*TT.MM.JJJJ*].

3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages und seiner Anlagen.

4. Die Stadt Sankt Augustin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 11 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungs-

pflicht sowie das Gewährleistungsmanagement zu übernehmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder im städtebaulichen Vertrag abweichendes geregelt ist.

Dies gilt auch dann, wenn die Stadt nicht Eigentümer des Grundstücks ist oder wird. In diesem Fall duldet der Erschließer die Durchführung der notwendigen Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten.

§ 3
Fertigstellung der Anlage

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Entwässerung sowie die Straßen- und Wegeflächen bis zur bezugsfertigen Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens (2. Bauabschnitt) fertig zu stellen.

2. Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt Sankt Augustin berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt Sankt Augustin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 4
Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

a. die Projektierung der Maßnahmen

sowie jeweils nach Maßgabe der von der Stadt Sankt Augustin genehmigten Ausbauplanung:

b. die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
c. die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen (sofern erforderlich),
d. die erstmalige Herstellung bzw. der Umgestaltung bzw. Anpassung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze
e. Anpassung der Erschließungsanlagen an das bestehende Straßennetz und an das bestehende Gelände in Abstimmung mit der Stadt, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend vereinbart;

hierzu gehört auch die erforderliche lage- und höhenmäßige Anpassung der Spartenleitungen und Sparteneinbauten in dem Einmündungsbereich.

Die Stadt stimmt mit dem Erschließer ab, ob und in welchem Umfang vorhandene (Teil-)Einrichtungen der umzugestaltenden Verkehrsflächen belassen werden können. Soweit solche Teileinrichtungen im Zuge der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen entfernt oder angepasst werden müssen, gehören die damit verbundenen Arbeiten zum vertraglichen Leistungsumfang, sofern nicht in diesem Vertrag oder im städtebaulichen Vertrag vom [*TT.MM.JJJJ*] abweichend vereinbart (vgl. § 10.1 lit. a des Durchführungsvertrages ‚Marktplatz').

Das Vorhabengebiet bedarf (teilweise) auch der Erschließung für Wasser, Abwasser und sämtliche anderen Medien; hierfür gilt: Die Medien werden von den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern erstellt, es erfolgt eine Abstimmung mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, um Doppelaufgrabungen zu vermeiden.

§ 5
Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

1. Beauftragung von Ingenieurbüros:

   Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger das Büro Chapman Taylor Architects, Düsseldorf. Die Stadt Sankt Augustin erteilt hierzu ihr Einvernehmen.

2. Projektierung:

   Der Erschließer erstellt die Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungspläne sowie einen Projekttermin- und Bauablaufplan und stimmt diese mit der Stadt ab.

   Die Ausführungspläne sind von der Stadt freizugeben. Die Freigabe der Stadt erfolgt innerhalb der bei Projektbeginn mit der Stadt vereinbarten und im Projektterminplan dargestellten Frist. Um einen zügigen Planungsablauf zu gewährleisten, gilt die Ausführungsplanung als freigegeben, sofern nicht innerhalb der vereinbarten Frist eine entgegenstehende schriftliche Rückäußerung der Stadt erfolgt.

Die für die stadtinternen Genehmigungsschritte der Erschließungsanlagen notwendigen (Ausführungs-)Planunterlagen werden der Stadt vom Erschließer in digitaler Form (dxf-Format oder dwg-Format) und in Papierform 2-fach zur Verfügung gestellt. Änderungen, die sich im Rahmen der Spartenverständigung und im weiteren Abstimmungsfortgang ergeben können, sind vom Erschließer in den Ausführungsplänen zu berücksichtigen.

3. Vergabe:

Der Erschließungsträger vergibt im eigenen Namen und für eigene Rechnung auf der Grundlage der Planung und Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen. Die Durchführung einer funktionalen Ausschreibung ist nicht ausgeschlossen. Die Ausschreibungsunterlagen sind mit der Stadt, Fachbereich Tiefbau abzustimmen. Die Stellungnahme der Stadt erfolgt innerhalb von drei (3) Werktagen. Um einen zügigen Projektablauf zu gewährleisten, gelten die jeweiligen Unterlagen als freigegeben, sofern nicht innerhalb der vereinbarten Frist eine schriftliche, entgegenstehende Rückäußerung der Stadt erfolgt.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur in Abstimmung der Stadt Sankt Augustin zu vergeben.

4. Vermessung:

Mit den erforderlichen Katastervermessungsarbeiten ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu beauftragen. Alle erforderlichen Arbeiten sind mit der Stadt Sankt Augustin abzustimmen. Im Hinblick auf die Erstellung eines digitalen Straßenbestandsplanes (gemäß § 10 Ziff. 2 b und c) sind die Auflagen der Stadt Sankt Augustin bezüglich des Datenformates, des Inhaltes und der städtischen Zeichenvorschrift einzuhalten.

§ 6
Baudurchführung

Der Erschließer führt die Maßnahmen gemäß § 2 im eigenen Namen und auf eigene Rechnung normengerecht nach den (künftigen) Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend den Ausführungsplänen zu den nachstehenden Bedingungen auf den im städtebaulichen Vertrag vom [*TT.MM.JJJJ*] vorgesehenen Flächen als privater Bauherr aus. § 11 des städtebaulichen Vertrages vom [*TT.MM.JJJJ*] (Kostenerstattung) bleibt unberührt.

1. Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt Sankt Augustin vorzulegen.

2. Der Baubeginn darf erst nach Genehmigung der Ausführungsplanung erfolgen und ist der Stadt Sankt Augustin 1 Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt Sankt Augustin oder ein von ihr auf eigene Kosten beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

3. Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse der Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
   Die Verlegung der Versorgungskabel muss unterirdisch erfolgen.

4. Die Planung und Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger entsprechend der Regelungen in §§ 5.2 und 5.3 zu veranlassen. Die Stromversorgung der Beleuchtung in privaten Straßen / Wohnwegen o. ä. darf nicht über das Netz der Stadt Sankt Augustin erfolgen.

5. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden; Etwaige Anordnungen der Stadt Sankt Augustin bzw. des Leitungsträgers sind zu beachten und

die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen. DIN 18920, RAS-LP 4 (Baumschutz auf Baustellen) sowie die Baumschutzsatzung der Stadt sind zu beachten.

6. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt Sankt Augustin von der für den Bau der Anlagen verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen, sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt Sankt Augustin vorzulegen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt Sankt Augustin bestimmten Frist zu entfernen.

8. Im Einzelnen ist noch Folgendes zu beachten:
   a) Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Erschließer
      - die Absteckung der Straßenbegrenzungslinien beim Städtischen Vermessungsamt zu beantragen,
      - dafür zu sorgen, dass die Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde für die Durchführung der Bauarbeiten auf öffentlichem Straßengrund gem. § 45 Abs. 6 StVO vom Bauunternehmer erbracht wird,
      - bei erlaubnispflichtigen Maßnahmen an Bäumen die erforderliche Ausnahmeerlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.
   b) Der Beginn der Bauarbeiten setzt voraus, dass dem Erschließer hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen das Verfügungsrecht an den vertragsgegenständlichen Flächen zusteht. Ohne diese Voraussetzung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Für bereits in städtischem Eigentum stehende Flächen ist die Zustimmung zur Inanspruchnahme mit Wirksamkeit dieses Vertrags erteilt.

§ 7
Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht bis zur Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt.

2. Der Erschließungsträger haftet bis zur Abnahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt Sankt Augustin insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Ausgenommen sind Schäden, deren Entstehen auf eine Anordnung der Stadt im Rahmen einer von ihr ausgeübten Weisungsbefugnis zurückzuführen sind und deren Durchführung der Erschließungsträger ausdrücklich unter Berufung auf den befürchteten Eintritt von Schäden widersprochen hat oder Schäden, die durch einen Bediensteten der Stadt selbst schuldhaft herbeigeführt werden. Für Besitzstörungen gilt dies entsprechend.

   Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

3. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer die vorgenannten Schäden ausreichend absichernden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

4. Vom Baubeginn bis zur Abnahme der vertragsgegenständlichen, noch nicht gewidmeten Verkehrsflächen durch die Stadt nimmt der Erschließer die später der Stadt als Hoheitsträgerin bzw. als Grundstückseigentümerin zustehenden Rechte hinsichtlich der ober- oder unterirdischen Nutzung der Verkehrsflächen durch Dritte wahr. Er ist in Absprache mit der Stadt insoweit berechtigt, für die Dauer der Bauzeit Dritten die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Flächen zum Zwecke der Durchführung von Baumaßnahmen und dazu gehörigen anderen Tätigkeiten zu gestatten. Die daraus berechtigten bzw. verpflichteten Dritten werden vom Erschließer darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Übergabe der Verkehrsflächen an die Stadt eine Erlaubnis nach dem Sondernutzungsrecht zu beantragen bzw. eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt zu schließen ist, soweit die Sondernutzung über diesen Zeitpunkt hinaus andauert.

§ 8
Abnahme

1. Der Erschließungsträger zeigt der Stadt Sankt Augustin die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Zur Abnahme der Entwässerungseinrichtung hat der Erschließungsträger
   a) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung zu übergeben
   b) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen (sofern vorhanden) durch Videoverfilmung nachzuweisen.
   c) für die Erschließungsanlagen jeweils geeignete Nachweise (z.B. Hersteller- und Materialnachweise) zu erbringen, dass die Materialbeschaffenheit der in der Ausbauplanung und Projektierung geforderten entspricht.

   Die Stadt verpflichtet sich, nach Errichtung wahlweise hinsichtlich der jeweiligen Erschließungsanlagen oder des Gesamtvorhabens einschließlich der Arbeiten für die zugehörigen Außenanlagen auf den Baugrundstücken die fertiggestellten Verkehrsflächen auf Antrag hinsichtlich der vertragsgemäßen Ausführung abzunehmen (vgl. § 8.2).

   Der Erschließer strebt eine zeitgleiche Abnahme der durch ihn beauftragten Leistungen gegenüber den ausführenden Unternehmen zusammen mit der Stadt an.

2. Die Stadt Sankt Augustin stimmt mit dem Erschließer einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Benehmen mit dem Erschließungsträger und dem ausführenden Unternehmen ab. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Nach Beseitigung der festgestellten Mängel hat eine Begehung stattzufinden, die gleichfalls zu protokollieren ist.

3. Gerät der Erschließungsträger mit der Beseitigung der Mängel nach Absatz 2 in Verzug, ist die Stadt Sankt Augustin berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu

lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,00 Euro angefordert werden.

4. Der Erschließer ist berechtigt, bei unwesentlichen Mängeln die Mängelbeseitigung zu verweigern, wenn die Beseitigung eines Mangels unmöglich ist oder einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert, soweit die Funktionsfähigkeit der Erschließungsanlage und deren gefahrlose Benutzung sichergestellt ist. In diesem Falle ist er verpflichtet, entsprechende Mängelabzüge bei den Rechnungen der ausführenden Firmen (Minderung der Vergütung) vorzunehmen.

5. Hat die Abnahme im Sinne von § 8.1 Abs. 2 stattgefunden, so geht der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht der Erschließungsanlage auf die Stadt über.

6. Die für die Gewährleistung erforderlichen Unterlagen sind der Stadt, Fachbereich Tiefbau in 2-facher Ausfertigung zu übermitteln.

7. Für die Abnahme von Begrünungsanlagen ist der Nachweis einer Anwuchsgarantie von zwei vollständigen Vegetationsperioden mit jeweils einjähriger Fertigstellungs- und einjähriger Entwicklungspflegeübernahme nach Abschluss der Pflanzung vorzulegen.

§ 9
Mängelansprüche

1. Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt Sankt Augustin die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

2. Der Erschließer wird versuchen, in den Verträgen mit den Baufirmen mindestens die folgenden Gewährleistungsfristen zu vereinbaren:
   - Frist für die Mängelansprüche fünf Jahre.

   Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage frei von wesentlichen Mängeln durch die Stadt Sankt Augustin.

Zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche hat der Erschließer eine Sicherheitsleistung in Höhe von 5 % der Auftragssumme brutto für die in diesem Vertrag genannten Maßnahmen einzubehalten und an die Stadt abzutreten. Dies gilt nicht für die Beauftragung von Planungsleistungen.

Die Sicherheitsleistung kann auch in Form einer Bankbürgschaft erbracht werden.

3. Mit der Abnahme frei von wesentlichen Mängeln sind die Gewährleistungsansprüche an die Stadt abgetreten. Die Stadt nimmt die Abtretung an. Damit erlischt die Pflicht des Erschließers zur Abwicklung der Gewährleistungsansprüche.

Der Erschließer stellt sicher, dass im Falle der Stellung einer Mängelbeseitigungsbürgschaft der Baufirma diese entweder gleich auf die Stadt ausgestellt wird oder unverzüglich nach Abnahme eine Abtretung der durch die Bürgschaft gesicherten Ansprüche an die Stadt erfolgt.

§ 10
Übernahme der Erschließungsanlage

1. Mit Abnahme der Erschließungsanlage übernimmt die Stadt Sankt Augustin diese in ihre Baulast (vgl. § 8.5 dieses Vertrages). Die öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt wurden, sind durch Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Sankt Augustin zu sichern.

2. Der Erschließungsträger hat der Stadt binnen 3 Monaten nach Abnahme
   a. die Schlussvermessung durchzuführen und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellt Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen zu übergeben. Aus dieser muss sich ergeben, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind, sowie einen digitalen Straßenbestandsplan nach den Vorgaben der Stadt Sankt Augustin (§ 5 Ziff. 4) zu übergeben.
   b. Nachweise über die Druckprüfung der hergestellten Entwässerungsanlagen zu erbringen.

3. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt Sankt Augustin.

4. Die Stadt Sankt Augustin bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

5. Der Erschließer wird die Widmung der nach diesem Vertrag herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zum öffentlichen Verkehrsgrund bzw. mit besonderer Zweckbestimmung so rechtzeitig bei der Stadt, Zentrale Vergabestelle beantragen, dass die Widmung unmittelbar nach Abnahme der vom Erschließer zu erbringenden Leistung veranlasst werden kann. Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Stadt Sankt Augustin; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu. Klargestellt wird, dass eine Flächenabtretung an die Stadt damit nicht verbunden ist.

§ 11
Abrechnung der vertraglichen Leistungen

1. Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Erschließungsträger entstandenen Planungskosten ist, soweit erforderlich, der Stadt Sankt Augustin in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt Sankt Augustin.

2. Reicht der Erschließungsträger eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt Sankt Augustin berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Erschließungsträger die Rechnung bis zum Ablauf dieser Frist nicht vor, lässt die Stadt Sankt Augustin die Rechnung auf Kosten des Erschließungsträgers aufstellen.

3. Der Erschließungsträger gliedert, soweit erforderlich, auf entsprechendes Verlangen der Stadt die Schlussrechnungen so, dass aus ihr die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
   - Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
   - Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
   - Fahrbahnen
   - Parkflächen

- Geh- / Fuß- und Radwege
- Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitgrün
- Planung und Bauleitung
- Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung

§ 12
Erschließungsbeitragspflicht

1. Mit der vollständigen ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Erschließungsvertrages ist die gesetzliche Erschließungsbeitragspflicht in Bezug auf die vertragsgegenständlichen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hinsichtlich der nach diesem Vertrag auszuführenden Maßnahmen sowie hinsichtlich der Teilmaßnahme Grunderwerb abgegolten.

2. Das Recht der Stadt, für weitere über diesen Vertrag hinausgehende Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge zu erheben, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 13
Weitergabepflicht

Der Erschließer verpflichtet sich, für den Fall eines Vorhabenträgerwechsels oder eines Verkaufs oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, diesen formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet. Die Verpflichtungen können mit schuldbefreiender Wirkung weitergegeben werden.

§ 14
Kündigung

Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund zulässig. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn der Erschließer grob fahrlässig oder vorsätzlich

a) mit den vereinbarten Leistungen in Verzug ist und diese innerhalb einer angemessenen Nachfrist nicht oder nicht ordnungsgemäß erbringt,

b) seinen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung zuwiderhandelt.

Als wichtiger Grund gilt ferner der Rücktritt des Vorhabenträgers vom Städtebaulichen Vertrag vom [TT.MM.JJJJ] (§ 15 des Durchführungsvertrages).

§ 15
Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Soweit sich ergänzende Regelungen oder Maßnahmen als notwendig erweisen, verpflichten sich die Vertragsparteien, auf eine einvernehmliche Änderung des Vertrages im Sinne seiner Zielsetzungen hinzuwirken.

2. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Sankt Augustin und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

3. Die Unwirksamkeit und/oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame/undurchführbare Bestimmungen im Wege der Vertragsergänzung durch eine wirksame/durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen/undurchführbaren Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

4. Die ganze oder teilweise Abtretung von Verpfändung von Forderungen, die dem Erschließer im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegen die Stadt zustehen, bedarf der Genehmigung durch die Stadt.

5. Dieser Vertrag begründet keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung bzw. auf Freistellung von der Genehmigungspflicht oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

6. Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Köln zuständig.

§ 16
Wirksamwerden, Bedingung

1. Die Stadt hat diesen Vertrag vorsorglich entsprechend den europarechtlichen Vorschriften bekannt gegeben, ohne das innerhalb der 30-Tages-Frist ab Bekanntmachung im Amtsblatt der EU ein Nachprüfungsverfahren zur Geltendmachung der Unwirksamkeit des Vertrages nach §§ 101 b Abs. 1, 2 GWB eingeleitet worden ist.
2. Die Rechtswirkungen dieses Vertrages sind ferner aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt, sobald der städtebauliche Vertrag vom [TT.MM.JJJJ] wirksam geworden ist (Eintritt der aufschiebenden Bedingungen).
3. Die Rechtswirkungen dieses Vertrages treten ein mit der Erfüllung der in § 16.2 genannten Bedingungen.

Sankt Augustin, den

In Vertretung	
(Rainer Gleß)	(Jürgen Hennecken)
Erster Beigeordneter	vertretungsberechtigter Beschäftigter

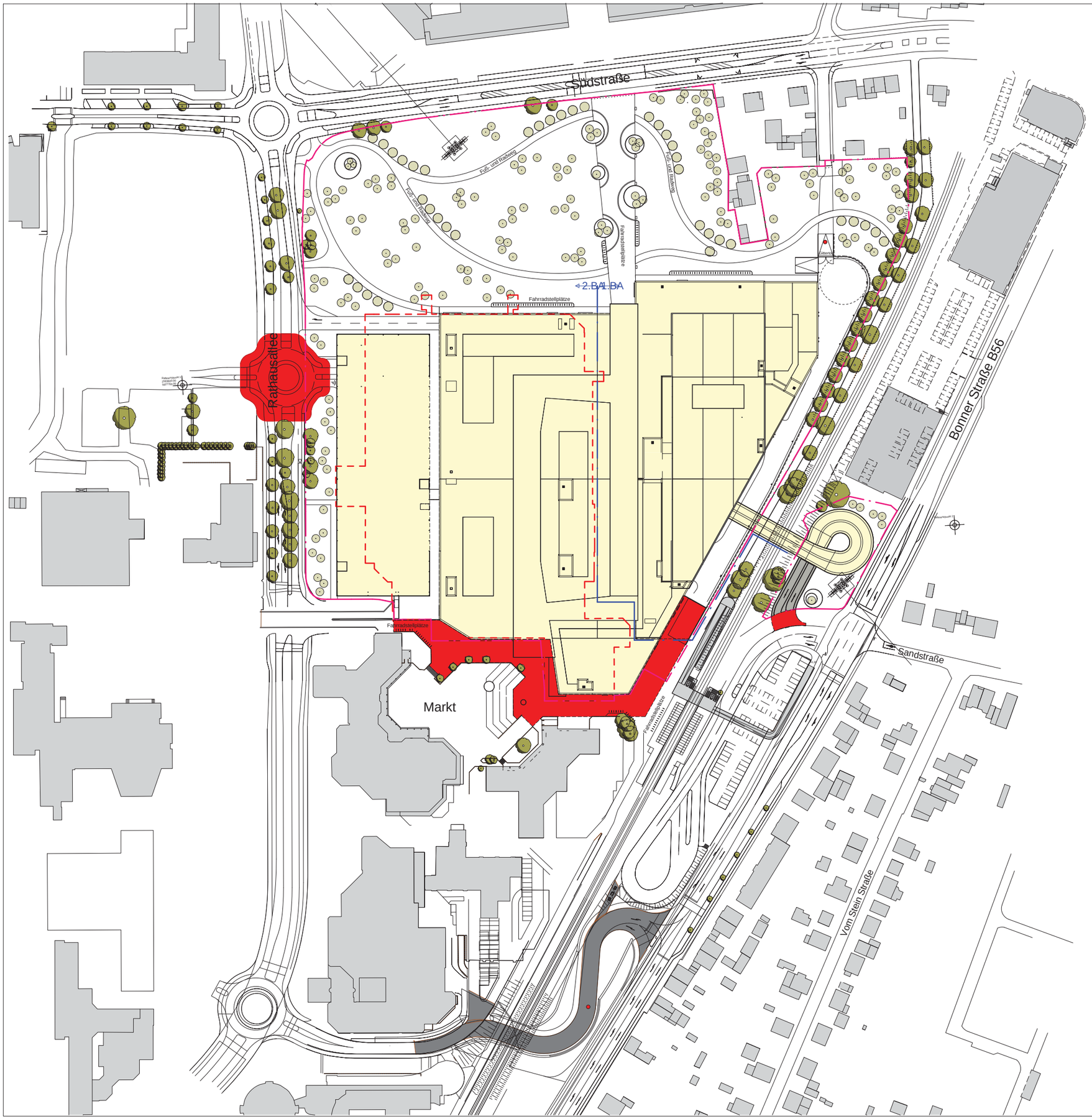
Sankt Augustin, den

Auftragnehmer

Anlage:

Anlage 1 (Übersichts-/Lageplan)

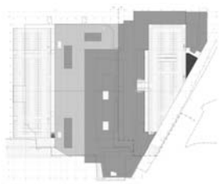
Anlage 7.1b



PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN

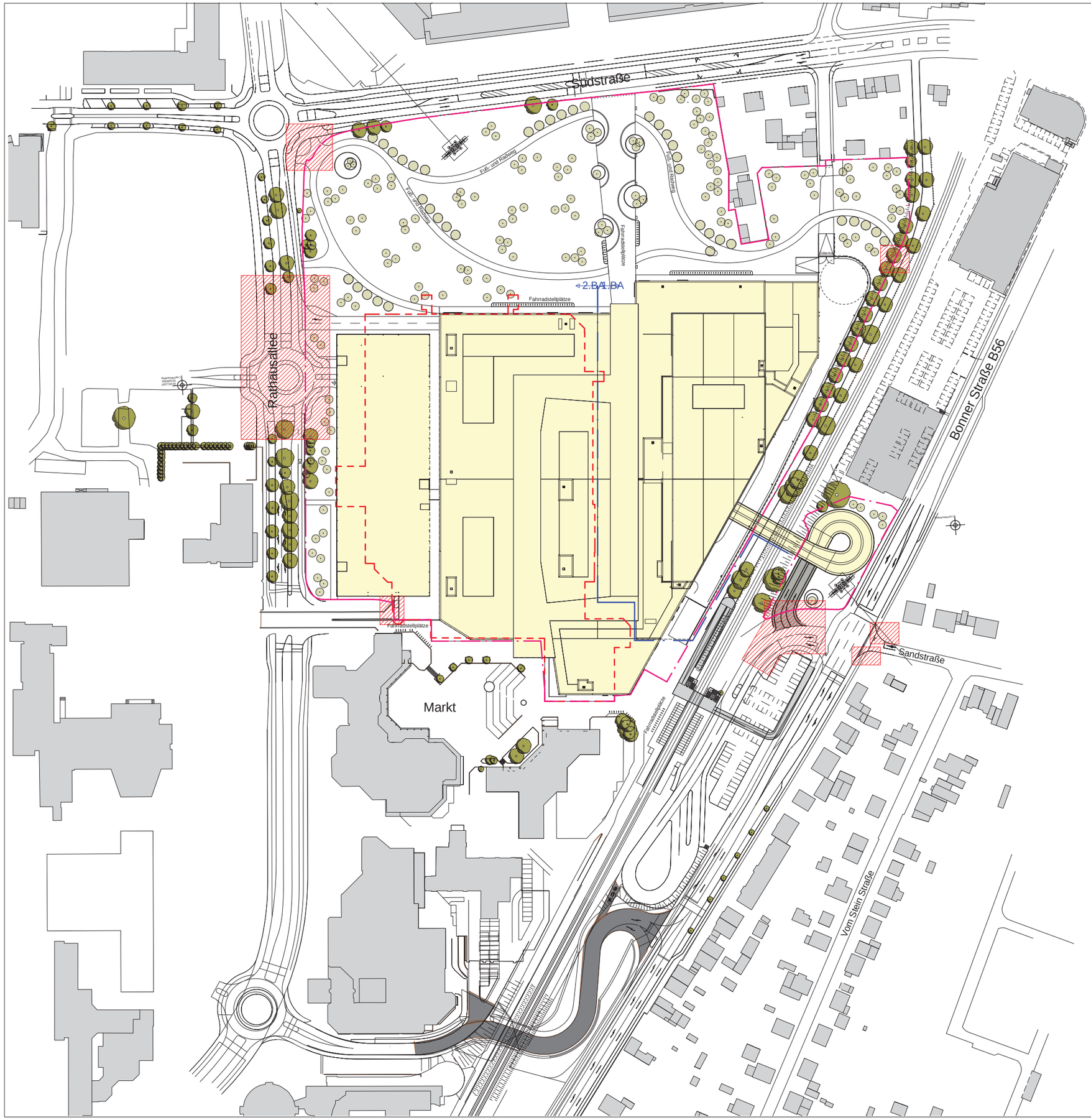


N

BAUHERR	Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG Leopoldstraße 236 80807 München	DATUM, UNTERSCHRIFT DATUM, UNTERSCHRIFT
PROJEKTSTEUERUNG	BMP Baumanagement GmbH Hohenstaufenring 57 50674 Köln	DATUM, UNTERSCHRIFT
PLANTITEL	Übersichtsplan Erschließungsanlagen Anlage 7.1b	PLANUNGSPHASE SBV ±0.00= +65.60m ü.NHN PLOT NR.:
PLANNUMMER	CTA_AUG002_XX_AGAX_--_0033_00_V	

GEZEICHNET	GPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

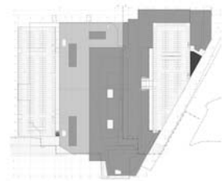
Anlage 7.2



PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN



N

BAUHERR

Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

DATUM, UNTERSCHRIFT

DATUM, UNTERSCHRIFT

PROJEKTSTEUERUNG

BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

DATUM, UNTERSCHRIFT

PLANTITEL

Übersichtsplan
Umbau- und Anpassungsmaßnahmen
Anlage 7.2

PLANUNGSPHASE
SBV

±0.00=
+65.60m ü.NHN

PLOT NR.:

PLANNUMMER

CTA_AUG002_XX_AGAX_--_0034_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MAßSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

Anlage 7.3



Förderfähige Flächen:

	Bodenbelag Haltestelle
	Überdachungen Haltestelle
	Aufzugsanlage
	Treppen
	Rampen
s.Text	Fahrradstellplätze
s.Text	Richtungsanzeiger
s.Text	Beleuchtung
s.Text	Interim

Übersichtsplan Stadtbahnhaltestelle Markt

21.03.2013

Stand 08.07.2013

Kreuzungsvereinbarung

über den
Neubau einer Straßenbahnüberführung (mit Geh- und Radwegbrücke)
der Stadtbahn-Strecke 66 Bonn – Siegburg
über eine neu herzustellende Erschließungsstraße
gemäß § 11 Abs. 1 EKrG
Projekt-Nr. […]

Zwischen der

Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreis SSB oHG
vertreten durch die Geschäftsführung,
Theaterstr. 24, 53111 Bonn

- nachstehend **SSB** genannt -,

und der

Stadt Sankt Augustin,
vertreten durch den Bürgermeister
Markt 1, 53757 Sankt Augustin

- nachstehend **Sankt Augustin** oder **Stadt** genannt -

wird gemäß § 5 des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) vom 14.08.1963 (BGBl. I, Seite 681) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 1971 (BGBI I, Seite 337), zuletzt geändert durch Artikel 281 der Neunten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31.10.2006 (BGBI. I, 2444) folgende

Vereinbarung

getroffen:

Präambel

Im Bereich des Zentrums der Stadt Sankt Augustin ist der Bebauungsplan Nr. 107 in Aufstellung befindlich. Die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, die Stadt Sankt Augustin sowie die Elektrische Bahnen Bonn und Rhein-Sieg-Kreis SSB oHG sind Eigentümer der zu überplanenden Liegenschaften. Nach dem am 17.04.2013 vom Rat der Stadt Sankt Augustin gefassten Offenlegungsbeschluss ist die verkehrsmäßige Anbindung des HUMA - Einkaufsparks u.a durch ein Unterführungsbauwerk unter der Stadtbahnlinie Bonn - Siegburg direkt an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz (Bonner Straße) geplant.

Zur Erschließung der zu überplanenden Liegenschaft ist der Neubau einer Straßenbahnüberführung über eine neu herzustellende Straßenverbindung notwendig, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie eines Verfahrens nach § 60 Abs. 3 BOStrab auf Antrag der SSB als Unternehmen von der Bezirksregierung Köln zu genehmigen ist. Die Stadt ist Straßenbaulastträger der neu herzustellenden Straßenverkehrsanlage sowie des Brückenbauwerkes Geh- und Radweg, die SSB ist Baulastträger des Brückenbauwerkes Schiene.

§ 1
Gegenstand der Vereinbarung

(1) Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 107 „Zentrum“ plant die Stadt Sankt Augustin die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße als Ost-West-Verbindung von der Rathausallee bis zur Bonner Straße. Die geplante Straße kreuzt die bestehende zweigleisige elektrifizierte Straßenbahnstrecke 66 Bonn – Siegburg. Die neue Erschließungsstraße geht nach Abnahme in die Unterhaltslast der Stadt Sankt Augustin über.

Die neue Kreuzung wird als Straßenbahnüberführung hergestellt. Beteiligte an der Kreuzung sind die SSB als Baulastträger des Schienenweges und die Stadt Sankt Augustin als Baulastträger der Straße sowie des Brückenbauwerkes Geh- und Radweg.

§ 2
Art und Umfang der Maßnahme

(1) Beschreibung der kreuzungsbedingten Maßnahme. Folgende Maßnahmen sind geplant:

a) Neubau der **Straßenbahnüberführung (EÜ)** mit folgenden Abmessungen:

Technische Bauwerksdaten

- Lastannahmen: 0,8 x LM 71 (nach DIN FB 101)
- Lichte Weite: ≥ 13,00 m
- Stützweite: ca. 17,00 m senkrecht gemessen
- Lichte Höhe:
  über der Fahrbahn ≥ 4,50 m
  über Geh- und Radwegen ≥ 2,50 m
- Brückenbreite: 10,04 m
- Konstruktionshöhe: ≥ 0,59 m

- Kreuzungswinkel: ca. 90 gon

Der Neubau soll als Rahmenbauwerk hergestellt werden.

b) Anpassung bzw. Sicherung der **Oberbau-, Fahrleitungs-, Signal- und Fernmeldeanlagen** im Zusammenhang mit der Herstellung der Straßenbahnüberführung, einschließlich der Entsorgung der abgängigen Stoffe.

c) Neubau der **Straßenanlagen** und der Weganbindungen an das vorhandene Straßennetz. Hierzu gehören die Grundwasserwanne mit Hebeanlage, die Stützwände und die neue Erschließungsstraße mit den seitlich geführten Geh- und Radwegen einschließlich deren Entwässerungsanlagen und Beleuchtung.

d) Neubau der **Geh- und Radwegüberführung (FÜ)** mit folgenden Abmessungen:

Technische Bauwerksdaten

- Lastannahmen: 5kN/m² + 10 kN Einzellast (nach DIN FB 101)
- Lichte Weite: ≥ 13,00 m
- Stützweite: ca. 17,00 m senkrecht gemessen
- Lichte Höhe:
  über der Fahrbahn ≥ 4,50 m
  über Geh- und Radwegen ≥ 2,50 m
- Brückenbreite: 3,00 m
- Konstruktionshöhe: ≥ 0,42 m
- Kreuzungswinkel: ca. 90 gon

Der Neubau soll als Rahmenbauwerk hergestellt werden.

e) **Bereitstellung benötigter Teilflächen, Ausgleichsflächen und Arbeitsflächen** für den Bau der Straßenbahnüberführung.

(2) Im Übrigen gelten die Unterlagen und Pläne, denen die Beteiligten zugestimmt haben.

Nachstehende Unterlagen werden Bestandteil dieser Vereinbarung:

Anlage		Bezeichnung	Maßstab	Datum
1		Erläuterungsbericht		03.2013
2		Übersichtskarte	ohne Maßstab	19.10.2010
3		Lageplan	1 : 500	
4		Bauwerksübersichtsplan	1 : 100	
5		vorläufige Kostenermittlung		
6		Verhandlungskostenanschlag		
7		Ablöseberechnung		16.06.2011

§ 3
Baurecht

Für die in § 2 Abs. 1 beschriebenen Maßnahmen wird ein Bebauungsplanverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Sofern erforderlich, wird für die Maßnahmen nach § 2 Abs. 1 Buchstaben a) und b) ein Verfahren nach § 28 Abs. 3 PBefG i.V.m. § 9 PbefG i.V.m. § 60 Abs. 3 BOStrab (Zustimmung durch die Technische Aufsichtsbehörde), durchgeführt.

§ 4
Durchführung der Maßnahme

(1) Die SSB führt die in § 2 Abs.1 Buchstaben a) bis e) aufgeführten Maßnahmen durch.

Für die Ausschreibung, Vergabe und Vertragsabwicklung mit dem Unternehmer ist der Baudurchführende zuständig.

(2) Aufträge für Leistungen dürfen nur mit Bestätigung des anderen Beteiligten vergeben werden.

(3) Führt ein Beteiligter Maßnahmen durch, die Einwirkungen auf Anlagen des anderen oder auf den Verkehr haben können, so wird er vorher dessen Zustimmung einzuholen.

(4) Mit der Durchführung der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die verwaltungstechnischen Voraussetzungen erfüllt sind, die Finanzierung gesichert ist und die Beteiligten dem Baubeginn zugestimmt haben. Die Zustimmung zum Baubeginn darf nur aus berechtigtem Grund verweigert werden.

(5) Baubeginn wird vsl. Anfang 2015 sein. Die Arbeiten sollen bis zum Jahreswechsel 2015/2016 abgeschlossen sein.

(6) Nach Fertigstellung der in § 2 Abs. 1 a) bis e) aufgeführten Maßnahmen erfolgt jeweils eine gemeinsame Abnahme durch die Beteiligten.

Hiervon unabhängig ist die bauaufsichtliche Abnahme der Betriebsanlagen der Straßenbahnen durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

Das Ergebnis der Abnahme wird in einer von der SSB und der Stadt Sankt Augustin gemeinsam zu fertigenden Niederschrift festgehalten. Bei Meinungsverschiedenheiten sind die Erklärungen aller Vertragsteile aufzunehmen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Die Beteiligten erhalten je eine Ausfertigung der Niederschrift.

(7) Die endgültigen Abmessungen der Kreuzungsanlage werden in Bestandszeichnungen nachgewiesen. Nach Durchführung der Maßnahme übergibt der Baudurchführende dem anderen Beteiligten eine Ausfertigung der Bestandsübersichtszeichnungen einschließlich eines vollständigen Bauwerksbuches für jedes Bauwerk.

§ 5
Kosten der Maßnahme

(1) Der Umfang der kreuzungsbedingten Kosten (= Kostenmasse) wird unter Beachtung des § 11 Abs. 1 EKrG, der 1. Eisenbahnkreuzungsverordnung (1. EKrV) und des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 8/1989 des Bundesministers für Verkehr vom 17. Mai 1989 (VkBl. 1989, Seite 419) ermittelt.

(2) Die Kosten für die von der SSB durchzuführende Maßnahme nach § 2 Abs. 1 a) und b) betragen gemäß der als **Anlage 5** beigefügten „Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten“

1,37 Mio. € (einschl. Umsatzsteuer)

Sie sind in voller Höhe kreuzungsbedingt und werden nach § 11 Abs. 1 EKrG unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen im Absatz (5) von der Stadt getragen.

Die Kosten für die ebenfalls von der SSB durchzuführenden Maßnahmen nach § 2 Abs. 1 c), d) und e) betragen

1,44 Mio. € (einschl. Umsatzsteuer)

Sie sind in voller Höhe kreuzungsbedingt und werden ebenfalls von der Stadt getragen.

(3) Anfallende Umsatzsteuer gehört zur Kostenmasse. Für die umsatzsteuerliche Behandlung der Maßnahme gilt im Übrigen das Rundschreiben des Bundesministers für Verkehr (BMVBW) vom 05. April 1993 – StB 17/78. 10/3 Va 93.

(4) Aufgrund der im Projektvertrag zur Neugestaltung der Stadtbahnhaltestelle Sankt Augustin unter § 4 vereinbarten Leistungen der Stadt, fallen keine Personalkosten an

(5) Betriebserschwernisse während der Bauzeit gehören – nur soweit solche der SSB selbst entstehen – zur Kostenmasse.

(6) Die Planungs- und Bauüberwachungskosten, die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind, trägt die Stadt.

(7) Die endgültigen Kosten ergeben sich aus einer von der SSB aufzustellenden Schlussabrechnung.

§ 6
Abschlagszahlungen und Abrechnung

(1) Die Stadt leistet nach Aufforderung der SSB Abschlagszahlungen nach dem Baufortschritt auf Kosten der Maßnahmen, die von der SSB durchgeführt werden. Auf § 5 Abs. (5) wird verwiesen.

Der endgültige Zahlungsausgleich wird unverzüglich nach Übersendung und Prüfung der Kostenaufstellung durchgeführt. Bei Meinungsverschiedenheiten darf die Zahlung der unbestrittenen Beträge nicht bis zur Klärung der Streitfrage zurückgestellt werden.

Die nach dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts im BGB von 30 auf 3 Jahre verkürzte Verjährungsfrist wird unter Beachtung des § 202 BGB auf 10 Jahre ab verkehrsbereiter Fertigstellung der Kreuzungsmaßnahme verlängert.

(2) Die Beteiligten erkennen ausdrücklich an, dass die Verjährungsfrist nach § 195 BGB erst mit Zugang der prüffähigen Schlussrechnung beim kostenpflichtigen Kreuzungsbeteiligten beginnt.

§ 7
Erhaltung und Eigentum

(1) Für die Erhaltung der Anlagen gilt § 14 EKrG.

Danach erhält

a) die SSB die Straßenbahnanlagen, dies sind insbesondere

- die Straßenbahnüberführung
- die Oberbau-, Signal-, Fernmelde- und die Oberleitungsanlagen

b) die Stadt Sankt Augustin

- die Straßenanlagen unter dem Bauwerk und die anschließenden Wegflächen
- die Geh- und Radwegüberführung
- alle zur Straßenanlage gehörenden Anlagen, einschließlich der Entwässerungsanlagen und der Sickerschächte
- Pflege und Unterhalt der erforderlichen Ausgleichsflächen.

(2) Für Erhaltungsmaßnahmen, die Anlagen des anderen Beteiligten betreffen, wird dessen vorherige Zustimmung eingeholt, es sei denn, dass Gefahr in Verzug ist. Dabei werden auch der Umfang der Mitbenutzung der Anlagen des anderen Beteiligten sowie ggf. erforderliche Sicherheitsvorkehrungen festgelegt.

(3) Die Straßenbahnanlagen werden bzw. bleiben Eigentum der SSB und werden von ihr erhalten. Die Straßenanlagen der neuen Erschließungsstraße, einschl. der zugehörigen Entwässerungsanlagen, werden Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Ihr obliegt auch die Erhaltung dieser Anlagen.

§ 8
Vorteilsausgleich und Mehrerhaltungskosten

Die Erhaltungsmehrkosten nach § 15 Abs. 1 EKrG werden nach den „Richtlinien für die Erstattung und Ablösung von Erhaltungskosten bei Überführungen und Vorteilsausgleich“ (VKBL 1979, S. 733) und den „Richtlinien für die Berechnung der Ablösungsbeträge der Erhaltungskosten für Brücken und sonstige Ingenieurbauwerke - Ablösungsrichtlinien“ in der letztgültigen Fassung (Verkehrsblatt-Verlag), Bestell-Nr. 3081) berechnet und gemäß § 15 Abs. 4 EkrG abgelöst

Voraussichtlich sind von der Stadt an die SSB

190.000,00 €

als Ablöse zu zahlen (siehe Anlage 7).

Zum Zeitpunkt der verkehrsbereiten Fertigstellung des Bauwerkes werden 90 % des Ablösungsbetrages aufgrund vorläufiger Berechnung gezahlt. Zinsen werden auf den Restbetrag nicht erhoben.

§ 9
Sonstiges

(1) Die Brückenprüfung der Straßenbahnüberführung (EÜ) wird von der Stadt für die SSB übernommen.

(2) Die Verkehrssicherungspflicht, die Säuberung der Ansichtsflächen der Straßenbahnüberführung zur Erreichung besserer Sichtverhältnisse für den Kraftfahrverkehr und die Beleuchtung sowie der Reinigungs- und Winterdienst der Straßenanlagen unterhalb der Straßenbahnüberführung obliegen der Stadt Sankt Augustin nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

(3) Für das Verfahren bei der Baudurchführung, Kostenerstattung, der Leistung von Abschlagszahlungen und der Abrechnung der Maßnahmen gelten die „Richtlinien über das Verfahren bei der Bauausführung und Abrechnung von Maßnahmen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz“, die das BMVBW mit dem Allgemeinen Rundschreiben Nr. 7/2000 vom 06. März 2000 (VkBl 2000, S. 172) bekannt gegeben hat.

(4) Alle Arbeiten sind unter Aufrechterhaltung des Straßenbahnverkehrs durchzuführen.

(5) Die Durchführung baulicher/technischer Maßnahmen bzw. die Genehmigung entsprechender Maßnahmen Dritter im Verkehrsweg eines Beteiligten obliegt jedem Beteiligten für seinen Verkehrsweg. Leitungsverlegungen und der An- oder Einbau sonstiger Einrichtungen, das Anbringen von Werbeeinrichtungen usw. bedürfen jedoch jeweils der vorherigen Zustimmung des anderen Beteiligten. Dieser kann seine Zustimmung verweigern, wenn eigene berechtigte Interessen durch die Maßnahme beeinträchtigt werden können. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass vor Durchführung der Maßnahme eine besondere vertragliche Regelung zwischen ihm und dem Maßnahmenträger zustande kommt. Diese Regelungen gelten nicht bei Erhaltungsmaßnahmen nach §7 Abs.2. Die Zuständigkeiten der [*Technischen Aufsichtsbehörde*] bleiben davon unberührt.

(6) Von den Kosten der Leitungsanpassungsarbeiten werden nur diejenigen Anteile der Kostenmasse angelastet, die ein Beteiligter als Baulastträger eines der beteiligten Verkehrswege zu tragen hat. Nicht zur Kostenmasse zählen die aufgrund bestehender Rechtsverhältnisse (z. B. Konzessionsverträge oder Ähnliches) von Dritten zu übernehmenden Kosten. Diese sind erforderlichenfalls von dem jeweiligen Vertragspartner bis zur Durchsetzung seiner Ansprüche vorzufinanzieren.

(7) Die SSB gestattet der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Duldungspflicht des § 4 EKrG die Anbringung von Befestigungsvorrichtungen (Ankerschienen o. ä.) unterhalb der Straßenbahnüberführung für die Befestigung von Beleuchtungseinrichtungen für die unterführte Straße.

(8) Die Stadt gestattet der SSB die Durchführung der in § 2 Abs. 1 c), d) und e) genannten Maßnahmen auf ihrem Grundstück.

(9) Die Kosten für den Bauüberwacher SSB werden von der Stadt getragen.

§ 10
Änderungen und Ergänzungen, Gerichtsstand

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der Vereinbarung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Gerichtsstand ist Sankt Augustin, soweit nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.

§ 11
Ausfertigungen

Diese Vereinbarung wird 4-fach ausgefertigt. Die Beteiligten erhalten je zwei Ausfertigungen.

Für die Kreuzungsbeteiligten:

(…), den ..... (…), den .....

....

(Name; OE) (Name; OE

Erläuterungsbericht

SSF Ingenieure AG
Beratende Ingenieure im Bauwesen
Serverinstraße 235-239
50676 Köln

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andreas Röder CEng MIEI

Geprüft: G. Schiller

Ort, Datum Köln, 26.04.2013

Revision	Bezeichnung	Erstellt	Geprüft	Datum dd/mm/yy

Inhaltsverzeichnis

Abbildungen **1**

1. Allgemeines / Aufgabenstellung **2**

2. Bestehende Anlagen **2**

2.1 Anlagen der Bahn 3

2.2 Topografie und Baugrundverhältnisse 3

2.3 Sparten / Leitungen Dritter 3

3. Geplanter Zustand **3**

3.1 Stahlbetonrahmen für beide Bauwerke 4

3.2 Geometrische Parameter 5

3.3 Konstruktiver Ingenieurbau 6

3.4 Sperrzeitenermittlung 7

3.5 Bauzeit 7

Abbildungen

Abbildung 1: mögliche Linienführung der Marktstraße (gem. Abb. 34, Verkehrsgutachten 2009) 2

Abbildung 2: Heranführen der FÜ an die EÜ in Lage und Höhe 4

Abbildung 3: Ansicht der Rahmenform 5

1. Allgemeines / Aufgabenstellung

Im Stadtgebiet der Stadt St. Augustin soll straßenseitig eine neu zu errichtende Ost-West-Verbindung entstehen.
Das Büro gevas humberg & partner hat eine Untersuchung der verkehrlichen Thematik im öffentlichen Straßenraum der Stadt St. Augustin durchgeführt und ein Verkehrskonzept entwickelt. Ein Ergebnis des Konzepts ist die neu zu errichtende Ost-West-Verbindung, die unter der Stadtbahnlinie 66 durchführt.

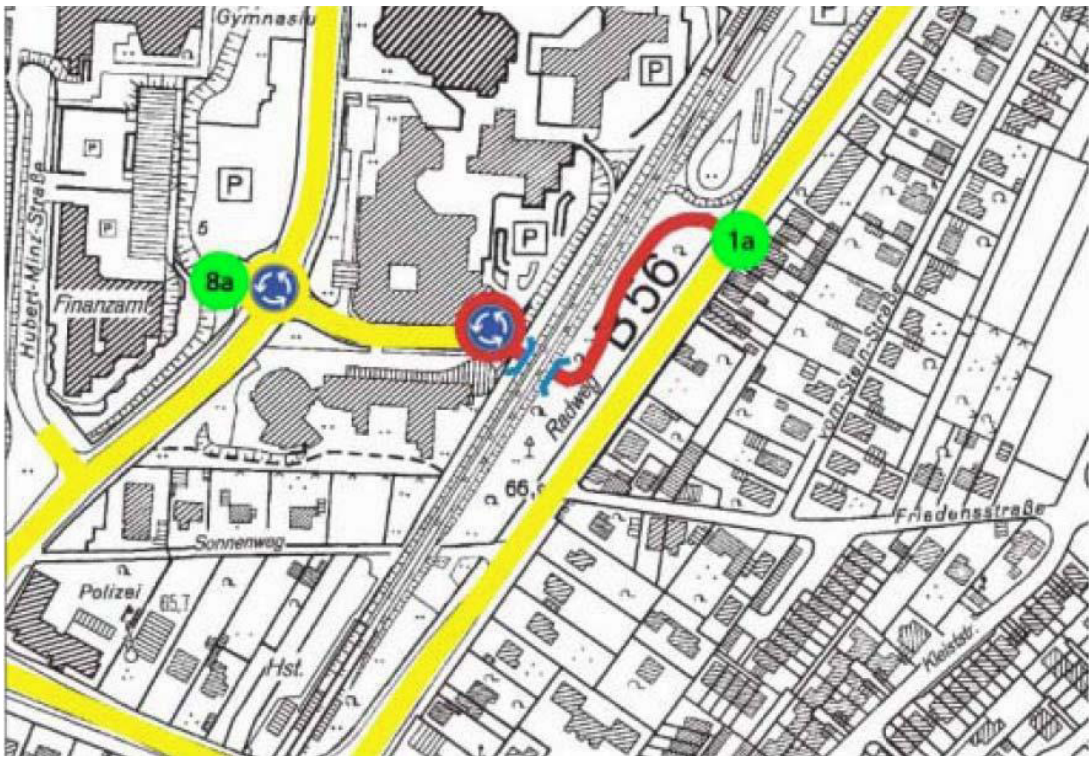


Abbildung 1: mögliche Linienführung der Marktstraße (gem. Abb. 34, Verkehrsgutachten 2009)

Für die Querung der Stadtbahnlinie ist ein Brückenbauwerk für die zweigleisige Stadtbahnlinie und den parallel geführten Geh- und Radweg erforderlich. Ferner wird eine Stützwand zur Abfangung B 56 (Bonner Straße) notwendig.

Die vorliegende Genehmigungsplanung behandelt Lösungen für die erforderlichen neu zu errichtenden Bauwerke.

2. Bestehende Anlagen

2.1 Anlagen der Bahn

Die zweigleisige Stadtbahn-Strecke verläuft im betrachteten Abschnitt in einer Geraden und steigt in Richtung Süden an. Die Stadtbahn ist im Projektabschnitt elektrifiziert.
Beidseitig der Stadtbahn werden in einem Kabelkanal Kabeltrassen geführt.
Ferner ist davon auszugehen, dass eine Tiefenentwässerung vorhanden ist, entsprechende Schächte sind in der Örtlichkeit zu erkennen.

2.2 Topografie und Baugrundverhältnisse

Im Projektbereich der vorgesehenen Querung liegt die Bahntrasse in Böschungslage.
Westlich der Bahntrasse ist eine etwa 4 bis 5 m hohe Böschung und östlich eine ca. 1 m hohe Einschnittböschung vorhanden.

Es liegt ein Baugrundgutachten vom 18.02.2011 vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden Baugrundaufschlüsse als Rammkernsondierungen ausgeführt. Die vorliegenden Baugrundaufschlüsse dokumentieren Talsande und Terassenkiese im Gründungsbereich.

Der Bemessungswasserstand ist mit 52,5 mNN angegeben.

Der Projektraum liegt in einer Grundwasserschutzzone III b, der Trinkwassergewinnungsanlage Meindorf.

Ferner liegt die Stadt Sankt Augustin in der Erdbebenzone 1.

2.3 Sparten / Leitungen Dritter

Die Sparten im Projektumfeld wurden bei den Spartenträgern abgefragt.
Die Ergebnisse der Abfrage wurden bei der Planung berücksichtigt.

3. Geplanter Zustand

Für die Ingenieurbauwerke der neuen Kreuzung wurden Varianten untersucht, hinsichtlich:

- Herstellungs- und Erhaltungskosten

- minimaler Bauhöhe zugunsten einer Gradientenanhebung der Straße mit Vorteilen in der Anbindung an den Bestand Westseite und bei der erforderlichen Böschungsabfangung Ostseite zur Bonner Straße hin
- Eingriffe in den Straßenbahnbetrieb
- Bauwerksgestalt.

Die im Rahmen der Abstimmung mit allen Kreuzungspartnern geführten Gespräche auf Basis der Vorplanung ergaben, dass im Zuge der weiteren Planung der Ingenieurbauwerke die Lösung mit einem eingeschobener Stahlbetonrahmen fortzuschreiben ist.

3.1 Stahlbetonrahmen für beide Bauwerke

Sowohl die Straßenbahn- als auch Geh-/Radwegüberführung sind als flach gegründete Stahlbetonrahmen vorgesehen.

Die weitere Planung der Ingenieurbauwerke berücksichtigt folgende Punkte:

- Heranführen des Geh-/Radweges in Lage und Höhe an die Straßenbahntrasse soweit wie möglich, um beide Bauwerksteile seitlich vorfertigen und einschieben zu können. Dadurch können der Gleislängsverbau zwischen den Bauteilen und zusätzliche Eingriffe in den Straßenbahnbetrieb weitgehend vermieden werden.

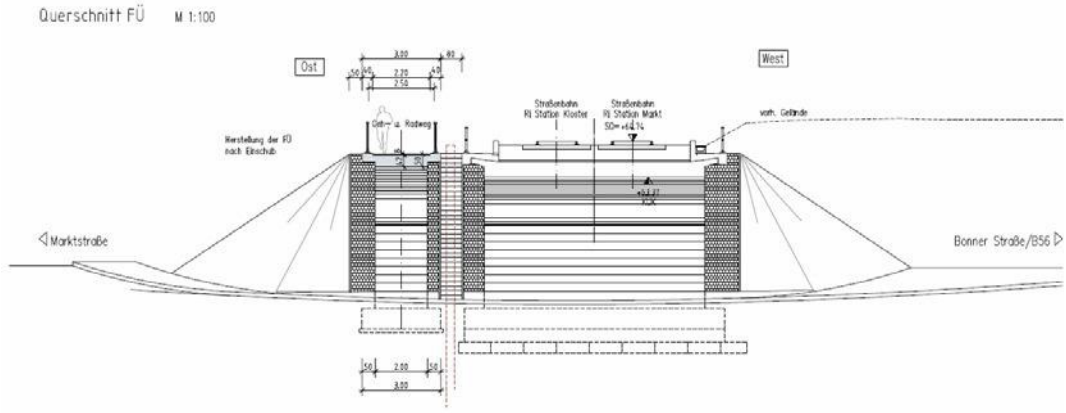


Abbildung 2: Heranführen der FÜ an die EÜ in Lage und Höhe

- Modifizieren der Rahmenform hinsichtlich einer besseren Bauwerksgestaltung (s. hierzu Plandarstellung). Dabei wird die Böschungstreppe zwischen den Bauteilen angeordnet.
  Mit dieser Modifizierung wird erreicht:
  - überzeugende Bauwerksgestalt

- separate Herstellung FÜ ohne größeren Umbau möglich
- konsequente Bauteil- bzw. Baulasttrennung
- größtmögliche Sichtfreiheit in der Kurve

- Böschungssicherung zur Bonner Straße müssen in den hohen Wandabschnitten durch Verpressanker rückverhängt werden.



Abbildung 3: Ansicht der Rahmenform

3.2 Geometrische Parameter

Für die neuen Bauwerke werden vorgegeben:

- ***aus der Straßenplanung***

lichte Weite:	3,00 m	Gehweg
	9,00 m	Fahrbahn
	1,00 m	Notgehweg
	13,00 m	
lichte Höhe:	4,50 m	(kein Hocheinbau, da angebaute Straße)
Kreuzungswinkel:	ca. 90 gon	

- ***zu überführende Straßenbahn***

  Gleisabstand: 2,92 m (Bestand, gem. Vermessungsunterlagen)

  Schotterfahrbahn, im Einzelnen:

Aufbauhöhe:	70,00 cm	Oberbau und Schotterbett
	2,00 cm	Unterschottermatte
	6,00 cm	Dichtung mit Schutzbeton
	78,00 cm	

  Schotterseitenraum: 2,20 m

  Kappenausbildung nach den Richtzeichnungen der DB AG

- ***zu überführender Geh-/Radweg***

  Nutzbreite: 2,50 m

3.3 Konstruktiver Ingenieurbau

In Abhängigkeit von den Verkehrslasten der Straßenbahn und den Verformungsbeschränkungen sind Vouten in den Rahmenecken vorgesehen. Der Rahmenriegel erhält ein Spiegelgefälle.
Den Übergang in den Dammkörper bilden Parallelflügel, die vorteilhaft hinsichtlich der Sichtbeziehungen und der für die beabsichtigte seitliche Vorfertigung des Bauwerkes maßgebenden Bauteilbreite sind.

Die Bauteile der Straßenbahn und des Geh-/Radweges sind durch eine Raumfuge und somit auch in der Baulast getrennt. Statisch ist das jedoch nicht erforderlich.

Der Straßenbahnteil wird seitlich in der vorab hergestellten Senke der zukünftigen Straße komplett vorgefertigt und im Zuge einer einmaligen Wochenendsperrpause der Straßenbahn eingeschoben.
Die Vorfertigungsebene liegt im Schutz eines unverankerten ca. 2,5 m hohen Verbaues zum Straßenbahndamm hin und auf der Ostseite eines weiterhin unverankerten Verbaues, der an die bereits vorab hergestellte Stützwand an der Bonner Straße anschließt.

Beide Verbauten können in der Höhe begrenzt und damit unverankert ausgeführt werden, da in der Vorfertigungsgrube nur der Bauteil Straßenbahn hergestellt wird.

Die Herstellung des Bauteiles Geh-/Radweg erfolgt nach dem Verschub und Verkehrsfreigabe des Straßenbahnteiles an Ort und Stelle im Schutze weiterer, dann teilweise verankerter Verbauten.

Die Vorteile dieser Konstruktion und Bauweise sind im Besonderen die Wirtschaftlichkeit in Herstellung und Erhalt sowie in der uneingeschränkten Anwendung des Regelwerkes der Bahn.

3.4 Sperrzeitenermittlung

Der Verschub des Rahmenbauwerks ist in der möglichen Sperrzeit von Freitag 22 Uhr bis Montag 4 Uhr (54h) realisierbar.

3.5 Bauzeit

Für das Bauwerk der Stadtbahn wird eine Bauzeit von ca. 8 Monaten angesetzt.
Nach Einschub des Stadtbahnteils kann das Bauteil Geh- / Radwegüberführung errichtet werden. Hierfür kann eine Bauzeit von ca. 4 Monaten angesetzt werden.
Die Bauzeit der Stützwand beträgt ca. 2 Monate. Die Stützwand ist im Vorlauf zur Herstellung des Stadtbahnbauteils zu errichten.

Legende:

- W — Wohnbaufläche
- M — gemischte Bauflächen
- MK — Kerngebiet
- SO — Sondergebiet
- Gr — Grünfläche
- Fl. f.d. Gemeinbedarf

- Bundesautobahn
- Bundesstraße
- Landesstraße
- Kreisstraße
- Stadtbahn
- Straßenbaumaßnahme
- Knotenpunkt

Knotenpunkt **6**
Rathausallee / Ein-/
Ausfahrt Anlieferung 4

Knotenpunkt **7**
Rathausallee / An der Post /
Ausfahrt Parkhaus

Knotenpunkt **7a**
Rathausallee / Einfahrt Parken
(Parkhaus Tiefgarage)

Knotenpunkt **8**
Rathausallee /
Hubert-Minz Straße

Knotenpunkt **8a**
Rathausallee /
Ost-West-Tangente

Knotenpunkt **5**
Rathausallee /
Südstraße

Knotenpunkt **4**
Südstraße /
Parkplatz HUMA

Knotenpunkt **3**
Bonner Straße (B 56) /
Südstraße

Knotenpunkt **2**
Bonner Straße (B 56) /
Sandstraße

Knotenpunkt **1a**
Bonner Straße (B 56) /
Ost-West-Tangente

Knotenpunkt **1**
Bonner Straße (B 56) /
Arnold-Janssen Straße (L 143)

Knotenpunkt **9**
Arnold-Janssen Straße (L 143) /
Rathausallee

geplanter KVP im Rahmen
der Maßnahme 42-0280
OD Sankt-Augustin-Mülldorf

Ende Planung 42-0280
OD Sankt-Augustin-Mülldorf

Beginn Planung 42-0280
OD Sankt-Augustin-Mülldorf

SANKT AUGUSTIN

MÜLLDORF

Zentrum West

HUMA Einkaufspark

Halteplatz Kloster

Regionalniederlassung Rhein-Berg

Straßen.NRW. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Projekt-Nr. | Unterlage

Übersichtslageplan

Straße B 56 | Nächster Ort: Sankt Augustin | Bau-Km

Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin | M 1:5.000

D:\vb6daten\B56_Augustin_Mülldorf\

PLOTM 6HTA04 Blatt: 01 M 1:5000 19.10.2010 14:10



Nr.	Änderungen / Bemerkungen	Datum	Name
6			
5			
4			
3			
2			
1			

Genehmigungsplanung Ost-West-Spange in Sankt Augustin

Stadt St. Augustin
Der Bürgermeister
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stapelmann und Bramey Architekten und Ingenieure

Schalksmühle
Freudenberg
Erfurt
Brandenburg

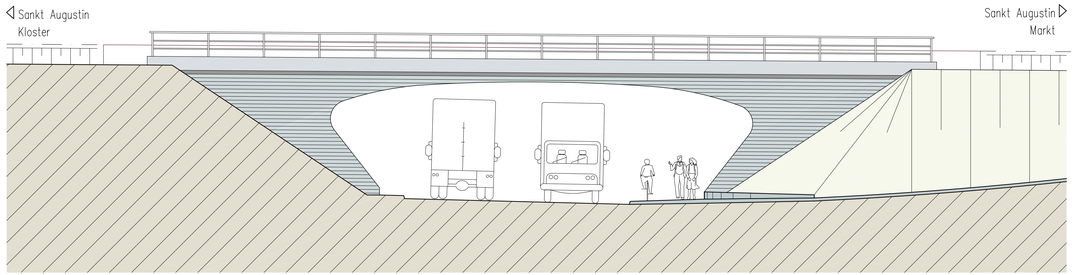
Mühlenweg 28 58579 Schalksmühle
Tel. 02355/92830 Fax 02355/928340
www.stapelmann-bramey.de
info@stapelmann-bramey.de

Stapelmann und Bramey AG

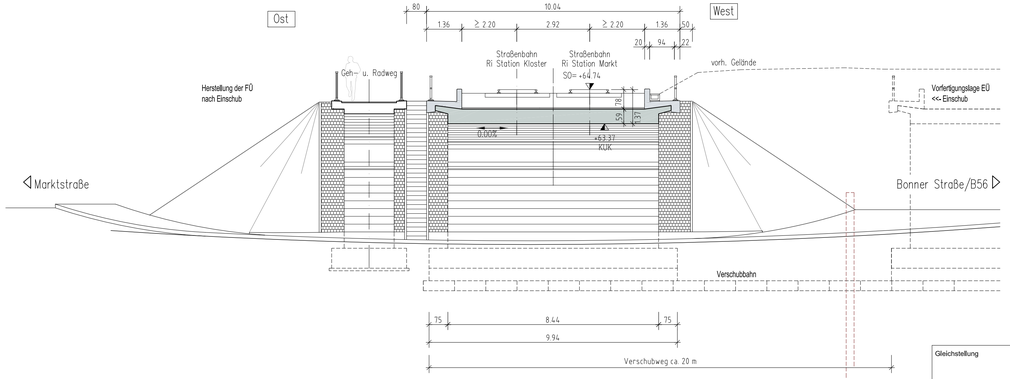
Datum Unterschrift

Planbezeichnung				Anlage	Blatt Nr.
Lageplan				1	1
Maßstab	**Projekt Nr.**	**Plannummer**	**Datum**	**Gezeichnet**	**Geprüft**
1 : 500	3015	3015EEV3.PIC	07.03.2011	Böl	

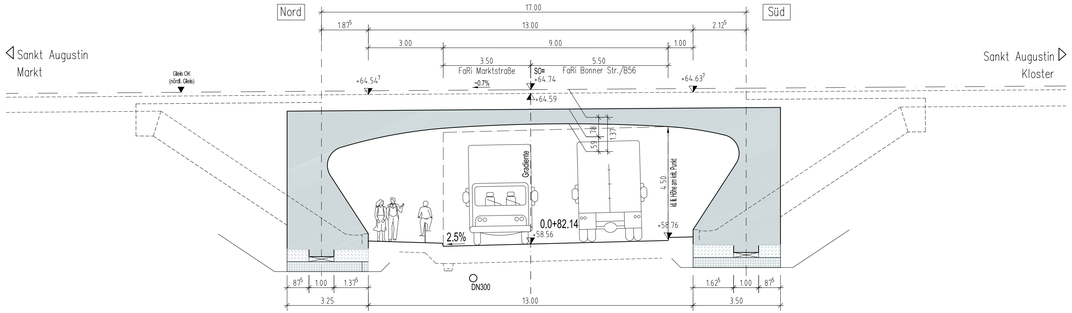
Ansicht EÜ M 1:100



Querschnitt EÜ M 1:100



Längsschnitt EÜ M 1:100



Gleichstellung	Freigabe
Eisenbahntechnische Prüfung Landesbevollmächtigter für Bahnaufsicht	Bauaufsichtliche Prüfung und Freigabe Bezirksregierung Köln / EBA

Nr.:	Änderung bzw. Ergänzung:	Datum:	Name:

Bauherr:
SWB Bus und Bahn
Verkehrs-GmbH
Sandkaule 2
53111 Bonn

Bonn, den Unterschrift:

Planverfasser:
SSF Ingenieure AG
Beratende Ingenieure im Bauwesen
Severinstrasse 235-239
50676 Köln
www.ssf-ing.de

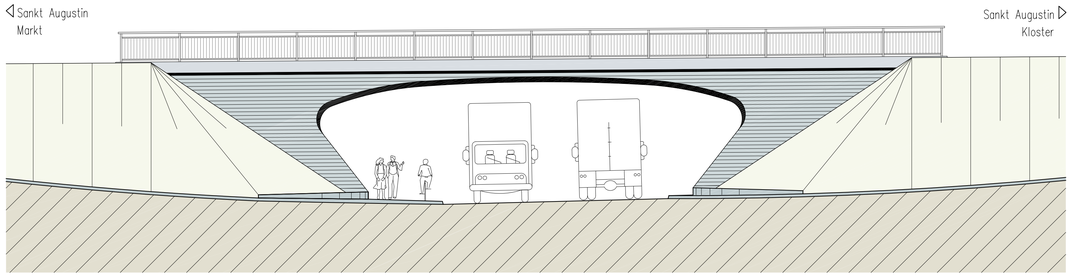
Köln, den 15.02.2011 Unterschrift: gez, Röder

	Datum:	Name:
bearbeitet:	10.02.2011	Schiller
gezeichnet:	10.02.2011	Schiller
geprüft:	15.02.2011	Röder

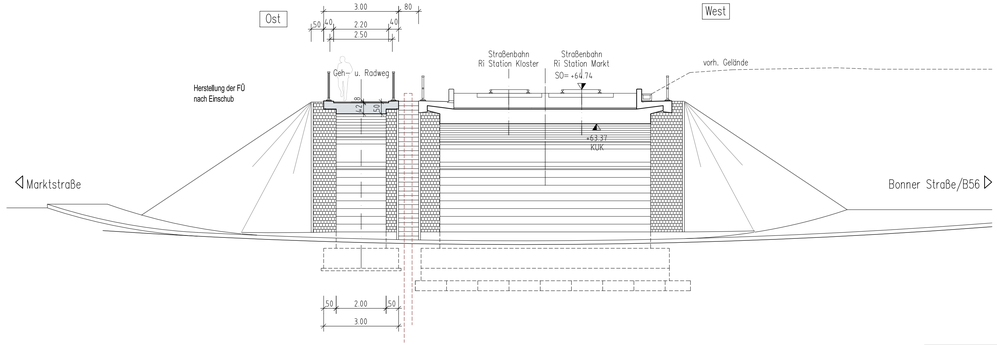
Planphase:
Genehmigungsplanung

Maßstab: 1:100	Projekttitel: Huma Einkaufszentrum, Sankt Augustin Ingenieurbauwerke im Zuge der Ost-West Spange	Plan-Nr.: GP-OWS-BW-01
Format [mm]: 1031 x 420	Plantitel: Bauwerksübersichtsplan EÜ Stadtbahn	Datei: Ersatz für: Ursprung:

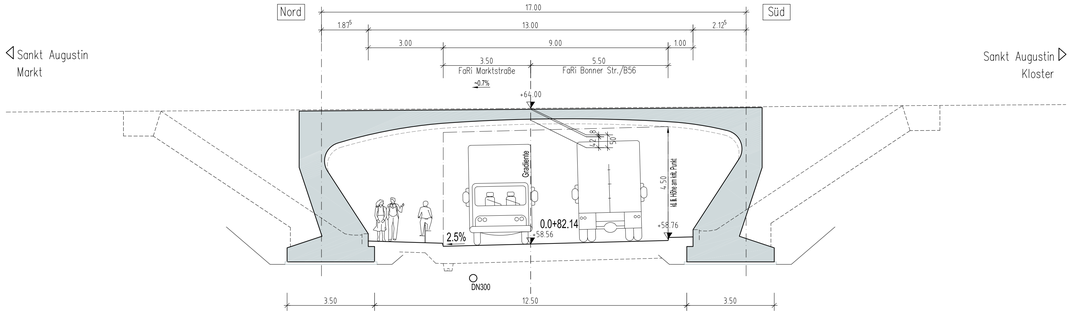
Ansicht FÜ M 1:100



Querschnitt FÜ M 1:100



Längsschnitt FÜ M 1:100



Gleichstellung	Freigabe
Eisenbahntechnische Prüfung Landesbevollmächtigter für Bahnaufsicht	Bauaufsichtliche Prüfung und Freigabe Bezirksregierung Köln / EBA

Nr.:	Änderung bzw. Ergänzung:	Datum:	Name:

Bauherr:
Stadt Sankt Augustin
Stadtplanung und Bauordnung
Markt 1
53754 Sankt Augustin

Sankt Augustin, den Unterschrift:

Planverfasser:
SSF Ingenieure AG
Beratende Ingenieure im Bauwesen
Severinstrasse 235-239
50676 Köln
www.ssf-ing.de

Köln, den 15.02.2011 Unterschrift: gez, Röder

	Datum:	Name:
bearbeitet:	10.02.2011	Schiller
gezeichnet:	10.02.2011	Schiller
geprüft:	15.02.2011	Röder

Planphase:
Genehmigungsplanung

Maßstab: 1:100	Projekttitel: Huma Einkaufszentrum, Sankt Augustin Ingenieurbauwerke im Zuge der Ost-West Spange	Plan-Nr.: GP-OWS-BW-02
Format [mm]: 1031 x 420	Plantitel: Bauwerksübersichtsplan FÜ Geh-Radweg	Datei: Ersatz für: Ursprung:

SSF Ingenieure

1. Vorläufige Kostenschätzung für die Honorarermittlung zu Variante 1 der Vorplanung - Stahlbetonrahmen (Parallelflügel)

1.1 Bauteil Straßenbahn (EÜ)

Baubehelfe:					
Verbau Vorfertigungslage (unverankert)	140	m²	x	250 €	35.000,00 €
Kabelhilfsbrücke (50 m)		psch.			35.000,00 €
Verschubbahn, Verfüllbeton	2 x 30	m	x	1.000 €	60.000,00 €
Verschubbahn, Verfüllbeton		psch.			40.000,00 €
gesamt					170.000,00 €
Verschub:					
Konstruktion	60	m³	x	350 €	21.000,00 €
Fundamente	175	m³	x	400 €	70.000,00 €
Rahmenwände, Flügel	80	m³	x	500 €	40.000,00 €
Bst	70	t	x	1.450 €	101.500,00 €
gesamt					232.500,00 €
Ausbau:					
Deckendichtung incl. Schutzbeton	140	m²	x	200 €	28.000,00 €
Wanddichtung	180	m²	x	50 €	9.000,00 €
Grundrohr, Entw.-Anschluss		psch.			10.000,00 €
Kappe incl. Gelänger	50	m	x	1.200 €	60.000,00 €
gesamt					107.000,00 €
Erdbau:					
Aushub	5.000	m³	x	10 €	50.000,00 €
Verfüllung	1.000	m³	x	15 €	15.000,00 €
Hinterfüllung BW, Böschungskegel	2.500	m³	x	30 €	75.000,00 €
gesamt					140.000,00 €
Zwischensumme					649.500,00 €
Baustelleneinrichtung	8%				51.960,00 €
gesamt					**701.460,00 €**

1.2 Bauteil Geh-/Radweg (FÜ)

Baubehelfe:					
Gleislängsverbau, rückverhängt	100	m²	x	300 €	30.000,00 €
Konstruktion:					
Fundamente	20	m³	x	350 €	7.000,00 €
Rahmenwände, Flügel	90	m³	x	400 €	36.000,00 €
Rahmenriegel	18	m³	x	500 €	9.000,00 €
Bst	20	t	x	1.450 €	29.000,00 €
gesamt					81.000,00 €

Ausbau				
Dichtung incl. Belag	40 m²	x	150 €	6.000,00 €
Wanddichtung	800 m²	x	50 €	40.000,00 €
Grundrohr, Entw.-Anschluss	psch.			5.000,00 €
Kappe incl. Gelänger	50 m	x	800 €	40.000,00 €
gesamt				91.000,00 €
Erdbau:				
Aushub	2.000 m³	x	10 €	20.000,00 €
Verfüllung	400 m³	x	15 €	6.000,00 €
Hinterfüllung BW, Böschungskegel	1.000 m³	x	25 €	25.000,00 €
gesamt				51.000,00 €
Zwischensumme				253.000,00 €
Baustelleneinrichtung	8%			20.240,00 €
gesamt				**273.240,00 €**

1.3 Stützwand zur Bonner Straße, B 56

Leitungssicherung Bonner Straße	psch.			30.000,00 €
Spundwand, rückverankert	250 m²	x	300 €	75.000,00 €
Kopfbalken incl. Geländer, Mulde	40 m	x	800 €	32.000,00 €
anteilige BE	psch.			15.000,00 €
gesamt				152.000,00 €

2. Vorläufige Gesamtkosten der angenommenen Vorzugslösung

2.1 Bauteil Straßenbahn (EÜ)

1,0 x 701.460 € = 701 T€

2.2 Bauteil Geh-/Radweg (FÜ)

1,0 x 238.000 € = 238 T€

2.3 Stützwand zur Bonner Straße, B 56

1,0 x 152.000 € = 152 T€

2.4 Anlagen der Straßenbahn

Gleisbau	psch.	60 T€
Kabeltiefbau, Kabel	psch.	50 T€
gesamt		110 T€

2.5 Baufeldfreimachung, Kompensationsmaßnahmen

Baufeldfreimachung	psch.	15 T€
Kompensationsmaßnahmen	psch.	20 T€
gesamt		35 T€

2.6 Aufstellung inkl. Nebenkosten

Zwischensumme			1.236 T€
Ausführungsplanung		6%	74 T€
Verwaltungskosten	ca.	20%	247 T€
Gesamtkosten netto			1.557 T€
zzgl. 19 % Mwst.			296 T€
Gesamtkosten brutto			**1.853 T€**

Anlage 4

Sankt Augustin

Ost-West-Spange zw. Marktstraße und Bonner Straße

- vorläufige Kostenschätzung für die Honorarermittlung -

Maßnahme	Menge	ME	EP	GP
Fahrbahnbefestigung – Vollauskofferung	2.600,00	m²	100,00 €	260.000,00 €
Fahrbahnbefestigung – Deckenerneuerung	2.500,00	m²	25,00 €	62.500,00 €
Geh- und Radwegflächen	1.300,00	m²	55,00 €	71.500,00 €
Mulden	150,00	m	15,00 €	2.250,00 €
Grünflächen mit Bepflanzung	1.000,00	m²	20,00 €	20.000,00 €
Geländer	60,00	m²	340,00 €	20.400,00 €
Boden lösen und abfahren	7.000,00	m³	10,00 €	70.000,00 €
Kanal / Druckleitung	300,00	m	320,00 €	96.000,00 €
Hebeanlage und Notstromaggregat	1,00	pschl	80.000,00 €	80.000,00 €
Beleuchtung	1,00	pschl	30.000,00 €	30.000,00 €
Lichtsignalanlage	1,00	pschl	70.000,00 €	70.000,00 €
Verkehrssicherungsmaßnahmen	1,00	pschl	45.000,00 €	45.000,00 €
Baustelleneinrichtung (ca. 4% der Nettobausumme)	1,00	pschl	33.000,00 €	33.000,00 €
Kleinleistungen (ca. 3% der Nettobausumme)	1,00	pschl	25.000,00 €	25.000,00 €

Summe netto:	885.650,00 €
zzgl. 19% MwSt.	168.273,50 €
Gesamtkosten brutto:	1.053.923,50 €
rd.:	**1.145.000,00 €**

Schalksmühle, den 07.06.2011

STAPELMANN & BRAMEY AG
Architekten und Ingenieure

Ablösungsberechnung - vereinfacht

für die Stadtbahnüberführung - zu Variante 1 der Vorplanung

Die Ablösungsberechnung wird für die neu herzustellende, in die Erhaltungslast der SSB übergehende Stadtbahnüberführung durchgeführt.

vereinfachte Kostenberechnung

EÜ - Bauwerkskosten netto inkl. anteiliger BE:	Summe 2	538.820 €
Abbruch, Behelfe, Sonstiges inkl. anteiliger BE:	Summe 1+3+4	425.342 €

1. Angaben zu den Bauwerken

(nach ABBV, 07/2010, Tab.1)	Rahmenbauwerk, Stb

1.1 Angaben zu dem erstellten Bauwerk

Jahr der verkehrsbedingten Fertigstellung	2012
Theoret. Nutzungsdauer m in Jahren (nach ABBV, 07/2010, Tab.1)	70
Restnutzungsdauer n in Jahren	70

1.2 Angaben zu dem bei der nächsten Erneuerung zu erstellenden Bauwerk (Kosten in Euro)

Theoret. Nutzungsdauer m in Jahren (nach ABBV, 07/2010, Tab.1)	70
Jährliche Unterhaltungskosten p in % (nach ABBV, 07/2010, Tab.1)	0,8
reine Baukosten	538.820
Kosten für Abbruch, Behelfe usw.	425.342
10 % Verwaltungskosten	96.416
Erneuerungskosten K_e	1.060.578
reine Baukosten	538.820
10 % Verwaltungskosten	53.882
Unterhaltungskosten K_u	592.702

1. Vorabzug zur Ablöseberechnung
Stand: 16.06.2011

Ablösungsberechnung - vereinfacht

für die Stadtbahnüberführung - zu Variante 1 der Vorplanung

2. Ermittlung der kapitalisierten Erhaltungskosten E

für z = 4 % beträgt $$E_n = \frac{1{,}04^{m-n}}{1{,}04^{m} - 1} * K_e + \frac{p}{4} * K_U$$

$$E_n = \frac{1{,}04^{70 - 70}}{1{,}04^{70} - 1} \times 1.060.578 + \frac{0{,}8}{4} \times 592.702$$

= 191.324,23 Euro

= 191.300,00 Euro gerundet

3. Ergebnis

Der Ablösungsbetrag ergibt sich zu X = En = 191.300,00 Euro.

Diesen Betrag hat der Straßenbaulastträger an die SSB im Jahr der verkehrsbereiten Fertigstellung der neuen Bauwerksteile zu zahlen.

Hinweis:
Anteilige zukünftige Straßenbauarbeiten oder Maßnahmen, im Straßenraum, die ursächlich im Zusammenhang mit dem Abbruch und der Erstellung des künftigen Bauwerks entstehen, wurden in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.

Grundlage der Berechnung ist:
Ablösebeträge - Berechnungsverordnung (ABBV) vom 01.07.2010

1. Vorabzug zur Ablöseberechnung
Stand: 16.06.2011

1. Kostenermittlung für den Ersatzneubau nach Ablauf der theoretischen Nutzungsdauer

1.1 Stahlbetonrahmen (Parallelflügel) - Variante 1 der Vorplanung

Baubehelfe:					
Abbruch, Stahlbeton-Rahmenbauwerk	315	m³	x	230 €	72.450,00 €
Verbau Vorfertigungslage (unverankert)	140	m²	x	250 €	35.000,00 €
Kabelhilfsbrücke (50 m)		psch.			35.000,00 €
Verschubbahn, Verfüllbeton	2 x 30	m	x	1.000 €	60.000,00 €
Verschub		psch.			40.000,00 €
a) gesamt					242.450,00 €
Bauwerk:					
Konstruktion	60	m³	x	350 €	21.000,00 €
Fundamente	175	m³	x	400 €	70.000,00 €
Rahmenwände, Flügel	80	m³	x	500 €	40.000,00 €
Bst	70	t	x	1.450 €	101.500,00 €
b) gesamt					232.500,00 €
Ausbau:					
Deckendichtung incl. Schutzbeton	140	m²	x	200 €	28.000,00 €
Wanddichtung	180	m²	x	50 €	9.000,00 €
Grundrohr, Entw.-Anschluss		psch.			10.000,00 €
Kappe incl. Gelänger	50	m	x	1.200 €	60.000,00 €
c) gesamt					107.000,00 €
Erdbau:					
Aushub	3.500	m³	x	10 €	35.000,00 €
Verfüllung	1.000	m³	x	15 €	15.000,00 €
Hinterfüllung BW, Böschungskegel	2.500	m³	x	30 €	75.000,00 €
d) gesamt					125.000,00 €
Zwischensumme (a)					242.450,00 €
Ausführungsplanung	6%				14.547,00 €
Baustelleneinrichtung	10%				24.245,00 €
Summe 1					**281.242,00 €**
Zwischensumme (b+c+d)					464.500,00 €
Ausführungsplanung	6%				27.870,00 €
Baustelleneinrichtung	10%				46.450,00 €
Summe 2					**538.820,00 €**

1. Vorabzug zur Ablöseberechnung
Stand: 16.06.2011

1.2 Anlagen der Straßenbahn

Gleisbau		psch.	60.000,00 €
Kabeltiefbau, Kabel		psch.	50.000,00 €
Zwischensumme			110.000,00 €
Ausführungsplanung	6%		6.600,00 €
Baustelleneinrichtung	10%		11.000,00 €
Summe 3			**127.600,00 €**

1.3 Baufeldfreimachung

Baufeldfreimachung		psch.	15.000,00 €
Zwischensumme			15.000,00 €
Baustelleneinrichtung	10%		1.500,00 €
Summe 4			**16.500,00 €**

1. Vorabzug zur Ablöseberechnung
Stand: 16.06.2011

Projektvertrag

Stand: 14.05.2013

Neugestaltung der Stadtbahnhaltestelle Sankt Augustin Markt

zwischen

Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises -SSB- OHG,
vertreten durch die Geschäftsführung,
Theaterstr. 24, 53111 Bonn

- nachstehend **SSB** genannt -

und

Stadt Sankt Augustin, vertreten durch den Bürgermeister,
Markt 1, 53757 Sankt Augustin

- nachstehend **Stadt** genannt -

Präambel

Bei der oben genannten Stadtbahnbaumaßnahme am Haltepunkt Sankt Augustin Markt arbeiten die SSB und die Stadt hinsichtlich der Planungsgrundsätze, Bauausführung und der Gesamtfinanzierung eng zusammen.
Die nachfolgenden Vertragsinhalte konkretisieren den Vertrag über die Umrüstung der Linie S auf Stadtbahnvorlaufbetrieb vom 14.07.1986/22.12.1986/06.01.1987. Der nachstehende Projektvertrag gilt im Zweifelsfalle vorrangig.
Für die Gewährung von Zuschüssen gelten das ÖPNVG NRW, die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung AN-Best-P sowie die entsprechenden ÖPNVG-Förderrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung bzw. die jeweiligen Nachfolgeregelungen.

Maßnahmenteile von nachfolgend definiertem Los I und Los II a waren Bestandteil der Zuschussmaßnahme „Umrüstung des TA St. Augustin der Stadtbahnlinie Bonn – Siegburg (Linie 66)“, OM: 1986 08 10, NW-Nr.: 05 L 136 T1 im Jahre 1986 (nachfolgend „**Altmaßnahme**“ genannt). Die bei dieser Altmaßnahme noch nicht realisierten Maßnahmenteile „Aufzugsanlagen“ sind in Abstimmung mit dem Zuschussgeber aus der Förderung der Altmaßnahme herausgenommen worden und nun Bestandteil des neuen Förderantrages.

§ 1
Projektgegenstand

Der Projektvertrag wird für folgendes Investitionsvorhaben geschlossen:

Los I:	Neugestaltung des Haltepunktes Sankt Augustin Markt (SSB)
Los II a:	Anteilige Errichtung einer Brücke im Bereich des Haltepunktes incl. Treppen und Aufzugstürme mit Technik (SSB)
Los II b:	Anteilige Brückenherstellung (Stadt)
Los III:	Brückenrampen (Geh- und Radwege) (Stadt)

Grundlage für die Baumaßnahme ist der Lageplan mit Darstellung der einzelnen Lose, der als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügt ist.

Die Baumaßnahme soll voraussichtlich ab dem Jahre 2013 durchgeführt werden.

Um Vorfinanzierungskosten zu vermeiden, darf mit der Durchführung der Baumaßnahme erst begonnen werden, wenn die verwaltungstechnischen Voraussetzungen erfüllt sind, die Finanzierung gesichert ist und die Beteiligten anschließend dem Baubeginn schriftlich zugestimmt haben.

§ 2
Projektumfang und Finanzierung

Die Rahmenaussagen und der Projektumfang sind im Plan der **Anlage 1** abgegrenzt.

Grundlage für die Maßnahme der Lose I und II a ist der mit der Stadt abgestimmte und vom Nahverkehr Rheinland (NVR) noch zu genehmigende Finanzierungsantrag der SSB.

Falls sich durch Änderungen im Rahmen der Ausführung Kostenänderungen ergeben, so sind diese von der SSB schriftlich mitzuteilen und entsprechende Änderungsanzeigen und ggf. Kostenänderungsanträge von der SSB als Zuwendungsempfängerin in Abstimmung mit der Stadt beim NVR zu stellen.

Für die Maßnahmen der Lose II b und III ist die Stadt für die Beantragung der Fördermittel zuständig. Die Stadt hat hierfür mit Schreiben vom 30.05.2012 form- und fristgerecht einen Förderantrag bei der Bezirksregierung Köln (Dezernat 25) gestellt.

Die gesamte Finanzierung der Lose I und II a erfolgt gemäß der AN-Best-P und den nachfolgenden Festlegungen dieses Vertrages über die Spitzenfinanzierung. Die Stadt gewährt Zuschüsse nur unter Beachtung der einschlägigen rechtlichen Grundlagen und nach Prüfung der prüffähigen Unterlagen auf Basis des genehmigten Finanzierungsantrages.

Für die Lose I und II a erhält die SSB als Antragstellerin und Zuwendungsempfängerin vom NVR nach § 12 ÖPNVG NRW einen Zuschuss in Höhe von derzeit 90 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben.

Die Stadt gewährt der SSB einen Zuschuss in Höhe der nicht durch die o. a. Zuwendungen des NVR gedeckten Gesamtausgaben, und zwar den nicht gedeckten Teil der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben und die nicht zuwendungsfähigen Ausgaben, die vom NVR im Rahmen der Prüfung des Finanzierungsantrages als nicht zuwendungsfähig festgesetzt wurden.

Die für die Spitzenfinanzierung maßgebenden Gesamtkosten der Lose I und II a betragen ca. 2.16 Mio. EUR, für die Lose IIb und III ca. 1,6 Mio. EUR, so dass für den investiven Finanzsaldo ab dem Haushalt 2013 der Stadt entsprechend komplementäre finanzielle Mittel in Höhe von ca.2,1 Mio. EUR berücksichtigt werden.

Die endgültige Zuschusshöhe ergibt sich nach Abrechnung der Baumaßnahme aus dem von der Bewilligungsbehörde geprüften Verwendungsnachweis.

Die Zuwendungen der Stadt, die auf Grundlage der geltenden ANBest-P gezahlt werden, werden grundsätzlich als nicht der Umsatzsteuer unterliegende echte Zuschüsse angesehen. Die Nebenbestimmungen sind Bestandteil dieses Vertrages und als **Anlage 2** diesem Vertrag beigefügt.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass mit Ausnahme von Planungs- und Vorbereitungskosten und im Prüfbericht des Zuschussgebers aufgeführten nicht zuwendungsfähigen Kosten grundsätzlich keine weiteren Arbeiten gewollt sind, die zu nicht zuwendungsfähigen Ausgaben führen. Sollten in Ausnahmefällen trotzdem Aufwendungen anfallen, die als nicht zuwendungsfähig gelten, ist vor Durchführung die vorherige Zustimmung der Stadt erforderlich. Liegt die Zustimmung vor, trägt die Kosten die Stadt

Die SSB (für Lose I, II a) und die Stadt (für Lose II b, und III) verpflichten sich, die von der Bewilligungsbehörde vorgegebenen zuwendungs- und vergaberechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Kosten, die durch alleiniges schuldhaftes Verhalten eines Beteiligten nicht bezuschusst werden, werden von diesem übernommen. Dies gilt entsprechend für eine nicht zweckentsprechende Verwendung der Zuwendungen.

Kosten der Maßnahme oder Investitionen, die ursprünglich von der Bewilligungsbehörde als zuwendungsfähig angesehen wurden und nachträglich infolge von Entscheidungen der Prüfstelle auf nicht oder teilweise nicht zuwendungsfähig gesetzt wurden, trägt einschließlich eventuell dafür erhobener Zinsansprüche die Stadt. Sinngemäß fallen hierunter auch evtl. Rückforderungen von Zuwendungen aufgrund nicht zweckentsprechender Verwendung innerhalb der Zweckbindungsfrist bereits bei der Altmaßnahme geförderter Maßnahmenteile des Haltepunktes Sankt Augustin Markt. Ein eventueller Rückforderungsanspruch incl. Zinsaufwendungen würde dann bei der Schlussabrechnung der Altmaßnahme entsprechend berücksichtigt.

Nach Abschluss des Projektes ist von der SSB ein Verwendungsnachweis zu erstellen. Über das Ergebnis, das die SSB bei der Aufstellung des Verwendungsnachweises ermittelt hat, wird diese die Stadt unverzüglich unterrichten. Die Stadt erhält eine Kopie des geprüften Verwendungsnachweises. Auf Basis dieses Verwendungsnachweises erstellt die SSB die Schlussabrechnung.

Der endgültige Zahlungsausgleich der Stadt erfolgt unverzüglich nach Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung. Bei Meinungsverschiedenheiten darf die Zahlung der unbestrittenen Beträge nicht bis zur Klärung der Streitfrage zurückgestellt werden.

§ 3
Aufgabenbereiche

Die Stadt ist verantwortlich für:

- Erlangung der erforderlichen Ratsbeschlüsse
  und die Rechtskraft des B-Planes inklusive Baurecht.

Die Koordinierung seitens des Bauherrn SSB übernimmt eine durch die Infrastrukturabteilung US/I der Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH zu benennende Person.

Die Stadt übernimmt die Planung der Lose II b und III. Im Übrigen übernimmt die SSB die Planung von Los I und II a sowie Ausschreibung, Vergabe und Baudurchführung aller Lose.

Die SSB führt die erforderlichen Baumaßnahmen der Lose I und II a im eigenen Namen und für eigene Rechnung aus und weist die Rechnungen an. Die Gewährleistungszeit muss mindestens den Vorschriften der VOB/B entsprechen. Die Lose II b, und III werden im Namen und für Rechnung der Stadt vergeben. Die sachliche Rechnungsprüfung erfolgt durch die SSB. Die Anweisung der Zahlung erfolgt durch die Stadt.

Für die Lose I – III und für alle mit dem Bahnbetrieb zusammenhängenden Aufgaben und Regelungen ist die SSB besonders für folgende Leistungen verantwortlich:

- Erlangung von Planungs- bzw. Baurecht nach PBefG (soweit erforderlich)
- Erstellung eines Finanzierungsantrages (für Los I und II a)
- Erstellung der Ausführungsplanung sowie Erstellung von Leistungsverzeichnissen
- Abstimmung der Bauablaufplanung mit allen Beteiligten
- Koordinierung aller im Rahmen dieses Projektes beauftragten AN
- Bauüberwachung
- Organisation des Bahnbetriebs im Einflussbereich der Baustelle, Ersatzverkehre, Sperrungen, Abschaltungen
- Sicherheits- und Gesundheitskoordination gemäß Baustellenverordnung
- Dokumentationsübernahme
- Abnahme nach PBefG und VOB/B
- Prüfung der Unternehmerrechnungen hinsichtlich der Abbildung im Zuschussantrag (für Los I und II a)
- Nachtragsmanagement und die Abstimmung der Nachträge für alle Lose gemeinsam mit der Stadt
- Aufstellen, Zusammenfassen und Nachhalten der Finanzierungsanträge (für Los I und II a)
- Verfolgung von Baumängeln im Zuge der Gewährleistungsfrist für das Los I.

Die SSB kann wahlweise Leistungen auch extern vergeben.

Die SSB erhält für ihre Leistungen von der Stadt einen finanziellen Ausgleich in Höhe der von ihr extern vergebenen Leistungen.

§ 4
Eigentum

Die errichteten Neuanlagen gehen mit erfolgter Abnahme für die Lose I und II a in das Eigentum der SSB und für die restlichen Lose in das Eigentum der Stadt über. Soweit das zivilrechtliche Eigentum aufgrund gesetzlicher Vorschriften nicht verschafft werden kann, wird der Bauherr (SSB) wirtschaftlicher Eigentümer. Abweichend von der sich hieraus ergebenden und im Übrigen geltenden Verantwortlichkeit wird folgendes vereinbart:

Die Stadt übernimmt nach Fertigstellung des Projektes die Reinigung und den Winterdienst für alle 4 Lose.
Für die Brücke (auch Los II a, jedoch ohne Aufzugstechnik) übernimmt die Stadt die öffentlichen Abgaben, die Er- und Unterhaltung sowie die Brückenprüfung. Im Fall einer erforderlichen Brückensanierung im Bereich der Lose II a und II b erfolgt eine Kostenteilung zwischen Stadt und SSB. Zusätzlich übernimmt die Stadt im Bereich der Ost-West-Spange die Brückenprüfung für die Bahnbrücke. An den Kosten des Betriebs und der Unterhaltung der Aufzugsanlagen beteiligt sich die Stadt mit 50%.

Im Gegenzug verzichtet die SSB, aufgrund des Umfangs der Übernahme der beschriebenen Verpflichtungen durch die Stadt, sowohl bei allen Losen dieses Projek-

tes als auch beim Bau der geplanten Ost-West-Spange auf eine monetäre Vergütung ihrer Verwaltungskosten.

§ 5
Laufzeit

Diese Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung in Kraft.

§ 6
Salvatorische Klausel und Schlussbestimmungen

Die Vertragspartner sichern sich gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu. Insbesondere verpflichten sie sich alle notwendigen Abstimmungen sowohl untereinander sowie auch mit dem Zuwendungsgeber herbeizuführen und die Abwicklung der einzelnen förderfähigen Maßnahmen im Einvernehmen vorzunehmen.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen unberührt und die Parteien verpflichten sich, die ungültige Bestimmung durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis entspricht.

Sollte etwa durch veränderte Rahmenbedingungen, durch veränderte Vorgaben oder durch sonstige, bei Unterzeichnung dieses Vertrages nicht erkennbare, wesentlich veränderte Umstände, die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag für einen oder beide Vertragspartner wegfallen, so ist der Vertrag, soweit rechtlich und wirtschaftlich möglich, entsprechend anzupassen.

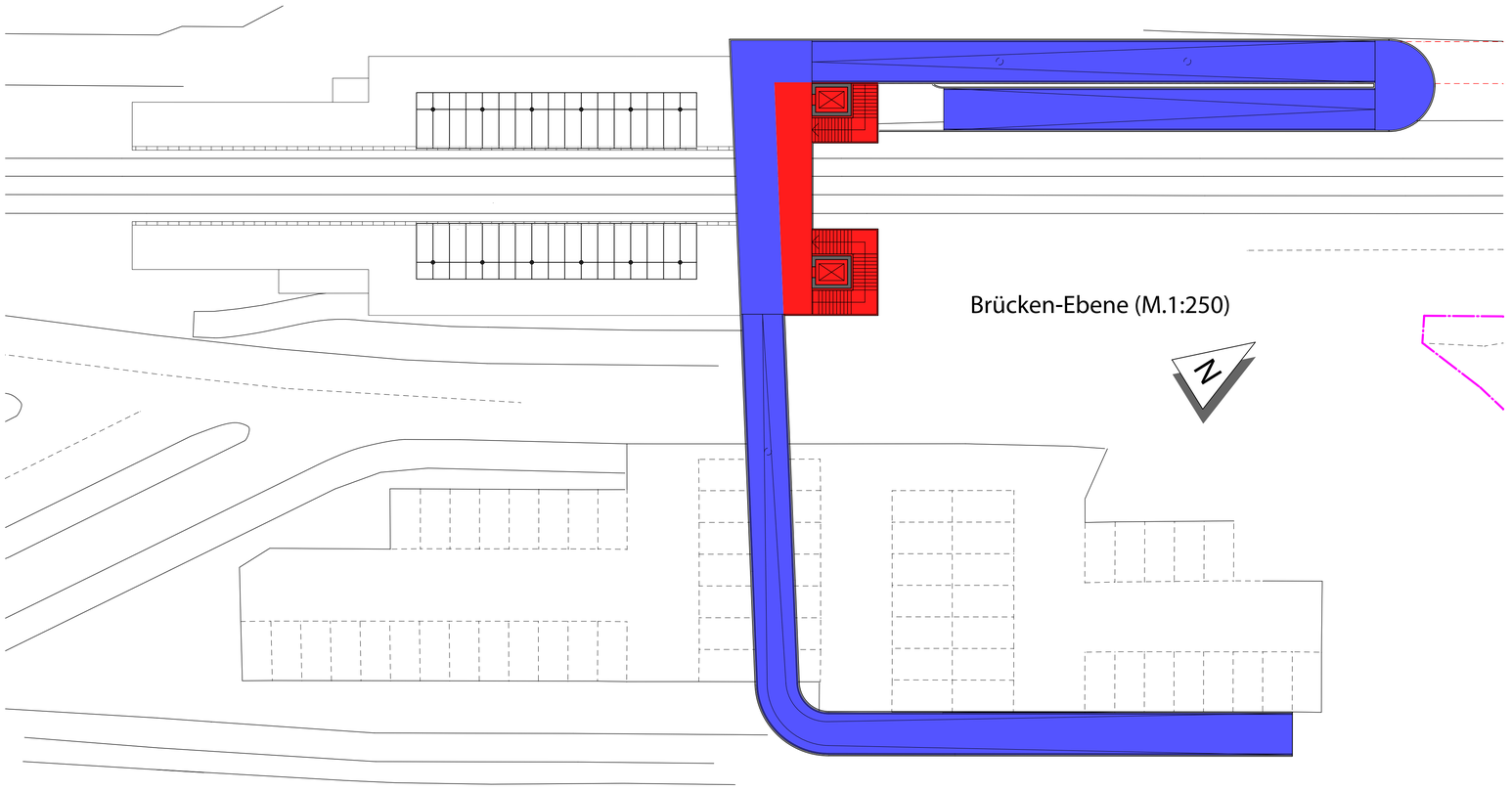
Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

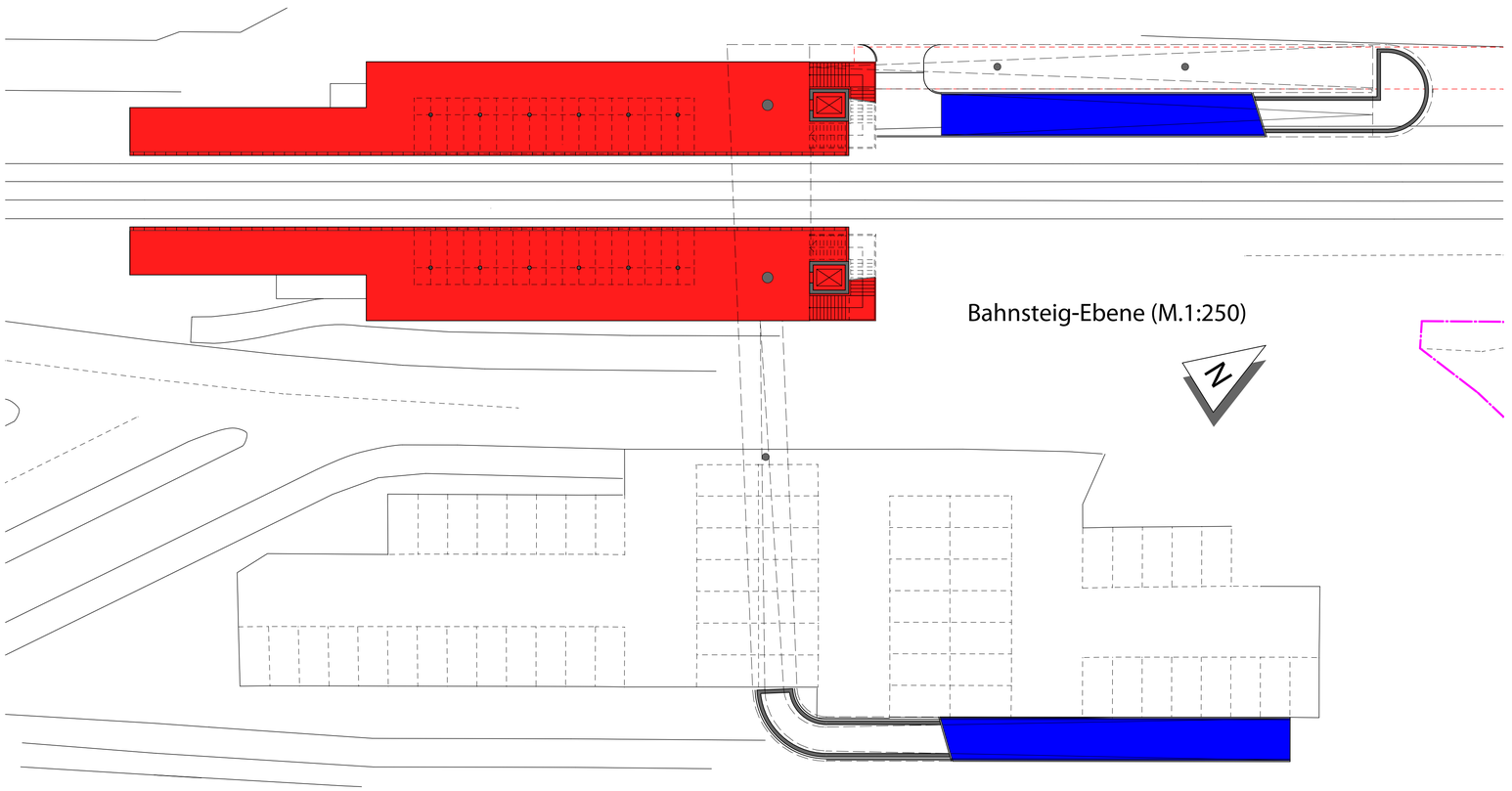
Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält zwei Ausfertigungen.

Eventuelle Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern in Zusammenhang mit diesem Vertrag werden - soweit rechtlich zulässig - durch ein Schiedsgericht entschieden. Erfüllungsort des schiedsrichterlichen Verfahrens ist Bonn.

Bonn, …

Elektrische Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises - SSB - OHG	Stadt Sankt Augustin
Heinz Jürgen Reining	Rainer Gleß Erster Beigeordneter



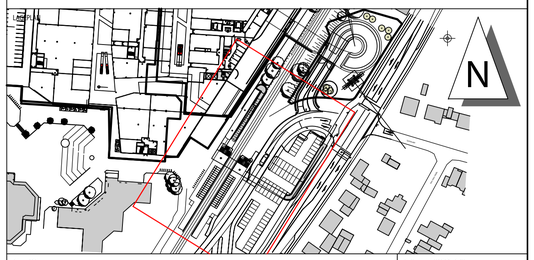


Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister
Markt 1, 53757 Sankt Augustin:
- Fahrrad-Rampen
- Teil der Bahnbrücke

SSB - Elektrische Bahnen der Stadt Bonn
u. d. Rhein-Sieg-Kreises oHG
Theaterstraße 24, D-53111 Bonn
- Bahnsteige
- Bahnsteig-Überdachungen
- Bahnsteig-Aufzüge und -treppen
- Teil der Bahnbrücke

PROJEKT

Urbane Mitte - Sankt Augustin
Stadtbahn-Haltestelle



BAUHERR

SSB
Elektrische Bahnen der Stadt Bonn
u. d. Rhein-Sieg-Kreises oHG

Theaterstraße 24
D-53111 Bonn

Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister
Markt 1, 53757 Sankt Augustin

DATUM, UNTERSCHRIFT

DATUM, UNTERSCHRIFT

GENERALPLANER

DATUM, UNTERSCHRIFT

ARCHITEKTUR

DATUM, UNTERSCHRIFT

PLANTITEL

Stadtbahn-Haltestelle
Übersichtsplan Fördermaßnahmen

PLANUNGSPHASE
Genehmigungsplan

±0.00=
+59.60m ü.NN

PLOT NR.:

PLANNUMMER

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MAßSTAB	GRÖSSE	DATUM
		1:250	A1	23.03.2012

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung – (ANBest-P) –

Die ANBest-P enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 VwVfG. NRW sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind Bestandteil des Zuwendungsbescheides, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Inhalt

Nr. 1 Anforderung und Verwendung der Zuwendung

Nr. 2 Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung

Nr. 3 Vergabe von Aufträgen

Nr. 4 Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände

Nr. 5 Mitteilungspflichten der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers

Nr. 7 Nachweis der Verwendung

Nr. 8 Prüfung der Verwendung

Nr. 9 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

1 Anforderung und Verwendung der Zuwendung

1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks verwendet werden. Die Zuwendung ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.

1.2 Alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (insbesondere Zuwendungen, Leistungen Dritter, Beiträge und Spenden) und der Eigenanteil der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers sind als Deckungsmittel für alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Ausgaben einzusetzen. Der Finanzierungsplan ist hinsichtlich des Gesamtergebnisses verbindlich.

1.3 Dürfen aus der Zuwendung auch Personalkosten oder sächliche Verwaltungsausgaben geleistet werden und werden die Gesamtausgaben der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers überwiegend aus Zuwendungen der öffentlichen Hand bestritten, darf die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger seine Beschäftigten finanziell nicht besser stellen als vergleichbare Landesbeschäftigte. Höhere Vergütungen als nach dem BAT oder MTL sowie sonstige über- oder außertarifliche Leistungen dürfen nicht gewährt werden.

1.4 Die Zuwendung darf nur soweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt wird. Die Anforderung jedes Teilbetrages muss die zur Beurteilung des Mittelbedarfs erforderlichen Angaben enthalten. Im Übrigen darf die Zuwendung wie folgt in Anspruch genommen werden:

1.4.1 bei Anteil- oder Festbetragsfinanzierung jeweils anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers,

1.4.2 bei Fehlbedarfsfinanzierung, wenn die vorgesehenen eigenen und sonstigen Mittel der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers verbraucht sind. Wird ein im Haushaltsjahr zu deckender Fehlbedarf anteilig durch mehrere Zuwendungsgeber finanziert, so darf die Zuwendung nur anteilig mit den Zuwendungen der anderen Zuwendungsgeber angefordert werden.

1.5 Der Zuwendungsbescheid kann mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, wenn sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist.

1.6 Ansprüche aus dem Zuwendungsbescheid dürfen weder abgetreten noch verpfändet werden.

2 Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung

Ermäßigen sich nach der Bewilligung die in dem Finanzierungsplan veranschlagten Gesamtausgaben für den Zuwendungszweck, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue Deckungsmittel hinzu, so ermäßigt sich - außer bei einer Festbetragsfinanzierung - die Zuwendung

2.1 bei Anteilfinanzierung anteilig mit etwaigen Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber und den vorgesehenen eigenen und sonstigen Mitteln der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers,

2.2 bei Fehlbedarfs- und Vollfinanzierung um den vollen in Betracht kommenden Betrag.

3 Vergabe von Aufträgen

3.1 Wenn die Zuwendung oder bei Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000 EUR beträgt, sind anzuwenden:

3.1.1 bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen der Abschnitt 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB),

3.1.2 bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen der Abschnitt 1 der Verdingungsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL).

3.2 Verpflichtungen der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers, aufgrund des § 98 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeverordnung (VgV) die Abschnitte 2 ff. der VOB/A bzw. VOL/A oder die VOF anzuwenden oder andere Vergabebestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt. Sektorenauftragsgeber, deren Maßnahmen mit einem Fördersatz von 50 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben oder einem höheren Betrag gefördert werden, sind verpflichtet, den Abschnitt 3 der VOB/A bzw. VOL/A anzuwenden.

4 Zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschaffte Gegenstände

4.1 Gegenstände, die zur Erfüllung des Zuwendungszwecks erworben oder hergestellt werden, sind für den Zuwendungszweck zu verwenden und sorgfältig zu behandeln. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger darf über sie vor Ablauf der im Zuwendungsbescheid festgelegten zeitlichen Bindung nicht verfügen.

4.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschafften Gegenstände, deren Anschaffungs- oder Herstellungswert 410 EUR (ohne Umsatzsteuer) übersteigt, zu inventarisieren. Soweit aus besonderen Gründen das Land Eigentümer ist oder wird, sind die Gegenstände in dem Inventar besonders zu kennzeichnen.

5 Mitteilungspflichten der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsbehörde anzuzeigen,

5.1 wenn sie oder er nach Vorlage des Finanzierungsplans weitere Zuwendungen für denselben Zweck bei anderen öffentlichen Stellen beantragt oder von ihnen erhält oder wenn sie oder er - gegebenenfalls weitere - Mittel von Dritten erhält,

5.2 der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,

5.3 sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist,

5.4 die abgerufenen oder ausgezahlten Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach Auszahlung verbraucht werden können,

5.5 zu inventarisierende Gegenstände innerhalb der zeitlichen Bindung nicht mehr entsprechend dem Zuwendungszweck verwendet oder nicht mehr benötigt werden.

6 Nachweis der Verwendung

6.1 Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens jedoch mit Ablauf des sechsten auf den Bewilligungszeitraum folgenden Monats der Bewilligungsbehörde nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Ist der Zuwendungszweck nicht bis zum Ablauf des Haushaltsjahres erfüllt, ist binnen vier Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres über die in diesem Jahr erhaltenen Beträge ein Zwischennachweis in der Form des einfachen Verwendungsnachweises (Nr. 6.6) zu führen.

6.2 Der Verwendungsnachweis besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis.

6.3 In dem Sachbericht sind die Verwendung der Zuwendung sowie das erzielte Ergebnis im Einzelnen darzustellen.

6.4 In dem zahlenmäßigen Nachweis sind die Einnahmen und Ausgaben in zeitlicher Folge und voneinander getrennt entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans auszuweisen. Der Nachweis muss alle mit dem Zuwendungszweck zusammenhängenden Einnahmen (insbesondere Zuwendungen, Leistungen Dritter, Beiträge, Spenden und eigene Mittel) und Ausgaben enthalten. Aus dem Nachweis müssen Tag, Empfängerin oder Empfänger, Einzahlerin oder Einzahler sowie Grund und Einzelbetrag jeder Zahlung ersichtlich sein. Soweit die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nach § 15 Umsatzsteuergesetz hat, dürfen nur die Entgelte (Preise ohne Umsatzsteuer) berücksichtigt werden.

6.5 Mit dem Nachweis sind die Originalbelege (Einnahme- und Ausgabebelege) über die Einzelzahlungen und die Verträge über die Vergabe von Aufträgen vorzulegen.

6.6 Sofern ein einfacher Verwendungsnachweis zugelassen ist, besteht der zahlenmäßige Nachweis (Nr. 6.4) aus einer summarischen Darstellung der Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplans. Auf die Vorlage der Belege (Nr. 6.5) wird verzichtet.

6.7 Die Belege müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, die Ausgabebelege insbesondere die Zahlungsempfängerin oder den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung, den Zahlungsbeweis und bei Gegenständen den Verwendungszweck. Im Verwendungsnachweis ist zu bestätigen, dass die in den Belegen enthaltenen Angaben richtig sind, die Ausgaben notwendig waren und sparsam verfahren worden ist. Beim einfachen Verwendungsnachweis (Nr. 6.6) ist die Übereinstimmung der Einnahmen und Ausgaben mit den Büchern und Belegen zu bestätigen.

6.8 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die Belege fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist. Zur Aufbewahrung können auch Bild- oder Datenträger verwendet werden. Das Aufnahme- und Wiedergabeverfahren muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung oder einer in der öffentlichen Verwaltung allgemein zugelassenen Regelung entsprechen.

6.9 Darf die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zur Erfüllung des Zuwendungszwecks Mittel an Dritte weiterleiten, sind die von den empfangenden Stellen ihr oder ihm zu erbringenden Verwendungs- oder Zwischennachweise dem Verwendungs- oder Zwischennachweis nach Nr. 6.1 beizufügen.

7 Prüfung der Verwendung

7.1 Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen zur Prüfung anzufordern - soweit sie nicht mit dem Verwendungsnachweis vorzulegen sind - sowie die Verwendung der Zuwendung durch Einsicht in die Bücher, Belege und sonstigen Geschäftsunterlagen örtlich zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

7.2 Unterhält die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger eine eigene Prüfungseinrichtung, ist von dieser der Verwendungsnachweis vorher zu prüfen und die Prüfung unter Angabe ihres Ergebnisses zu bescheinigen.

7.3 Der Landesrechnungshof ist berechtigt, bei der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger zu prüfen.

7.4 Der Europäische Rechnungshof ist berechtigt, bei der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfäger zu prüfen, soweit die Ausgaben ganz oder teilweise zu Lasten des Haushalts der Europäischen Gemeinschaft geleistet werden.

8 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

8.1 Die Zuwendung ist unverzüglich zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrensrecht (insbesondere §§ 48, 49 VwVfG. NW.) oder anderen Rechtsvorschriften mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen oder sonst unwirksam wird.

8.2 Der Erstattungsanspruch wird insbesondere festgestellt und geltend gemacht, wenn

8.2.1 eine auflösende Bedingung eingetreten ist (z. B. nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben oder Änderung der Finanzierung nach Nr. 2),

8.2.2 die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,

8.2.3 die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird.

8.3 Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit kann auch in Betracht kommen, soweit die Zahlungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger

8.3.1 ausgezahlte Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet,

8.3.2 Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt, insbesondere den vorgeschriebenen Verwendungsnachweis nicht rechtzeitig vorlegt oder Mitteilungspflichten (Nr. 5) nicht rechtzeitig nachkommt.

8.4 Der Erstattungsanspruch ist mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen (§ 49 a Abs. 3 Satz 1 VwVfG. NRW.).

8.5 Werden ausgezahlte Beträge nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung zur Erfüllung des Zuwendungszwecks verwendet und wird der Zuwendungsbescheid nicht zurückgenommen oder widerrufen, können für die Zeit von der Auszahlung bis zur zweckentsprechenden Verwendung ebenfalls Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich verlangt werden (§ 49 a Absatz 4 VwVfG. NRW.). Entsprechendes gilt, wenn die Zuwendung in Anspruch genommen wird, obwohl etwaige Zuwendungen anderer Zuwendungsgeber, vorgesehene eigene oder sonstige Mittel der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers anteilig oder vorrangig einzusetzen sind (Nr. 1.4).

JOST | HURLER
Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH und Co. KG
Leopoldstraße 236 · 80807 München

GESCHÄFTSLEITUNG

Städtebauliche Vereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 BauGB

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 "Zentrum"

zwischen der

Stadt Sankt Augustin
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister Herrn Klaus Schumacher,
Markt 1, 53754 Sankt Augustin

- nachfolgend "**Stadt**" genannt -

und

Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH & Co. KG
gesetzlich vertreten durch die Jost Hurler Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Gerhard Kanzler und Herrn Michael Herz
Leopoldstraße 236, 80807 München

- nachfolgend "**Grundstückseigentümer**" genannt -

Leopoldstraße 236 · 80807 München
Telefon 089/36 09 09-0
Telefax 089/36 09 09-30
info@jost-hurler.de · www.jost-hurler.de

Sitz: Rottach-Egern · HRA 54954 AG München
Persönlich haftende Gesellschafterin:
Jost Hurler Verwaltungs GmbH, Rottach-Egern
Register-Nr. HRB 123 425 AG München
Geschäftsführer: Gerhard Kanzler, Michael Herz

Bankverbindung:
Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
Konto 443 28 100 · BLZ 700 202 70

Präambel

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer des nachfolgenden, im Grundbuch des Amtsgerichtes Siegburg eingetragenen Grundbesitzes

Amtsgericht Siegburg
Gemarkung Siegburg-Mülldorf,
Blatt 0353
lfd.Nr. 6, 7, 9 bis 59, 61 und 63 der im Bestandsverzeichnis vorgetragenen Grundstücke,

im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) rot schraffiert, der (teilweise) im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 107/1 "Zentrum" der Stadt Sankt Augustin liegt. Der Bebauungsplan Nr. 107/1 setzt für das gesamte Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) (BauNVO 1977) fest, jedoch mit einer unterschiedlichen Gliederung der Art der baulichen Nutzung (MK_1, MK_2, MK_3 und MK_4). Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans; die Baugrenze wird in weiten Teilen durch das Bestandsgebäude definiert.

Der Grundstückseigentümer hat sich an die Stadt gewandt und die Absicht geäußert, den auf den Grundstücken sich befindenden HUMA-Einkaufspark, der sowohl den städtischen Einzelhandelsschwerpunkt als auch das Stadtzentrum selbst darstellt, umfassend zu revitalisieren und umzubauen. In diesem Zusammenhang soll auch das Stadtzentrum der Stadt Sankt Augustin städtebaulich neu geordnet werden.

Um für das Vorhaben die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist der Bebauungsplan Nr. 107/1 "Zentrum" der Stadt Sankt Augustin fast vollständig zu überplanen und das Plangebiet zu erweitern. Die Stadt wird deshalb voraussichtlich am 16.12.2009 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ – im Folgenden kurz "**Bebauungsplan**" genannt – beschließen. Ziel ist die Realisierung der Revitalisierung und Um- bzw. Neubaus des HUMA-Einkaufsparks auf den vorbenannten Grundstücken unter teilweise Inanspruchnahme auch der Grundstücke des Stadt Sankt Augustin. Das Plangebiet ist in der Anlage 2 schwarz gestrichelt umrandet.

Um die erforderlichen Planungsschritte, die Erschließung sowie die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele in angemessener Zeit zu gewährleisten, ist in Abstimmung mit der Stadt beabsichtigt, die erforderliche Bauleitplanung und die zugehörigen Gutachten durch das Planungsbüro BKR-Aachen erstellen zu lassen.

Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien nach § 11 Abs. 1 BauGB diesen städtebaulichen Vertrag.

§1
Planung

1. Die Stadt beabsichtigt, für das Plangebiet den Bebauungsplan mit dem Ziel der Ausweisung notwendiger Festsetzungen für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der oben genannten gemeindlichen Planungsziele aufzustellen.

2. Die erforderlichen Planungen wird die Stadt gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer als Auftraggeber von dem Büro BKR Aachen erstellen lassen. Der Grundstückseigentümer erhält jeweils Abschrift des Planungsauftrags.

3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Bearbeitung und Erstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet gemäß Anlage 2 gemäß der Beauftragung nach Ziff. 2, die durch die Stadt und den Grundstückseigentümer zu erfolgen hat, entstehen (insbesondere für die Bauleitplanung, landschaftspflegerische Begleitung, Grünordnungspläne, Umweltbericht) in voller Höhe einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 % anstelle der Stadt erfüllungshalber zu übernehmen und direkt zu den Fälligkeitszeitpunkten nach Prüfung und Freigabe durch die Stadt an das Planungsbüro zu bezahlen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

4. Vorstehende Ziff. 3 gilt nicht für Kosten im Zusammenhang mit einer/einem von der Stadt beauftragten
   - Rechtsberatung
   - Fachgutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens (Überprüfung der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse)
   - Beratung im Zusammenhang mit der Erstellung des Masterplans, insbesondere durch die LEG NRW

sowie für Kosten aus oder im Zusammenhang mit dem Verfahrensprocedere aus der Vereinbarung zwischen den Gebietskörperschaften des Regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler -:rak.

Hinsichtlich der Kosten im Zusammenhang mit
- der Verlegung der 110 kV-Leitung (RWE)
- der Umgestaltung der Stadtbahnhaltestelle „Markt"
- der ggf. Umgestaltung der Stadtbahn (insbesondere Voruntersuchungen etc. eine etwaige Tieferlegung betreffend)

werden die Vertragsparteien soweit erforderlich eine separate Kostenvereinbarung treffen.

§2
Vermeidung von Befangenheitstatbeständen

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gegenüber der Stadt für die Dauer der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 107 „Zentrum" durch das Planungsbüro BKR Aachen mit diesem keine Geschäftsbeziehungen in eigener Sache aufzunehmen und diesem auch keine Weisungen in Bezug auf die Erledigung des Auftrags zu erteilen.

§3
Zweck der Beauftragung, Planungsfreiheit

1. Zweck des auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erteilenden Planungsauftrags ist ausschließlich, die Stadt von diesen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Vorhaben des Grundstückseigentümers zu entlasten und den planerisch-technischen Sachverstand der zu beauftragenden Planungsbüros durch die Stadt in Anspruch zu nehmen.

2. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass sich aus dem Planungsauftrag für den Grundstückseigentümer kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet, in welchem der Grundstückseigentümer die ihm gehörenden Grundstücke bebauen möchte, ableiten lässt. Die Hoheitsrechte der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und die Entscheidungsfreiheit der kommunalen Gremien während des Aufstellungsverfahrens einschließlich eines eventuellen Satzungsbeschlusses, bleiben von der vorgenannten Verpflichtung aus der Beauftragung unberührt.

3. Aus diesem Vertrag, vorausgegangenen Abstimmungen sowie aus der Einleitung der Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Zentrum" entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Bauleitplanverfahren fortzusetzen und/ oder mit einem bestimm-

ten Ergebnis zu beenden. Der Grundstückseigentümer und die Stadt sind sich darüber einig, dass die Stadt durch diesen Vertrag keinerlei Verpflichtung eingeht, die sie an einem unvoreingenommenen und späteren Vorbringen offener ordnungsgemäßer Abwägung hindern könnte und keine Zusage abgibt auf Durchführung und den Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht.

4. Ansprüche des Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt – gleich aus welchem Rechtsgrund sie bestehen könnten – in Bezug auf die Bauleitplanung insgesamt werden umfassend ausgeschlossen. Die Stadt haftet somit insbesondere nicht in den Fällen, in denen Rechtsakte der Bauleitplanung durch nachträgliche Gerichtsentscheidungen für nichtig oder rechtswidrig erkannt werden.

§4
Rechtsnachfolge

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen seinem Rechtsnachfolger im Eigentum der vertragsgegenständlichen Fläche mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Er wird von seiner Verpflichtung nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt frei.

§5
Kündigung

Der Grundstückseigentümer ist mit Wirkung zum auf die Kündigungserklärung folgenden Quartalsende zur Kündigung dieses Vertrages berechtigt, wenn innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages für ein Vorhaben entsprechend den derzeitigen Planungsvorstellungen kein Billigungs- und Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadt erfolgt ist.

Sämtliche bis zur Beendigung dieses Vertragsverhältnisses anfallenden Kosten gem. § 1 Abs. 3 sind vom Grundstückseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

§6
Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

3. Folgende zwei Anlagen werden Bestandteil des Vertrages:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Plangebiet

Sankt Augustin, den 1.12.2009

Stadt Sankt Augustin

.....

Der Bürgermeister
Klaus Schumacher

München, den 5.11.2009

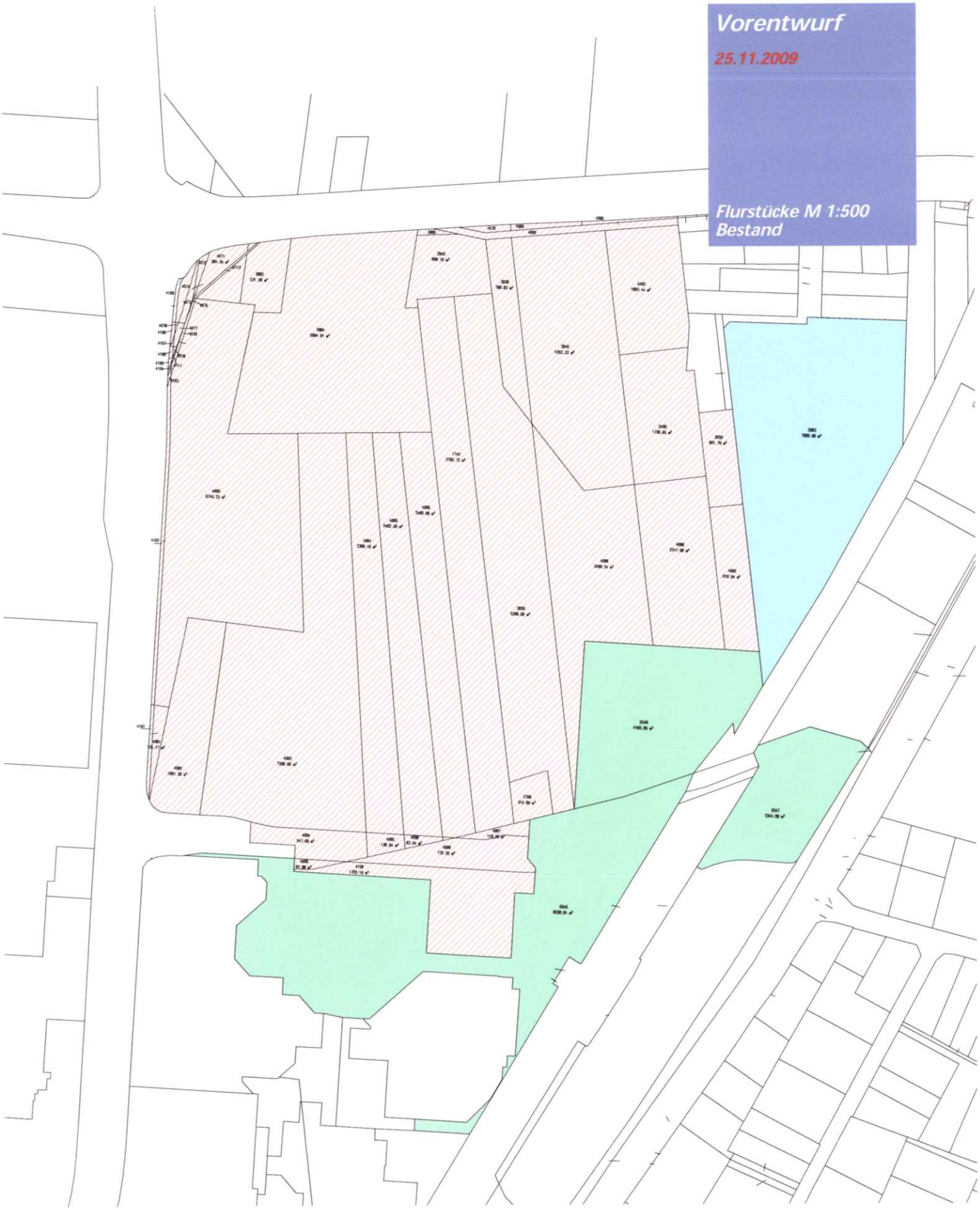
.....

Jost Hurler Beteiligungs- und
Verwaltungs GmbH & Co. KG

Als vertretungsberechtigter Beamter
In Vertretung

.....

Rainer Gleß
(Erster Beigeordneter)



Vorentwurf

25.11.2009

Flurstücke M 1:500
Bestand

Flurstücksnummer:	Eigentümer:
2063	Stadt St. Augustin /Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Augustin
5545	Stadt Sankt Augustin
5546	Stadt Sankt Augustin
5547	Stadt Sankt Augustin
	Jost Hurler

Die Katasterkarte im Hintergrund basiert auf einer Digitalisierung und weicht von der eigentlichen Lage um bis zu 50cm ab.

Der Planverfasser übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angabe des Vermessenplanes

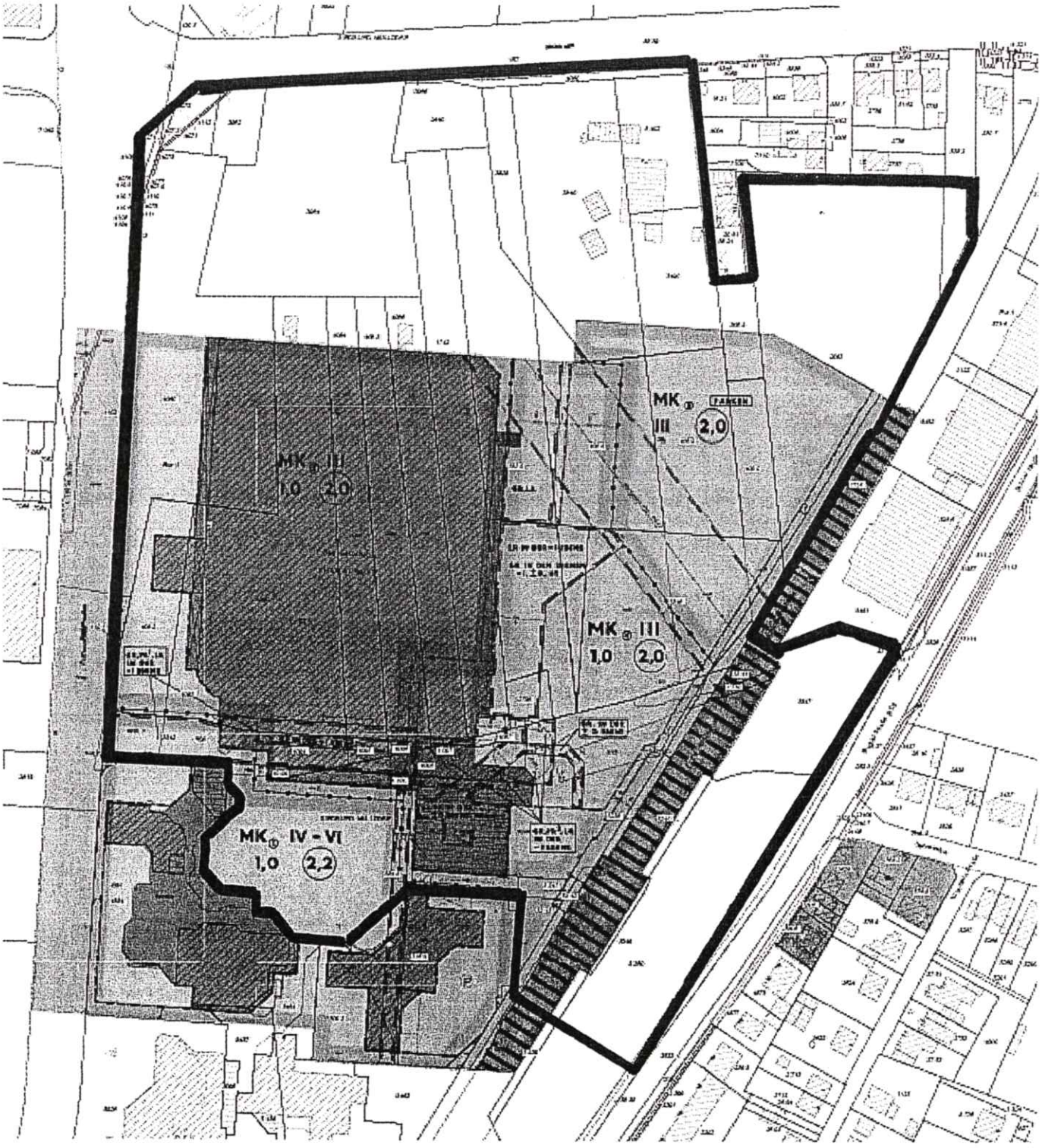
JOST HURLER

Chapman Taylor
Architektur & Städtebau

URBANE MITTE SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“

Geltungsbereich
Entwurf



Stand 31.08.2009

Nachtrag Nr. 2 zur Städtebaulichen Vereinbarung vom 05.11./01.12.2009 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 29.07./08.08.2011

Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 107 "Zentrum"

zwischen der

Stadt Sankt Augustin
gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister Herrn Klaus Schumacher,
Markt 1, 53754 Sankt Augustin

- nachfolgend "**Stadt**" genannt -

und

Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG
gesetzlich vertreten durch die Jost Hurler Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Michael Herz und Herrn Albert Heinermann
Leopoldstraße 236, 80807 München

- nachfolgend "**Grundstückseigentümer**" genannt -

Präambel

Zwischen den vorgenannten Parteien wurde am 05.11./01.12.2009 eine Städtebauliche Vereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 BauGB über die im Zusammenhang mit der Aufstellung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ verbundenen Kosten geschlossen (nachfolgend „**Kostenübernahmevereinbarung**“ genannt).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum' wurde am 16.12.2009 vom Rat der Stadt Sankt Augustin gefasst und das Gestaltungskonzept und der Vorentwurf des Bebauungsplans im Zeitraum vom 29.03. bis 13.04.2010 zur Einsichtnahme für die Bürger ausgelegt und der Bericht zu den einge-

gangenen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung angefertigt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.05. bis 30.06. 2010.

Im Laufe der fortschreitenden Konkretisierung des Vorhabens innerhalb des Planungsprozesses hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und diesen mit der Stadt abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde auch der dem damaligen Hauptangebot von BKR Aachen vom 18.20.2009 zugrunde liegende Geltungsbereich für den Bebauungsplan um die Straßenverbindung zwischen Bonner Straße und Marktstraße erweitert. Die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG stellte mit Datum vom 14.03.2011 einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB. Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 13.04.2011 dem Antrag zugestimmt und die Fortführung des Verfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Die damit einhergehenden, im Zusammenhang mit der Bearbeitung und Erstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs um die Querspange sowie dem Verfahrenswechsel von ‚Angebots-Bebauungsplan' zu Vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehenden Mehraufwendungen waren Gegenstand des Nachtrags Nr. 1 vom 29.07./08.08.2011 (nachfolgend „**Nachtrag Nr. 1**" genannt). Sowohl der Hauptauftrag als auch der Nachtrag Nr. 1 sind abgeschlossen und es bestehen hieraus keine Zahlungsverpflichtungen mehr.

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der vom Rat der Stadt Sankt Augustin in der Sitzung vom 13.07.2011 gebilligt wurde. Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 28.07.2011 mit 09.09.2011. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde der Satzungsbeschluss zurückgestellt, das Bauvorhaben modifiziert und verkleinert. Insofern bedarf es der erneuten Offenlage nach § 4a BauGB und im Vorfeld der Überarbeitung und Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie verschiedener Gutachten.

§ 1
Nachtrag Nr. 2

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich hiermit, alle (weiteren) Kosten, die im Zusammenhang mit der Anpassung der Planunterlagen für die erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nach Beauftragung nach § 1 Ziff. 2 der Kostenübernahmevereinbarung, die durch die Stadt und den Grundstückseigentümer zu erfolgen hat, entstehen (insbesondere für die Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des landschaftspflegerischen Begleitplans, des Umweltberichts, der Begründung sowie der Abwägungstexte, ferner die Berücksichtigung der Eingaben aus der erneuten Offenlage) in voller Höhe einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 % anstelle der Stadt erfüllungshalber zu übernehmen und direkt zu den Fälligkeitszeitpunkten nach Prüfung und Freigabe

durch die Stadt an das Planungsbüro zu bezahlen, soweit nachfolgend bzw. in der Kostenübernahmevereinbarung nichts Abweichendes geregelt ist.

Grundlage der hier erklärten Kostenübernahme ist hinsichtlich des Leistungsumfanges das Angebot von BKR Aachen Castro & Hinzen vom 17.12.2012 (**Anlage 1**), jedoch ohne die Position 2.5 *„Besondere Leistungen: zusätzlicher Koordinationsaufwand Bebauungsplan".*

2. ~~Die von dem Grundstückseigentümer erklärte Kostenübernahme ist insgesamt gedeckelt auf einen Höchstbetrag in Höhe von € 28.000,00 Gesamthonorar netto inkl. 6 % Nebenkosten~~. gestrichen 10.01.2013

§2
Sonstiges

Im Übrigen bleibt es bei den Bestimmungen der Kostenübernahmevereinbarung vom 05.11/01.12.2009 sowie des Nachtrags Nr. 1 vom 29.07./08.08.2011. Etwaige Vereinbarungen zwischen den Parteien, die nicht schriftlicher Natur sind, werden hiermit vorsorglich aufgehoben.

Anlagen

ANLAGE 1 Angebot vom 17.12.2012 (mit handschriftlichen Anmerkungen)

Sankt Augustin, den 9.1.13

Stadt Sankt Augustin

.....
Der Bürgermeister
Klaus Schumacher

München, den 07.01.2013

.....
Jost Hurler Beteiligungs- und
Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Als vertretungsberechtigter Beamter
In Vertretung

.....
Rainer Gleß
(Erster Beigeordneter)

ANLAGE 1)



ANGEBOT

Aachen im Dezember 2012

VERHANDELT AM 21.12.12
MIT HR. HINZEN

R. MEISTER

Stadt Sankt Augustin / Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG

B-Plan Nr. 107 'Zentrum'

Erneute Offenlage gem. § 4a BauGB

Bebauungsplan mit Umweltbericht

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

BKR AACHEN
CASTRO & JUNZEN
Stadtplaner, Umweltplaner

Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470-580 Fax 0241/470-5815

INHALT

1. Anlass und Aufgabenstellung 1

2. Anpassungen der Planunterlagen für die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB 2

2.1 Grundleistung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2

2.2 Besondere Leistung: Umweltbericht 3

2.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan 4

2.4 Besondere Leistungen – Verfahrensleistungen Bebauungsplan 5

2.4.1 Anpassung der bisherigen Abwägungstexte 5

2.4.2 Abwägung der Eingaben aus der erneuten Offenlage 5

2.5 Besondere Leistungen: zusätzlicher Koordinationsaufwand Bebauungsplan 6

3. Termine 6

4. Kosten 8

5. Termine und Berichte 8

6. Bearbeitung und Zeitplanung 9

7. Sonstige Rahmenbedingungen 9

Anlage: Preisliste Aufwandsarbeiten 2012

Preisliste Plots, Ausdrucke etc. 2012

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum' der Stadt Sankt Augustin wurde im Januar 2012 für den Satzungsbeschluss vorbereitet. Die hierfür notwendigen Planunterlagen wurden abgestimmt und sind in die Ratsvorlage für den Satzungsbeschluss eingeflossen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde der Satzungsbeschluss zunächst aufgeschoben. Das Bauvorhaben wurde modifiziert und verkleinert. Insofern bedarf es der Überarbeitung und Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine erneute Offenlage. Verschiedene Gutachten sind entsprechend des neuen Planungsstandes anzupassen.

Bei den Änderungen handelt es sich im Wesentlichen um folgende Punkte:

- Herausnahme des Bürgerforums, räumliche Verkleinerung des Baukörpers
- Vergrößerung des Grünflächenanteils
- Veränderung der Sortimentsstrukturen bei den zulässigen Verkaufsflächen
- Umplanung der inneren Organisation des Einkaufszentrums einschl. Stellplatzanordnung
- Herausnahme von Kindergarten und Ärztezentrum
- Geringfügige Modifizierung des S-Bahn-Haltepunktes für die S66

Die Ost-West-Querspange sowie die Erschließung über eine Spindel bleiben erhalten. Insgesamt wird der alte Plangeltungsbereich nicht verändert.

Die der erneuten Offenlage zugrunde liegende geänderte Planung erfordert erneute fachgutachterliche Leistungen (Einzelhandelsgutachten, Verkehrs- und Lärmgutachten, ggf. lufthygienisches Gutachten), die in den zu überarbeitenden Bebauungsplan einfließen müssen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind sämtliche Unterlagen für die erneute Offenlage bis zum 19.03.2013 einzureichen.

Nachfolgend bieten wir die Überarbeitung der in unserer Verantwortlichkeit liegenden Unterlagen für den Beschluss zur erneuten Offenlage sowie die aus der erneuten Offenlage noch resultierenden Arbeiten an. Dabei werden wir mit dem gleichen Planungsteam wie im bisherigen Verfahren und somit mit bereits eingearbeiteten Mitarbeiter/innen arbeiten.

Es wird davon ausgegangen, dass auf den bisherigen Dateien aufgebaut werden kann.

Die Koordinierung und Betreuung notwendiger Fachgutachten ist nicht im Angebot enthalten.

2. Anpassungen der Planunterlagen für die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die notwendigen Anpassungen der Planunterlagen werden soweit möglich und noch übersichtlich im sog. 'Änderungsmodus' durchgeführt. Dies soll der besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen / Ergänzungen dienen und den Aufwand für Redaktionssitzungen / Abstimmungen (siehe unten Pos. 3) minimieren.

2.1 Grundleistung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planzeichnung inkl. textlicher Festsetzungen sowie die Begründung (Teil A) sind an die geänderten Planinhalte anzupassen. Wesentliche und für den Bebauungsplan relevante Änderungen wurden in einem Auftaktgespräch am 21.11.2012 mit Chapman Taylor Architekten herausgearbeitet und erfasst. Dies umfasst folgende Arbeiten:

1. Einarbeitung aktueller Katastergrundlagen
2. Einlesen in mittlerweile veränderte Rahmenbedingungen (Abriss alte Tankstelle, Planungsstand Tacke-Gelände, Interimsparkplatz westl. Rathausallee, weitere Nutzungskonzepte Zentrumsbereich etc.)
3. Anpassung der Planzeichnung an die veränderten Inhalte (GR/GF, Baugrenzen, Grünflächen, Zugänge etc.)
4. Modifizierung des Festsetzungskatalogs
   a. Handel gem. Einzelhandelsgutachten (dabei bilaterale telefonische Abstimmungen mit Gutachter/in),
   b. modifizierte / entfallende Nutzungen,
   c. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. LBP),
   d. Lärmimmissionsschutz (gem. Lärmgutachten)
   e. Verkehr (gem. Verkehrsgutachten) sowie modifizierte Wegeverbindungen/ Zufahrten[1]
5. Anpassung der städtebaulichen Begründung an die o.g. Themen.

Die Inhalte und Ergebnisse sind in Abstimmungsrunden mit dem AG, CTA sowie der Stadt Sankt Augustin abzustimmen und zu harmonisieren. Dies wird innerhalb der Termine unter Pos. 3 angeboten.

Ferner sind nach der erneuten Offenlage evtl. notwendige redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen noch in die Planung aufzunehmen.

Ein Auftaktgespräch ist nicht einkalkuliert, da bereits gesondert abgegolten (siehe Pos. 3).

---

[1] Es wird davon ausgegangen, dass das Erschließungskonzept zum Arbeitsbeginn bereits mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt sein wird.

Honorarberechnung nach HOAI:

		HOAI	unser Ansatz
Leistungsphase 1	Klärung Aufgabenstellung	1-3%	0%
Leistungsphase 2	Ermittlung Planungsvorgaben	10-20%	5%
Leistungsphase 3	Vorentwurf	40%	0%
Leistungsphase 4	Entwurf	30%	7%
Leistungsphase 5	Planfassung	7%	3%
		88-100%	15%

Bei 15% des Leistungsbildes Bebauungsplan (Honorarzone IV unten) ergibt sich folgendes Honorar (100% des Leistungsbildes bei einer Plangebietsgröße von 9,3 ha = 44.104,50 €):

Grundleistungen Bebauungsplan	
15% von 44.104,50 €	6.615,68 €
zuzüglich 6% Nebenkosten	396,94 €
Honorar (netto)	**7.012,62 €**

2.2 Besondere Leistung: Umweltbericht

Der Umweltbericht (Begründung Teil B) ist an die geänderten Planinhalte anzupassen. Wesentliche und für den Bebauungsplan relevante Änderungen wurden in einem Auftaktgespräch am 21.11.2012 mit Chapman Taylor Architekten herausgearbeitet und erfasst. Folgende für den Bebauungsplan relevante Anpassungs- und Änderungserfordernisse sind dabei:

- Auswertung der überarbeiteten Gutachten (Verkehr, Lärm, ggf. Lufthygiene)
- Prüfung des Architekturentwurfs: Herausarbeitung umweltrelevanter Aspekte wie Gebäudehöhen, Flächenanteile, Erschließung; Anpassen der Vorhabensbeschreibung (Inhalt und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans)
- Anpassung der Beschreibung der Umwelt-Ist-Situation, insbesondere in Hinblick auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen (Baumbestand) sowie Boden / Grundwasser (Altlasten)
- Anpassung der Beschreibung der Umweltauswirkungen, insbesondere bezogen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden / Grundwasser, Mensch (Lärm) sowie Klima / Luft
- Integration der Ergebnisse des überarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (insbes. mit Bezug zum Schutzgut Tiere / Pflanzen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- Anpassen der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Anpassung der Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ferner sind nach der erneuten Offenlage notwendige redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen in den Umweltbericht zu integrieren.

Stundenaufwand	**90 Std.**
Honorar	5.310,00 €
zuzüglich 6% Nebenkosten	318,60 €
Honorar (netto)	**5.628,60 €**

2.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist an die geänderten Planinhalte anzupassen. Wesentliche und für den Bebauungsplan relevante Änderungen wurden in einem Auftaktgespräch am 21.11.2012 mit Chapman Taylor Architekten herausgearbeitet und erfasst.

- Aktualisierung des Bestandsplans für die Einzelbäume (Begehung vor Ort)
- *Optional: Aktualisierung des Biotop- und Nutzungstypenplans2*
- Redaktionelle Ergänzung der Texte zur Bestandsanalyse
- Neuerstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- Anpassung bzw. Neuerstellung der Texte zur Vorhabensbeschreibung, Ermittlung der Beeinträchtigungen, Bilanz, Empfehlungen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich, Fazit
- Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen – 1 Termin (vgl. Pos. 3) mit dem Umweltamt der Stadt (und ggf. den Landschaftsarchitekten) – Festsetzungsvorschlag entwickeln und abstimmen
- Nach erfolgter Abstimmung erfolgt eine einmalige Überarbeitung der Eingriffsbilanz sowie eine einmalige Einarbeitung der Anmerkungen in Text und Karten
- *Optional: Erneute Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auf der Basis einer veränderten Planung*

Ferner sind nach der erneuten Offenlage evtl. notwendige redaktionelle Änderungen oder Ergänzungen noch in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufzunehmen.

Stundenaufwand	**80 Std.**
Honorar	4.720,00 €
zuzüglich 6% Nebenkosten	283,20 €
Honorar (netto)	**5.003,20 €**

---

[2] Der Ausgangszustand für die Eingriffsbilanzierung wird voraussichtlich unverändert übernommen. Eine Anpassung der Biotop- und Nutzungstypenkarte wird insofern nicht angeboten. Die Erfassung des Baumbestandes durch Ortsbegehung ist für eine Überarbeitung der Maßnahmenempfehlung notwendig.

2.4 Besondere Leistungen – Verfahrensleistungen Bebauungsplan

2.4.1 Anpassung der bisherigen Abwägungstexte

Zwei Abwägungstexte können unverändert bleiben, da sie als in sich abgeschlossene Protokolle der Bürgerforen zu werten sind.

Die Berichte zur Abwägung der Stellungnahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung bzw. der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung (erste öffentliche Auslegung) waren noch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung. Insofern sind diese neu zu werten und zumindest in Teilen neu zu beantworten (bspw. wird nun voraussichtlich mit dem neuen Einzelhandelskonzept der Anregung einzelner Nachbarkommunen gefolgt).

Inhaltlich sind alle Stellungnahmen durchzugehen und insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Einzelhandels, des Betriebs- und Verkehrslärms sowie der Erschließung (Verkehrsmengen) neu zu bewerten und in die entsprechenden Anlagen zur Sitzungsvorlage für die erneute Offenlage einzuarbeiten.

Da die Abwägung vom gleichen Bearbeiterteam wie die Erstellung der Begründung verfasst wird, werden hier Synergieeffekte (Einlesen in die neuen Fachgutachten) honorarmindernd geltend gemacht.

Stundenaufwand	**80 Std.**
Honorar	4.720,00 €
zuzüglich 6% Nebenkosten	283,20 €
Honorar (netto)	**5.003,20 €**

2.4.2 Abwägung der Eingaben aus der erneuten Offenlage

Zur erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bieten wir zur Beschleunigung des förmlichen Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unsere aktive Unterstützung bei der Durchführung des Verfahrensschritts 'erneute Offenlage' an. Hierzu gehören die Auswertung und Beantwortung der eingegangenen Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie durch die Öffentlichkeit.

Die Beantwortung erfolgt in Form von Abwägungsberichten, die als beschlussreife Anlagen zur Sitzungsvorlage für die maßgeblichen Entscheidungen des Zentrumsausschusses und des Rats vorgelegt werden können. Die Beantwortung der Eingaben erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Stadt.

Die Anzahl der eingereichten Stellungnahmen nach der erneuten Offenlage lässt sich derzeit nicht exakt prognostizieren. Insofern gehen wir zunächst von folgenden Annahmen aus, die im Bedarfsfall anzupassen sind.

Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a BauGB	
Stellungnahmen und Anregungen aus der erneuten Offenlage auswerten; Abwägungsvorschläge entwickeln und mit den Fachämtern abstimmen (Mittlerer Ansatz: Ø 2 Std. je Aspekte à 59,00 €; Annahme: 30 Aspekte)	**60 Std.**
Honorar	3.540,00 €
zuzüglich 6% Nebenkosten	212,40 €
Honorar (netto)	**3.752,40 €**

2.5 Besondere Leistungen: zusätzlicher Koordinationsaufwand Bebauungsplan

Generell gehen wir davon aus, dass wesentliche Informations- und Koordinierungsaufgaben – auch soweit sie den Bauleitplanprozess betreffen – künftig vom beauftragten Generalplaner bzw. von der Projektsteuerung wahrgenommen werden. Sofern hier gleichwohl eine Wahrnehmung bestimmter (honorarwirksamer) Aufgaben durch unser Büro gewünscht wird, übernehmen wir diese Leistungen bei entsprechender Honorierung gerne.

Darüber hinaus wird aufgrund der Erfahrungen aus dem bisherigen Projektverlauf ein ergänzender Koordinationsaufwand für die Bearbeitung des Bebauungsplanes gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um mehrere bilaterale Organisations- und Koordinationsaufgaben mit beteiligten Rechtsanwälten, verschiedenen Dienststellen der Stadt handeln wird. Dieser Aufwand wird wie folgt kalkuliert:

Stundenaufwand	**20 Std.**
Honorar	1.400,00 €
zuzüglich 6% Nebenkosten	84,00 €
Honorar (netto)	**1.484,00 €**

Darüber hinaus werden weitere erforderliche Koordinationsleistungen mit einem Projektleiter-Stundensatz von 70,00 € nach Aufwand abgerechnet.

3. Termine

Wir gehen davon aus, dass unser Büro in Absprache und auf Anforderung des Auftraggebers an Jour fixes teilnimmt. Diese können wie im bisherigen Planungsverlauf nach Bedarf und Aufwand abgerechnet werden.

Wir gehen im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen für die erneute Offenlage zudem von folgenden Terminen außerhalb der Jour fixe aus:

- 5[3] Abstimmungstermine mit Verfahrensbeteiligten (bspw. Auftaktgespräch und weitere Abstimmungen mit CTA, Gutachtern, Träger öffentlicher Belange, Umwelt- und/ oder Planungsamt der Stadt Sankt Augustin etc.)
  (1 Person, inkl. Fahrt, nur Teilnahme)
- 1 Teilnahme an einem Bürgerforum
  (1 Person, inkl. Fahrt, nur Teilnahme, Vorstellung der Bebauungsplaninhalte)[4]

BEDARFSPOSITION

Sofern sich im Verfahren die Notwendigkeit ergibt, dass unser Büro an einer Sitzung des regionalen Arbeitskreises zu STEK teilnimmt oder dass zur Abstimmung der Planunterlagen Redaktionssitzungen anberaumt werden, kann dies nach Bedarf gesondert angeboten werden.

4[3] Abstimmungstermine je 600,00 €	2.400,00 €
1 Teilnahme Bürgerforum (Vorstellung BP-Inhalte)	800,00 €
Honorar (ohne Bedarfsposition)	3.200,00 €
zuzüglich 6% Nebenkosten	192,00 €
Honorar (netto)	**3.392,00 €**

INKL. REISEKOSTEN

Weitere Termine sind nach Bedarf gesondert zu beauftragen und werden entsprechend des geleisteten Aufwands nach der Preisliste 'Aufwandsarbeiten' abgerechnet.

---

3 Da ein Auftaktgespräch mit Chapman Taylor Architekten bereits am 21.11.2012 stattfand und gesondert verrechnet wird, kalkulieren wir hier nur vier Termine.

4 Es wird davon ausgegangen, dass die Erstellung einer über die Architektur hinausgehende Präsentation durch BKR nicht erforderlich wird und dass die Stadt die Protokollierung übernimmt.

4. Kosten

Pos. 2.1	**Grundleistungen Bebauungsplan**	6.615,68 €
Pos. 2.2	**Umweltbericht**	5.310,00 €
Pos. 2.3	**Landschaftspflegerische Begleitplan**	4.720,00 €
Pos. 2.4.1	**Anpassung der bisherigen Abwägungstexte**	4.720,00 €
Pos. 2.4.2	**Abwägung der Eingaben aus der erneuten Offenlage**	3.540,00 €
~~Pos. 2.5~~	~~**Zusätzlicher Koordinationsaufwand Bebauungsplan**~~	~~1.400,00 €~~ ENTFÄLLT
Pos. 3	**Termine**	3.200,00 €
Honorar		~~29.505,68 €~~
zzgl. 6% Nebenkosten		~~1.770,34 €~~
Gesamthonorar (netto) zuzüglich der bei Leistungserbringung jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (zzt. 19%		~~31.276,02 €~~

PAUSCHALHONORAR NETTO INKL. NK 28.000,- €

Entsprechend unserer Mail vom 05.12.2012 (Pkt. 4) bieten wir die angebotenen Leistungen zu den im Angebot beschriebenen Rahmenbedingungen zu einem Pauschalpreis von ~~31.500,00 €~~ netto, zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer an.

28.000,- € NETTO INKL. NK

5. Termine und Berichte

Die im Angebot enthaltenen Termine und Berichtsexemplare sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt:

Übersicht Termine und Berichtsexemplare / Karten

4	Abstimmungstermine (1 Person, inkl. Fahrt, Vorbereitung)
1	Teilnahme auf einer Bürgerversammlung (1 Person, inkl. Fahrt, Vorbereitung, Vorstellung BP-Inhalte ohne PowerPoint-Präsentation)
2	Berichtsexemplare inkl. Karten (analog und digital) (erneute Offenlage, Satzungsbeschluss)

Zusätzliche Termine und Anfahrten sind gem. Preisliste BKR (vgl. Anlage) gesondert zu honorieren.

Weitere Berichtsexemplare (z.B. für Ausschuss-Sitzungen, Fraktionen, sonstige Behörden) werden nach der Preisliste BKR (Plots, Kopien) in Rechnung gestellt.

6. Bearbeitung und Zeitplanung

Die Bearbeitung der unter Punkt 2 und 3 angebotenen Leistungen soll im BKR Aachen von einer speziell dafür eingerichteten Arbeitsgruppe mit erfahrenen Fachingenieuren des BKR aus den Bereichen Stadtplanung und Landschaftsplanung wahrgenommen werden. Als Hauptbearbeiter sollen wie im bisherigen Planverfahren Dipl.-Ing. Bernd Noky (Stadtplaner AK Rhld.-Pfalz) und Dipl.-Ing. Antonia Steffens (Stadtplanerin AK NW) eingesetzt werden. Als Landschaftsplaner stehen wie im bisherigen Planverfahren Dipl.-Ing. André Simon (Landschaftsarchitekt AK NW) und Britta Schippers zur Verfügung. Die Projektleitung und die Außenvertretung vor den Ratsgremien und in der Bürgerbeteiligung soll von Dipl.-Ing. Bernd Noky wahrgenommen werden.

Bei einer gebündelten Bearbeitung unserer angebotenen Leistungen wird ab dem Zeitpunkt der Abgabe der mit allen Verfahrensbeteiligten abgestimmten Gutachtenfassungen (Verkehrs- und Einzelhandelsgutachten) sowie des abgestimmten Hochbau-Entwurfs eine Bearbeitungszeit von 6 Wochen für die von uns angebotenen Leistungen benötigt. Die Abgabe des abgestimmten Lärmgutachtens hat bis Mitte Dezember zu erfolgen.

7. Sonstige Rahmenbedingungen

Unser Angebot ist gültig bis zum 31.01.2013

Wir gehen von einer planungsbegleitenden Unterstützung und Mitwirkung des Auftraggebers aus. Das bedeutet, der Auftraggeber hilft bei der Beschaffung von Daten, Dateien, Unterlagen und Planwerken und stellt die Deutsche Grundkarte 1:5.000 digital mit und ohne Höhenlinien zur Verfügung sowie hilft bei der Anbahnung wichtiger Gespräche.

Sollten sich während des Verfahrens die vorhabensbezogenen Ziele in wesentlichen Punkten ändern, wird die damit verbundene Mehrarbeit gesondert in Rechnung gestellt.

Sollte nach Beauftragung das Projekt aus Gründen, die nicht durch BKR zu vertreten sind, mehr als 4 Monate ruhen, so wird im beiderseitigen Einvernehmen eine neue Kalkulationsgrundlage festgelegt.

Wir gehen gem. § 15 Abs. 2 HOAI von der Möglichkeit einer arbeitsstandsentsprechenden Honorierung im Rahmen von Abschlagszahlungen aus. Zahlungen werden 30 Tage nach Rechnungsstellung fällig (rein netto ohne Abzug). Die Schlusszahlung wird nach Abnahme durch den Auftraggeber, jedoch spätestens 6 Wochen nach Abgabe des Schlussberichtes

fällig. Bei Überschreiten des Zahlungszieles sind wir berechtigt, gemäß den einschlägigen rechtlichen Vorschriften Verzugszinsen zu berechnen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt davon unberührt.

Es gilt die bei Leistungserbringung jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer (zzt. 19%).

Das BKR Aachen ist eine Partnerschaftsgesellschaft. Eine Haftung für Mangelfolgeschäden, die aus der Verwertung gutachterlicher Feststellungen entstehen, wird wegen der laufenden Weiterentwicklung des Standes der Wissenschaft und Technik auf 5 Jahre begrenzt. Darüber hinaus haften wir im Rahmen unserer Berufshaftpflichtversicherung (2,556 Mio. € Personenschäden, 1,022 Mio. € Sach– und Vermögensschäden).

Wir weisen außerdem darauf hin, dass dieses Angebot **nur** für die Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co KG und die Stadt Sankt Augustin bestimmt ist und Dritten gegenüber ohne unsere Zustimmung weder ganz noch teilweise oder sinngemäß zugänglich gemacht werden darf.

Aachen, den 17.12.2012

Ajo Hinzen

Preisliste (2012)

Aufwandsarbeiten

	€ / h
Gutachter (Inhaber) / Projektleiter	85,00
Wiss. Mitarbeiter / Projektleiter	70,00
Wiss. Mitarbeiter (Dipl.-Ing., Dipl.-Ökol.)	59,00
Sachbearbeiter	47,50
Hilfskraft (Student)	30,00
Fahrtkosten Pkw	0,42/km
Nebenkosten (% der Gesamtkosten)	6

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der bei Leistungserbringung geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (zzt. 19%).

Preisliste (2012)

Plots, Ausdrucke etc.

Ausdrucke und Kopien (Laserdrucker)

DIN A4	schwarz-weiß	0,10 € / Stück
DIN A3	schwarz-weiß	0,20 € / Stück
DIN A4	farbig	1,00 € / Stück
DIN A3	farbig	2,00 € / Stück

Plots (hochauflösend mit Tintenstrahlplotter)

DIN A2	schwarz-weiß, 90 g Papier	5,00 € / Stück
DIN A1	schwarz-weiß, 90 g Papier	8,00 € / Stück
DIN A0	schwarz-weiß, 90 g Papier	12,00 € / Stück
DIN A4	farbig, 90 g Papier (50% Farbanteil)	2,00 € / Stück
DIN A3	farbig, 90 g Papier (50% Farbanteil)	3,70 € / Stück
DIN A2	farbig, 120 g Papier (50% Farbanteil)	9,00 € / Stück
DIN A1	farbig, 120 g Papier (50% Farbanteil)	18,00 € / Stück
DIN A0	farbig, 120 g Papier (50% Farbanteil)	34,00 € / Stück

Bereitstellung von Speichermedien

digitale Daten auf Datenträger im PDF-, JPG-, DWG-, DXF-, PLT-Format
pro CD-ROM 5,00 €

Sonderformate und Sonderpapiere

auf Anfrage

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der bei Leistungserbringung geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer (zzt. 19%).

Anlage 10.1

1. Umgestaltung obere Marktplatte plus Aufzug
   (Hinweis auf Anlage 10.1a)

2. Anbindung an Mewasseret Zion Brücke
   (Hinweis auf Anlage 10.1c)

3. Parkleitsystem
   (gesondert in Anlage 10.1d)

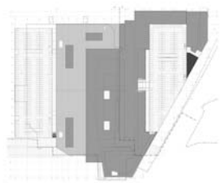
4. Verlegung der 110 KV Leitung
   (ist erfolgt)

Verlegung der 110 KV Leitung
4
Fuß- und Radweg
Fuß- und Radweg
Fahrradstellplätze
2.BA/1.BA
Fahrradstellplätze
Rathausallee
Bonner Straße B56
2
Anbindung an Mewasseret Zion Brücke
1
Umgestaltung obere Marktplatte plus Aufzug
4
Verlegung der 110 KV Leitung
Sandstraße
Vom Stein Straße

PROJEKT

HUMA - Sankt Augustin

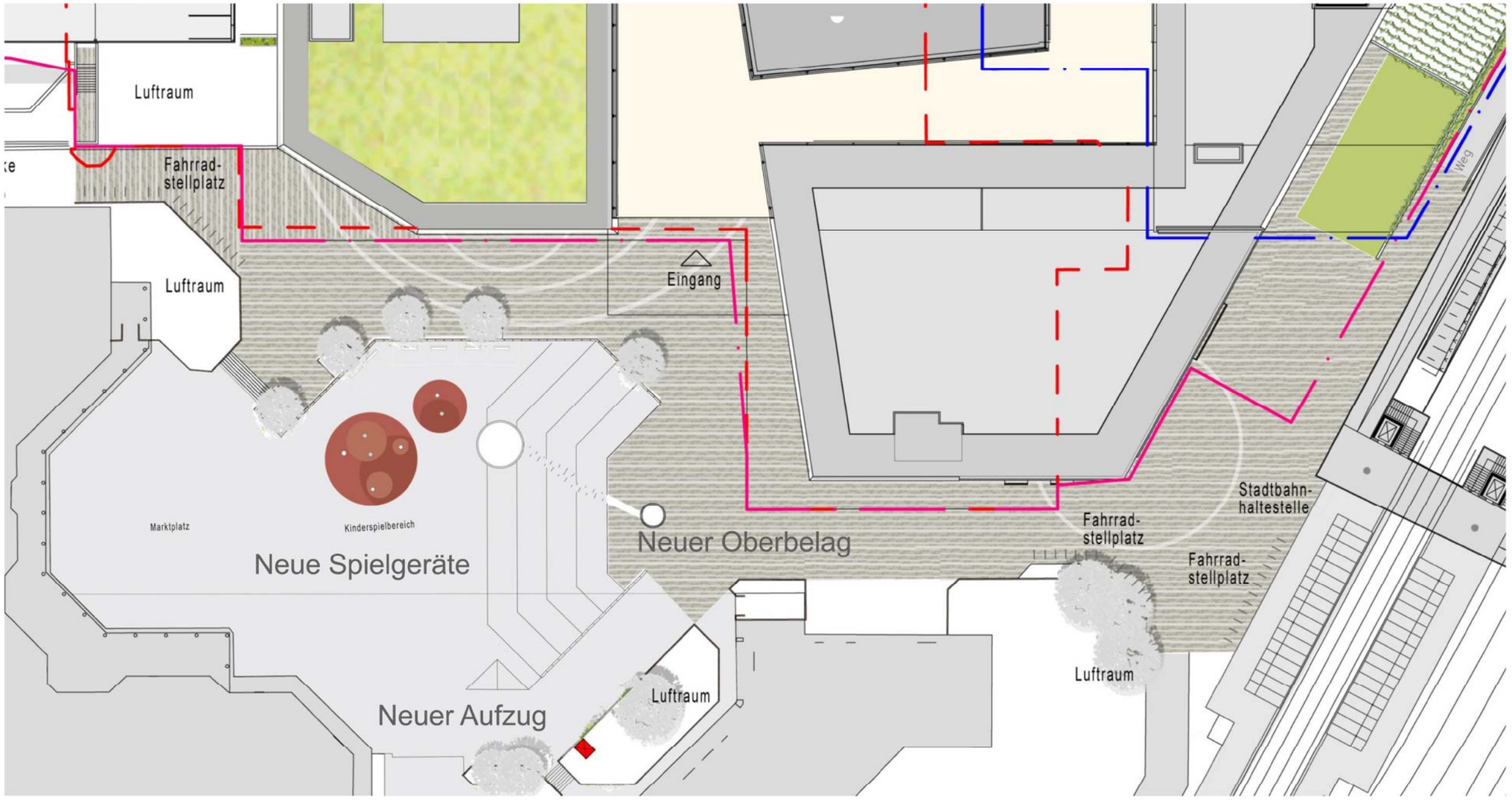
LAGEPLAN



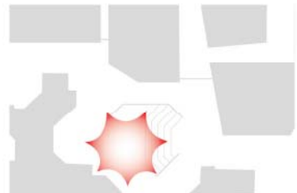
N

BAUHERR Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG Leopoldstraße 236 80807 München	DATUM, UNTERSCHRIFT DATUM, UNTERSCHRIFT
PROJEKTSTEUERUNG BMP Baumanagement GmbH Hohenstaufenring 57 50674 Köln	DATUM, UNTERSCHRIFT
PLANTITEL Übersichtsplan Umfeldverbesserungen Anlage 10.1	PLANUNGSPHASE SBV ±0.00= +65.60m ü.NHN PLOT NR.:
PLANNUMMER CTA_AUG002_XX_AGAX_--_0036_00_V	

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MAßSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM		A3	21.03.2013

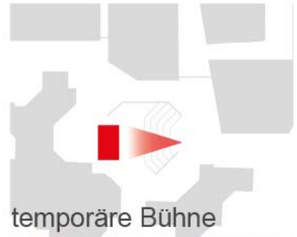


mögliche Nutzungen
durch die Stadt



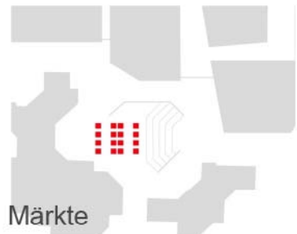
temporäre Überdachung





temporäre Bühne





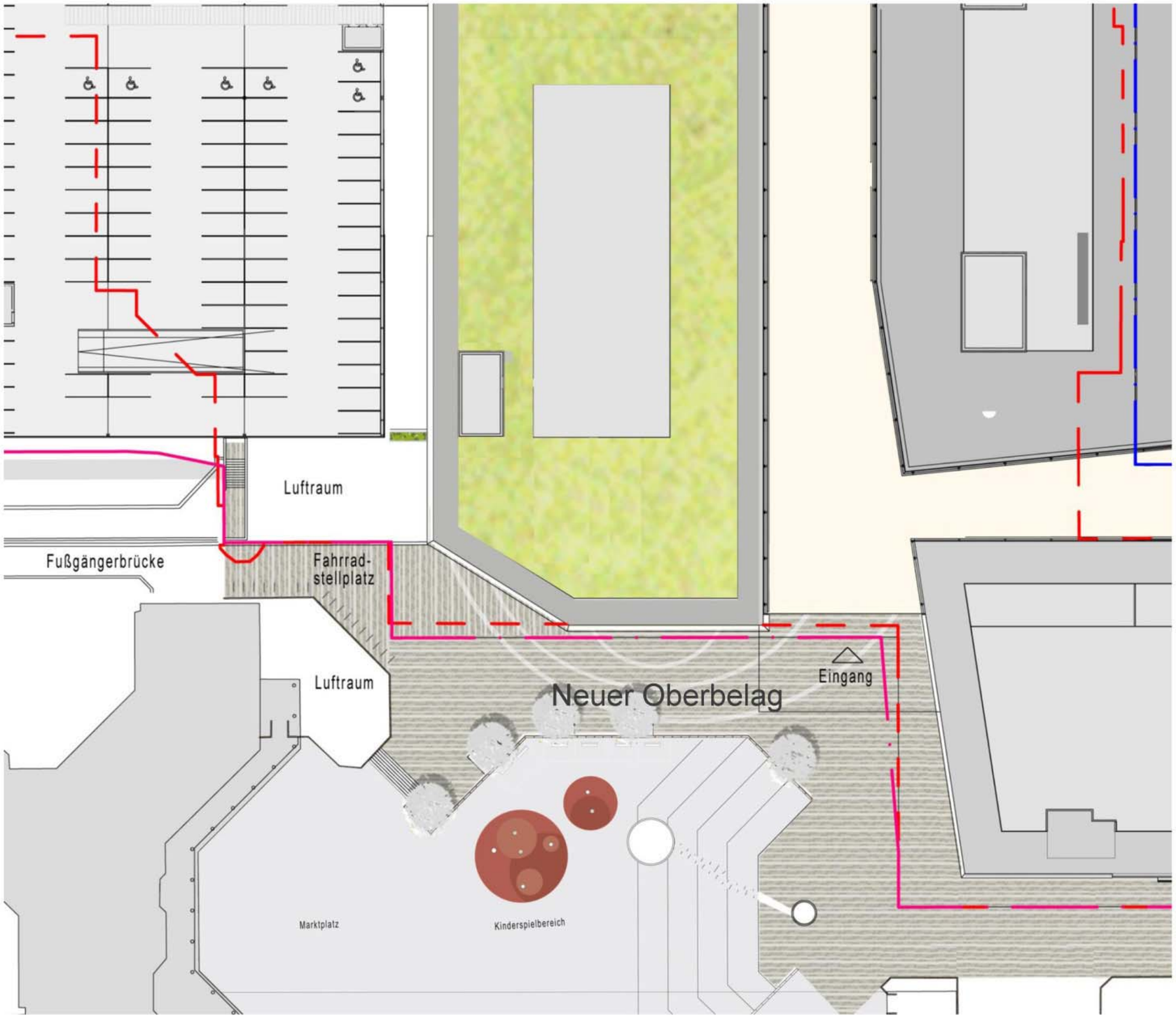
Märkte



Im Rahmen des neu gestalteten HUMA Einkaufsparks soll eine optische und nutzerfreundliche Aufwertung des unmittelbar angrenzenden Marktplatzes erfolgen.

- Die unter dem Marktplatz befindlichen Stellplätze werden durch einen behindertengerechten Aufzug mit der Ebene der Marktplatte verbunden.
- Der Oberbelag der oberen Marktplatte wird erneuert und bis zur Stadtbahnhaltestelle erweitert.
- Die auf dem Marktplatz befindlichen Spielgeräte werden erneuert.
- Die Vorrüstung für eine Zeltüberdachung incl. der für eine Veranstaltung erforderlichen Medienanschlüsse wird vorgesehen.
- Um den nichtmotorisierten Individualverkehr zu fördern, werden auf dem Marktplatz und in Richtung der Stadtbahnhalte-stelle zusätzliche Fahrradständer aufgestellt.

Anlage 10.1a zum Durchführungsvertrag



Anschluss Mewasseret-Zion-Brücke an das Parkhaus



Anbindung an das Parkhaus

Anlage 10.1c zum Durchführungsvertrag

Anlage 10.1d

Parkleitsystem HUMA
Stadt Sankt Augustin

Die Stadt Sankt Augustin hat als Mittelzentrum eine regionale Funktion in den Bereichen Dienstleistung, Handel, Gewerbe, Schulen und in geringem Maße auch Tourismus.

Im Bereich des Zentrums – insbesondere auf der Bonner Straße (Bundesstraße B56) – treten schon seit Jahren nachteilige Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs wie Abgas- und erhöhte Lärmbelästigung sowie Behinderungen bei der Straßenquerung für Fußgänger auf.

Nun sind in Sankt Augustin in den nächsten Jahren verschiedene Entwicklungsvorhaben geplant, die in unterschiedlicher Ausprägung Auswirkung auf das Verkehrsaufkommen haben. Darum ist für eine gesamtheitliche Betrachtung in einer Verkehrsuntersuchung [gevas humberg & partner; Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin, Aktualisierung 2013], damit nicht jedes einzelne Vorhaben separat untersucht wird, unter Beachtung der Interaktionen die verschiedenen Vorhaben zusammen analysiert sowie erforderliche bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen für einen leistungsfähigen Verkehrsablauf im umgebenden Straßennetz aufgezeigt worden.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung haben ergeben, dass das Verkehrssystem in Sankt Augustin aufgrund der Planungen durch den Bau einer neuen Ost-West-Spange zwischen Bonner Straße und Rathausallee sowie Errichtung einer neuen Anbindung der HUMA-Parkplätze über eine Spindel von der Bonner Straße aus ertüchtigt werden muss. Zusätzlich sind auch verkehrslenkende Maßnahmen empfohlen worden, um den Parksuchverkehr auf kurzem Wege zu den Parkhäusern sowie den freien Stellplätzen zu führen. Auch vom Landesbetrieb Straßen.NRW sind verkehrslenkende Maßnahmen bei Realisierung der Vorhaben als sinnvoll und notwendig erachtet worden, da die Bundesstraße B56 direkt durch Sankt Augustin als Haupterschließungsstraße für das Zentrum führt.

Deshalb ist geplant ein dynamisches Parkleitsystem (PLS) einzurichten und an eine neu zu schaffende Parkleitzentrale anzubinden, um insbesondere die hoch belasteten Knotenpunkte an der Bonner Straße (Bundesstraße B56) von unnötigem Parksuchverkehr bzw. Zielverkehr zu entlasten. Da verschiedene Parkbereiche im Einkaufspark HUMA von unterschiedlichen Seiten und Anfahrtsstraßen erschlossen werden und diese Parkbereiche nicht intern miteinander verknüpft sind, werden mittels dynamischer Informationstafeln die freien Stellplätze der Parkhäuser – getrennt nach Zufahrten – angezeigt.

Somit wird mit Hilfe des Parkleitsystems der Parksuchverkehr gezielt gelenkt und unnötige Fahrten (unerwünschter Parksuchverkehr) im umgebenden Straßennetz der Nutzung vermieden. Ein weiterer Vorteil ist dabei auch eine gleichmäßigere Auslastung des gesamten Parkangebotes. Zudem trägt eine Umsetzung des Konzeptes zum Parkleitsystem HUMA insgesamt zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit im Zentrum der Stadt Sankt Augustin bei.

Mit zusätzlichen statischen Hinweistafeln an den Hauptzufahrtstraßen zum Einkaufspark HUMA erhalten die Kfz-Fahrer frühzeitig Informationen über das Parkleitsystem bzw. die angebundenen Parkmöglichkeiten.

Die dynamische Beschilderung für das Parkleitsystem wird dabei erst im näheren Umfeld der Nutzung vorgesehen, um einerseits den Verkehr von den Hauptzufahrtsstraße schnell und direkt zu der jeweiligen Zufahrt der Parkhäuser zu führen und andererseits, aufgrund der somit geringeren Anzahl von Standorten, Kosten und allgemein Beschilderungsaufwand („Schilderwald“) zu sparen.

Infrastrukturelle Grundlage für die Ausarbeitung des Parkleitsystems bilden die drei geplanten Parkhäuser im Einkaufspark HUMA, die über eine Zufahrt in der Rathausallee bzw. eine Zufahrt in der Bonner Straße angefahren werden. Über Zählung des Kfz-Verkehrs an den Schrankenanlagen der drei Parkhauszufahrten wird die jeweilige aktuelle Anzahl von freien Stellplätzen ermittelt und vom Parkleitrechner an die entsprechenden dynamischen Wegweiserelemente weitergeleitet.

Das Konzept sieht die nachfolgend aufgeführten Randbedingungen vor:

- An den Hauptzufahrtsstraßen der Stadt Sankt Augustin werden statische Hinweistafeln vorgesehen, um den Kfz-Fahrer auf das Parkleitsystem bzw. die beiden unterschiedlichen Parkmöglichkeiten hinzuweisen.
- Mit den dynamischen Anzeigen wird eine stärkere Lenkung – insbesondere des Einkaufsverkehrs – zu den freien Stellplätzen im Einkaufspark HUMA erzielt, um das sensible Straßennetz zu entlasten. Dies wird mittels einer separaten Anzeige für jedes einzelne Parkhaus bzw. deren Anbindung über die Rathausallee einerseits und die Bonner Straße andererseits erreicht.
- Innerhalb der Parkhäuser ist zur besseren Führung eine zusätzliche „interne“ Beschilderung vorgesehen, da die Parkhäuser selber noch mal in verschiedene Parkbereiche aufgegliedert sind.

Die Schildergestaltung und Schilderdimensionierung werden gemäß der RWB 2000 ausgeführt. Die Beschilderung (Ausführung, Schriftgröße,…) wird in Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 2005) ausgeführt. Die Schriftgröße der Zielnennungen auf der Beschilderung wird entsprechend der zulässigen Höchstgeschwindigkeit am jeweils betrachteten Standort ausgeführt. Die LCD-Anzeige für die Darstellung der Anzahl der freien Stellplätze wird, aufgrund der bereitgestellten Stellplätze, 4-zeilig (Angabe über 1000) und mit einer entsprechenden Schriftgröße (Empfehlung: 220mm) ausgeführt.

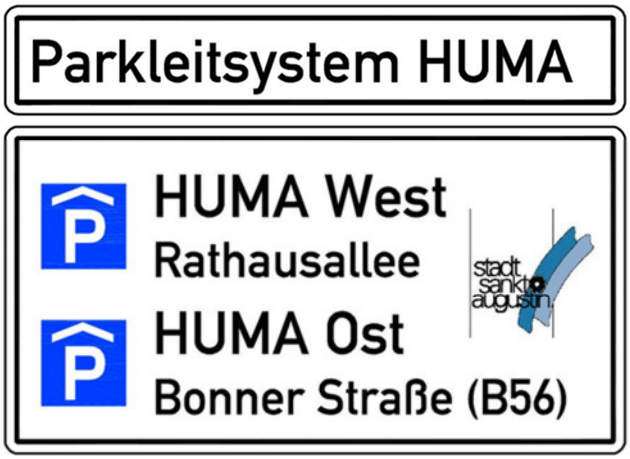


Abbildung 1: Beispiel Beschilderung – Hinweistafel Hauptzufahrtsstraßen



Abbildung 2: Beispiel Beschilderung – Bonner Straße (Zufahrt Nord; Standort 1)

Das dynamische Parkleitsystem stellt damit eine wichtige Maßnahme dar, um in den verkehrlichen Zielfeldern der Wirtschaftlichkeit und dem Umweltschutz, die Konkurrenzfähigkeit und die Attraktivität der Stadt Sankt Augustin zu erhalten bzw. zu steigern und stellt einen wichtigen Baustein im Gesamtverkehrskonzept der Stadt dar.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN URBANE MITTE - SANKT AUGUSTIN II

FREIANLAGENGESTALTUNG



ANLAGE 10.5a
zum Durchführungsvertrag

LEGENDE

- Rasenflächen
- Vegetationsflächen
- Wegeflächen - befestigte Flächen
- Dachbegrünung extensiv
- Neuanpflanzung Baum
- Erhalt Bestandsbaum
- Grundstücksgrenze
- Grenze Bestandsgebäude Huma

mögl. Standort für Fahnenmasten

mögl. Standort für Werbestelen

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

PROJEKT
Urbane Mitte - Sankt Augustin II
HUMA Einkaufspark

LAGEPLAN



BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co.KG
Leopoldstraße 236 — Telefon: 089 - 36 09 09 - 0
80807 München — Telefax: 089 - 36 09 09 - 30

PROJEKTMANAGEMENT
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57 — Telefon: 0221 - 93 18 72 - 0
50674 Köln — Telefax: 0221 - 93 18 72 - 10

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 — Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf — Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
KLA Ippel Landschaftsarchitektur

MILANO
via varese 16
I 20059 vimercate
T 0039.02.9640.3206
F 0039.02.8690130
milano@ippelland.com

DUISBURG
johannastrasse 57
D 47057 duisburg
T 0049.203.4280882
F 0049.203.4280889
duisburg@ippelland.com

PLANTITEL
Werbeanlagen Grünfläche
Anlage 10.5a
zum Durchführungsvertrag

PLANUNGSPHASE
Genehmigung

±0.00= +65.60m ü.NN

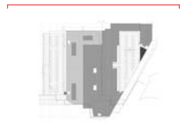
PLOT MS: -

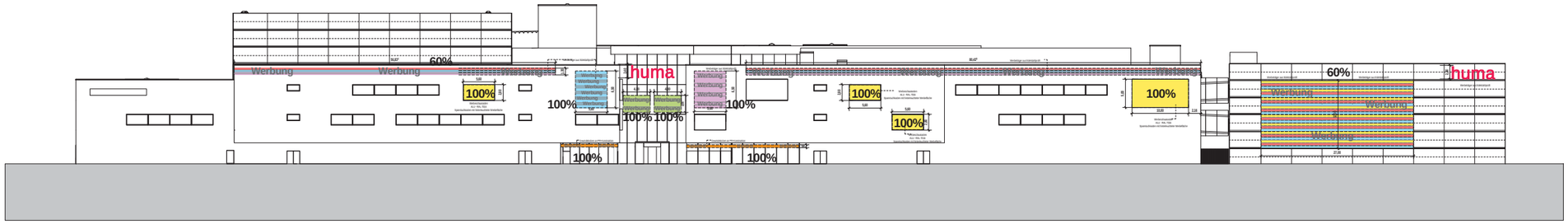
PLANNUMMER
CTA_AUG002_XX_AGAA_ -- _0041_00_V

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MASSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	--		A3	21.03.2013

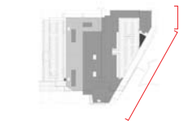
Anlage 10.5b
zum Durchführungsvertrag

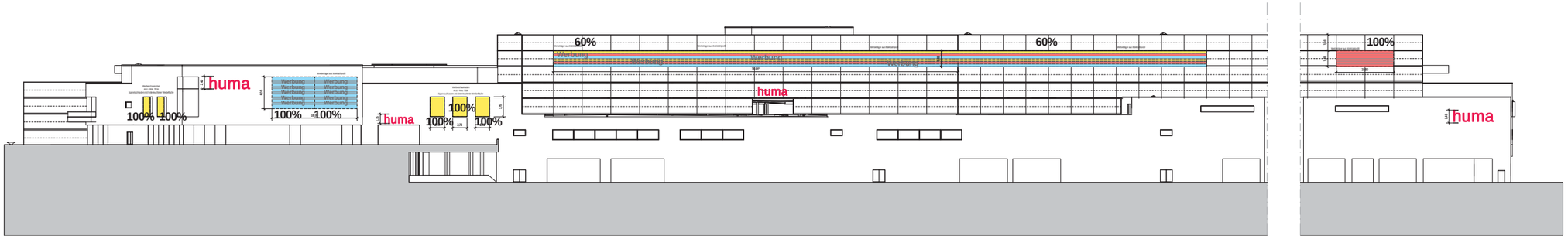
Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.





Ansicht N1 Nordfassade (Südstraße) 1:250

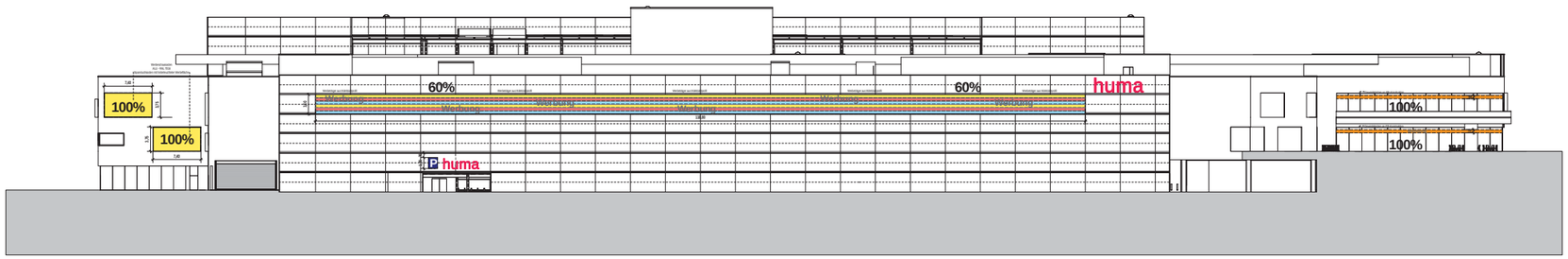




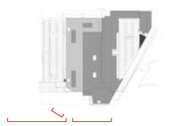
Ansicht O1 Ostfassade (Bonner Straße) 1:250

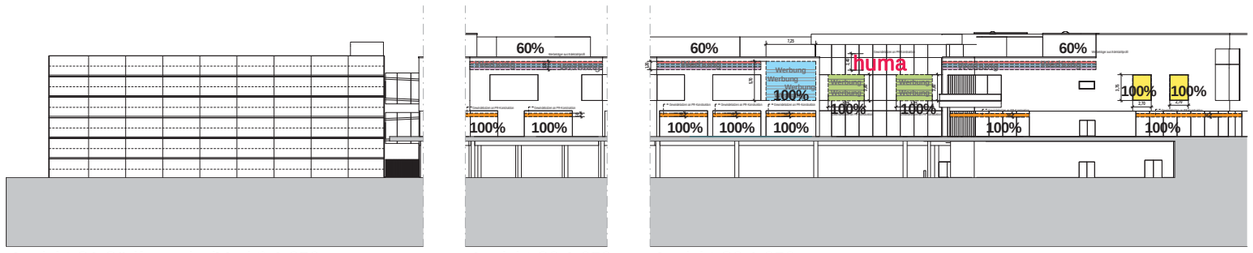
Ansicht O2 1:250





Ansicht W1 Westfassade (Rathausallee) 1:250





Ansicht S1 Südfassade (Markt) 1:250

Ansicht S2 1:250

Ansicht S3 1:250

LEGENDE

- Produktwerbung
- Werbung für Grossmieter (ab 2000 m²)
- Werbung für mittlere Mieter (850 m²-2000 m²)
- Werbung für Kleinmieter (bis 850 m²)
- Optionale Mieterwerbung
- Werbung über Läden

Grundsätzlich sind alle Werbeflächen mit Stromanschluss vorzusehen!

PROJEKT
HUMA - Sankt Augustin

LAGEPLAN



BAUHERR
Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH Co.KG
Leopoldstraße 236
80807 München

DATUM, UNTERSCHRIFT

PROJEKTSTEUERUNG
BMP Baumanagement GmbH
Hohenstaufenring 57
50674 Köln

GENERALPLANER
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

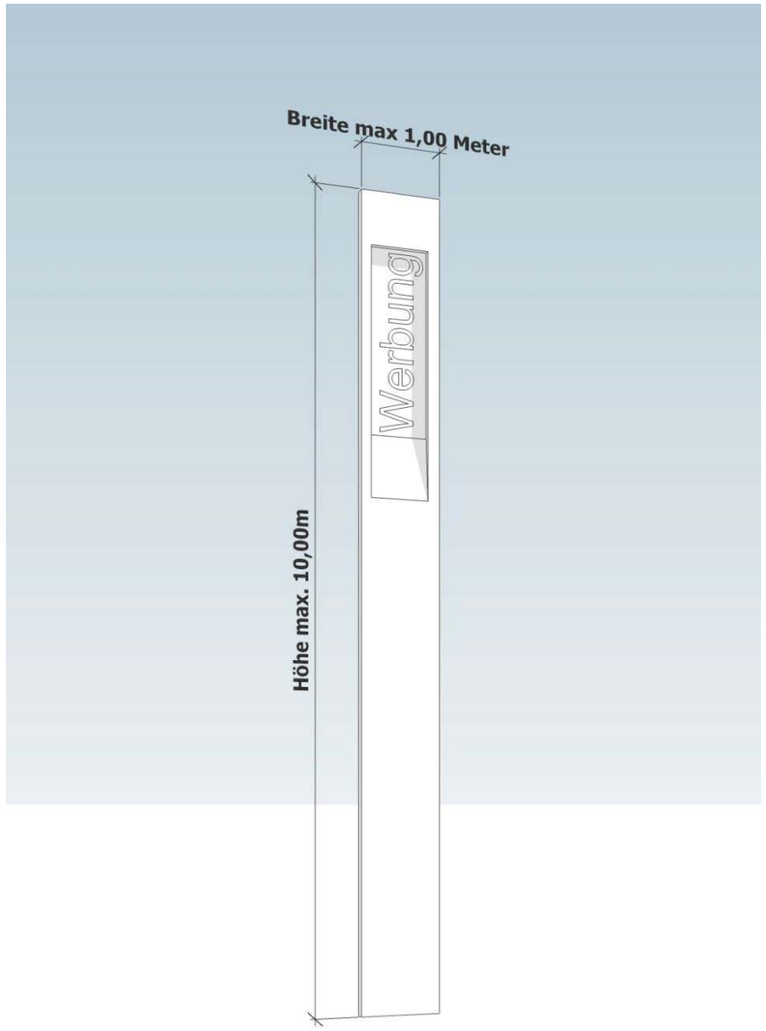
ARCHITEKTUR
Chapman Taylor
Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH
Peter-Müller-Straße 10 Telefon: 0211 - 88 28 69 - 0
40468 Düsseldorf Telefax: 0211 - 88 28 69 - 30

PLANTITEL
Anlage 10.5b zum Durchführungsvertrag Werbekonzept Fassaden

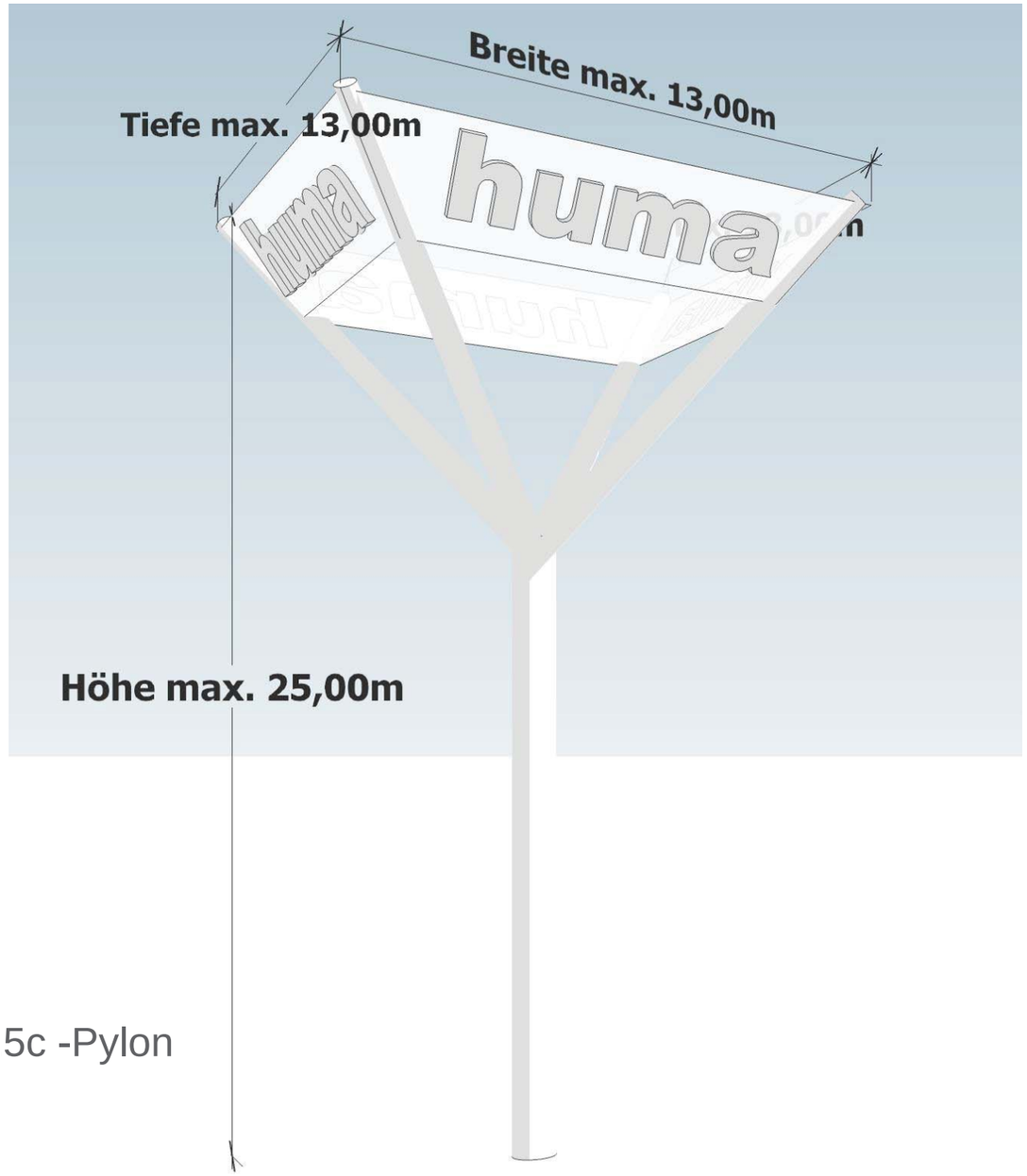
PLANUNGSPHASE: SBV
±0.00= +65.60m ü.NHN
MAßSTAB: siehe

PLANNUMMER
CTA_AUG002_XX_AEAN_--_0040_00_F

GEZEICHNET	GEPRÜFT	MAßSTAB	GRÖSSE	DATUM
CHR	RM	1:250	A0+	21.03.2013



10.5c -Stele

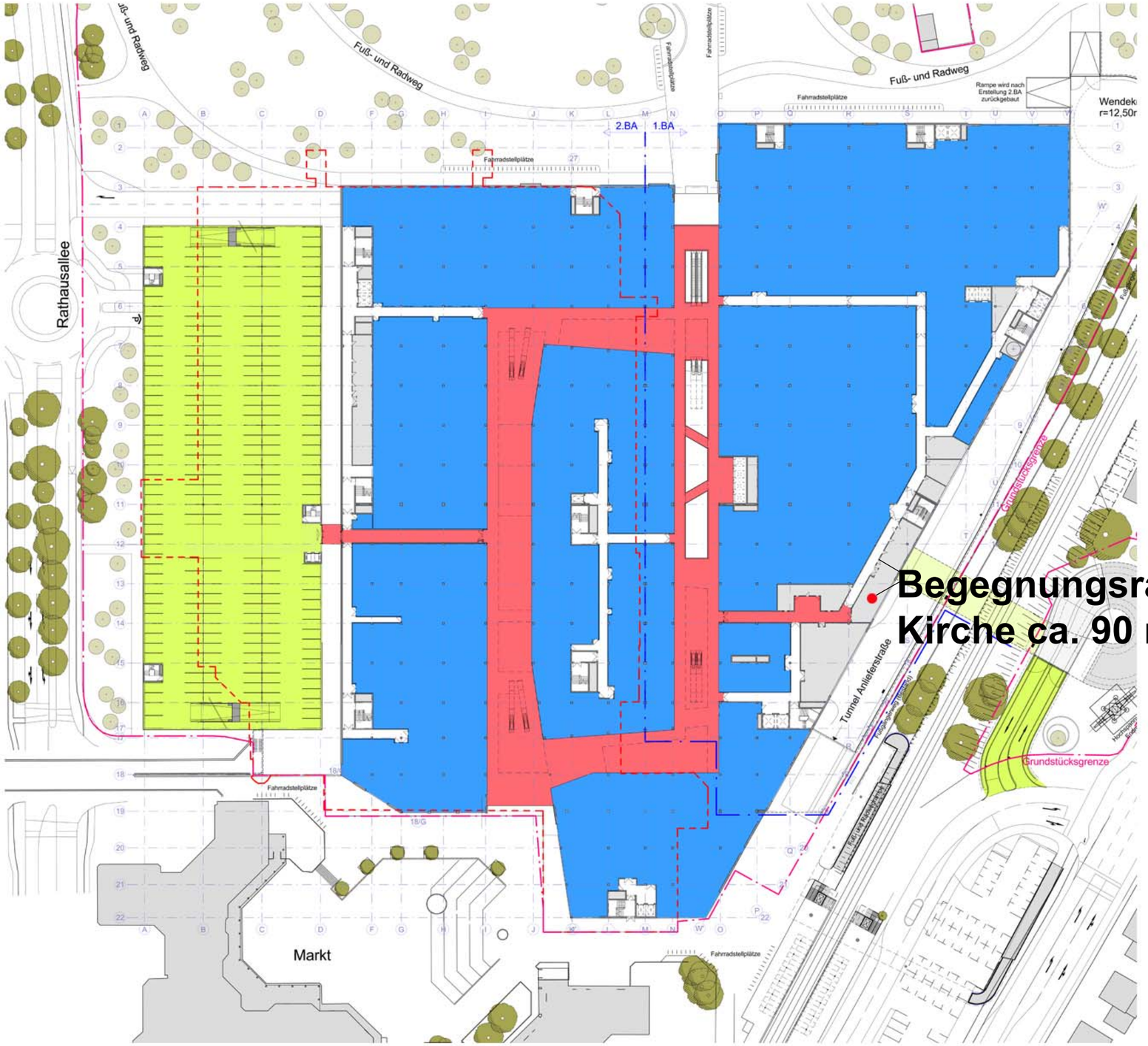


10.5c -Pylon

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Exemplarische Darstellung mit maximalen Bemessungen

Anlage 10.5c zum Durchführungsvertrag Werbekonzept



Marktebene Begegnungsraum / Kirche

Anlage 10.6 zum Durchführungsvertrag