**1. Änderung
des Bebauungsplans
Nr. 809
„An der Kleinbahn“**

**Städtebaulicher
Vertrag**

- Entwurf

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

der **Stadt Sankt Augustin**,

Markt 1, 53757 Sankt Augustin

vertreten durch den Bürgermeister und einen weiteren vertretungsberechtigten Be-
amten

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

und

[REDACTED]

- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

wird folgender städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) über die
Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ ge-
schlossen.

Präambel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 809 verfolgte die Stadt seit mehr als sieben Jahren das Ziel, die Nahversorgung im Ortsteil Birlinghoven wieder herzustellen. Es konnte jedoch seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 809 kein Betreiber gefunden werden, der bereit ist den Standort unter den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben zu entwickeln.

Der Vorhabenträger ist nunmehr an die Stadt mit dem Wunsch herantreten, auf seinem Grundstück (Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, Flurstücke 165 und 166) sowie auf einem Teil des benachbarten städtischen Grundstücks (Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, Flurstück 167) einen Nahversorgungsmarkt bzw. Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche und maximal 80 Stellplätzen zu errichten. Die Planung sieht vor, den Markt über eine private Zufahrt direkt an die Pleistalstraße/ L 143 anzuschließen.

Dieses Bauvorhaben ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 809 „An der Kleinbahn“ in diesem Bereich keine Zufahrt von der Pleistalstraße zulässt. Der Rat der Stadt hat daher am 18.04.2013 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 809 zu ändern (Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung).

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgungsmarktes mit direkter Anbindung an die Pleistalstraße und einer fußläufigen Erschließung an die angrenzenden Wohngebiete über die Straße „Am Steinmorgen“. Zudem sollen durch die geänderte Erschließung die bisher für den Nahversorgungsmarkt vorgesehenen Bauflächen deutlich reduziert werden.

Die Planung des Vorhabenträgers erfordert die Errichtung einer privaten Zufahrt sowie einen Ausbau von öffentlichen Erschließungsanlagen (insbesondere Entwässerung, Linksabbieger, neuer Fußweg und neue Querungshilfe). Die zur Erschließung des Grundstücks erforderlichen Maßnahmen wird der Vorhabenträger in eigenem Namen und auf eigene Kosten herstellen.

Dieser städtebauliche Vertrag dient der Förderung und Sicherung der städtebaulichen Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der Regelung der aus dem Vorhaben resultierenden Aus- und Umbauten der öffentlichen Erschließungsanlagen.

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung der Stadt zu einer bestimmten Bauleitplanung und zum Abschluss des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Auf § 1 Absatz 3 BauGB wird verwiesen.

Abschnitt I

Vertragszweck, -gebiet und -bestandteile

§ 1

Vertragszweck

Dieser städtebauliche Vertrag dient der Aufstellung sowie der Förderung und Sicherung der städtebaulichen Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“. Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das in § 2 beschriebene Vorhaben sowie die Herstellung und der Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.

§ 2

Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger plant auf seinem Grundstück in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, Grundstücke 165 und 166 sowie auf einem Teil des benachbarten Grundstücks (Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, Flurstücke 167) einen Nahversorgungsmarkt/ Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche und maximal 80 Stellplätzen zu errichten (siehe Anlage 3). Die Planung sieht vor, den Markt über eine private Zufahrt direkt an die Pleistalstraße/ L 143 anzuschließen.

§ 3

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet (Anlage 1) umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (Anlage 2) sowie angrenzende öffentliche Verkehrsflächen. Dieses Gebiet umfasst

- vollständig die Flurstücke in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10 mit den Flurstücksnummern 57, 59, 60, 63, 78, 164, 165, 166 und 167 sowie
- teilweise die Flurstücke in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 10 mit den Flurstücksnummern 176, 179, 206 (Feldweg), 260 (Pleistalstraße), 261 und 278 (Graben).

§ 4

Bestandteile des Vertrages

- (1) Die Bestandteile des Vertrages sind:
- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)

- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (Anlage 2)
 - Plan mit den zukünftigen Eigentums- und Unterhaltungsgrenzen (Anlage 3)
 - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung (Anlage 4)
 - Vorhabenpläne bestehend aus Lageplan und Ansichten (Anlage 5)
 - Ausbauplanung der öffentlichen Straßenanlagen (Anlage 6)
 - Entwurf der Verwaltungsvereinbarung zum Umbau der L143 im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ zwischen dem Land NRW - vertreten durch den Landesbetrieb Straßen NRW - und die Stadt (Anlage 7)
 - Ausbauplanung der öffentlichen Abwasseranlagen (Anlage 8)
 - Planung, Bau und Betrieb von Abwasseranlagen (Anlage 9)
- (2) Die Vertragsparteien kommen überein, dass die Anlage 4 in der jeweils letzten vom Rat der Stadt beschlossenen Fassung (entweder Offenlage- oder Satzungsbeschluss) Bestandteil und Grundlage dieses Vertrages wird.
- (3) Die Vertragsparteien kommen weiter überein, dass die Anlagen 6 und 7 in der jeweils aktuellen und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmten Fassung Bestandteil und Grundlage dieses Vertrages werden.
- (4) Die Bestandteile des Vertrags liegen den Vertragsparteien vollständig vor.

Abschnitt II Erschließung

§ 5

Übertragung der Erschließung

- (1) Durch die Realisierung des Vorhabens wird in den bestehenden Straßenraum bzw. in an das Vertragsgebiet angrenzende öffentliche Erschließungsanlagen eingegriffen. Die Stadt überträgt die Erschließung im Vertragsgebiet (nachfolgend „Erschließungsgebiet“ genannt) gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) nach Maßgabe dieses Vertrages auf den Vorhabenträger. Die Umgrenzung des Erschließungsgebietes ergibt sich aus Anlage 1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist.
- (2) Bezüglich der Herstellung und Änderung von öffentlichen Erschließungsanlagen, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen und bleiben (Pleistalstraße/ L 143 einschließlich Umbauten: Errichtung einer neuen Abbiegespur, Errichtung einer neuen Fußgängerquerung, Errichtung der Straßenentwässerung und -beleuchtung usw.), wird die Stadt auf der Grundlage der vom Landesbetrieb Straßen NRW noch zu genehmigenden Straßenplanung, in Vertretung des Vorhabenträgers mit dem Land Nordrhein-Westfalen, dieses vertreten durch den Landesbetrieb Straßen NRW, eine diesen Vertrag ergänzende vertragliche Vereinbarung über den Bau und die Erhaltung einer nichtsignalisierten Einmündung im Zuge der L 143 abschließen (Anlage 7).
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, alle in der Vereinbarung nach Absatz 2 zu Lasten der Stadt getroffenen Regelungen auf seinen Namen und seine Rechnung zu übernehmen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung ist die Regelung zu Errichtung einer Lichtsignalanlage, sollte sich diese zu einem späteren Zeitpunkt als erforderlich herausstellen.

§ 6

Bindung an den Bebauungsplan

Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (Anlage 3) einzuhalten.

§ 7

Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Plangebiet ausgewiesenen neuen Erschließungsanlagen einschließlich aller ihrer Bestandteile sowie die erforderlichen Anpassungen an bestehenden Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß der vom Landesbetrieb Straßen NRW und der Stadt noch zu genehmigenden Ausbauplanung der Straßen und Wege (Anlage 6) und der von der Stadt noch zu genehmigenden Ausbauplanung der Abwasseranlagen (Anlage 8) auf seine Kosten herzustellen. Länge, Breite, flächenmäßige Bestandteile, technische Beschaffenheit etc. richten sich ebenfalls nach diesen Planungen.
- (2) Die Erschließung nach Absatz 1 umfasst
 - a) die endgültige Planung der öffentlichen Erschließungsflächen und Abwasseranlagen,
 - b) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - c) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Geh- und Radwege
 - Straßentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Straßenbenennungsschilder, Straßenmarkierungen und Verkehrszeichen
 - d) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
 - e) die Vermessung, Vermarkung und Schlussvermessung der öffentlichen Erschließungsflächen.
 - f) Der Leistungsumfang umfasst die Herstellung der neuen und Anpassung der bestehenden Erschließungsanlagen über die Grenzen des Erschließungsgebiets hinaus, sofern und soweit dies zur Anbindung der Anlagen an das vorhandene Erschließungsnetz erforderlich ist.
- (3) Die Erschließung nach Absatz 1 erfasst ausdrücklich ebenfalls den Geh- und Radweg westlich des geplanten Marktes.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Baumaßnahmen frühzeitig mit der Stadt, Fachbereich Tiefbau und dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

§ 8

Planung, Vergabe und Bauleitung, ausführende Unternehmen

- (1) Auf der Grundlage des Bebauungsplanes (Anlage 4) beauftragt der Vorhabenträger mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen, ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Die Beauftragung von Planungsbüros durch den Vorhabenträger erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Sankt Augustin.
- (2) Die erforderlichen Fach- und Ausführungspläne sind auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften auf Kosten des Vorhabenträgers zu fertigen. Diese Pläne bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Stadt die Zustimmung nicht innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt der vollständigen und vom Landesbetrieb Straßen NRW genehmigten Pläne versagt.
- (3) Die Bauleitung und Bauoberleitung für alle in diesem Vertrag übernommenen Arbeiten obliegt dem Vorhabenträger auf eigene Kosten. Dafür ist ein fachlich geeignetes, ingenieurmäßig ausgebildetes Personal oder Beauftragte des Vorhabenträgers einzusetzen das in erforderlichem Umfang auf der Baustelle anwesend sein muss. Mit der Ausschreibung sowie Bau- und Bauoberleitung kann der Vorhabenträger auch ein leistungsfähiges Ingenieurbüro beauftragen.
- (4) Für die Ausführung der in diesem Vertrag übernommenen Maßnahmen darf der Vorhabenträger nur fachlich geeignete, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen einsetzen, die mit dem Fachbereich Tiefbau vor einer Beauftragung abzustimmen sind. Die Bauherrenfunktion wird vom Fachbereich Tiefbau wahrgenommen.

§ 9

Baubeginn

- (1) Der Vorhabenträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (2) Der beabsichtigte Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Stadt spätestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Solange die Stadt ihre Zustimmung zu den Fach- und Ausführungsplänen nicht erteilt hat, darf mit den Erschließungsarbeiten nicht begonnen werden. Bei Arbeiten im öffentlichen Straßenraum ist mindestens 8 Arbeitstage zuvor die Genehmigung des Straßenbaulastträgers sowie die notwendigen Straßenverkehrsrechtliche Genehmigung zu beantragen.

- (3) Vorbehaltlich Absatz 2 wird der Vorhabenträger unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung mit den Erschließungsarbeiten im Vertragsgebiet beginnen, spätestens jedoch mit Erteilung der ersten Baugenehmigung im Vertragsgebiet.

§ 10

Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen und -anlagen, Telefonkabel, Strom- und Gasleitungen) 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 Grundstücksanschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Verlegung der Versorgungskabel muss unterirdisch erfolgen.
- (2) Die Erschließungsanlagen müssen in Qualität und Ausstattung den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen und werkgerecht hergestellt werden. Die Ausführung der Erschließungsanlagen erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und dem Fachbereich Tiefbau der Stadt entsprechend den üblichen technischen Standards, und den DIN-Vorschriften und den speziellen städtischen Regelwerken (.Anlage 9)
- (3) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Die Kosten der Überprüfung trägt der Vorhabenträger. Die Stadt verpflichtet sich, die Anzahl der Überprüfungstermine und den Umfang der Überprüfung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (4) Die Stadt überwacht die Mängelanspruchsfristen, auch für die Verkehrsflächen, die sich in der Baulast des Landesbetriebs Straßenbau NRW befinden und macht ggfs. Mängelansprüche gegenüber dem Vorhabenträger sowie dem jeweiligen Auftragnehmer geltend. Der Landesbetrieb behält sich jedoch das Recht vor, Ansprüche gegen die Stadt geltend zu machen.
- (5) Das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für öffentliche Erschließungsanlagen ist Sache der Stadt bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers gegen Kostenerstattung durch den Vorhabenträger.

- (6) Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Darauf ist auch bei der Detailplanung Rücksicht zu nehmen. Ist die Verlegung unter Inanspruchnahme von privatem Gelände unvermeidbar, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Duldung und die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten/ Baulasten auf seinen Grundstücken. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger. Die Stadt erlaubt bei Bedarf private Erschließungsanlagen in städtischen Flächen und fertigt hierzu einen Gestattungsvertrag über die Regelungen zu Bau- und Betrieb dieser Anlage.

§ 11

Fertigstellung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen vor Fertigstellung des ersten Bauvorhabens im Vertragsgebiet spätestens jedoch bis zum 31.12.2016 endgültig fertig zu stellen.
- (2) Erfüllt der Vorhabenträger die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen oder ausführen zu lassen. Weitergehende Schadensersatzansprüche der Stadt bleiben unberührt.

§ 12

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen durch die Stadt oder den Landesbetrieb Straßen NRW 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. Dies gilt auch dann, wenn der Vorhabenträger die Haftung auf einen Dritten übertragen hat. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 13

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er

[REDACTED]
[REDACTED]

durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft einer europäischen Bank unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit. Die Bürgschaft ist spätestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten der Erschließungsmaßnahme vorzulegen. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen [REDACTED] freigegeben. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von 3 % der Herstellungskosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Mehrere Vertragspartner der Stadt haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.
- (5) Die Bürgschaften sind nach dem von der Stadt anerkannten Muster aufzustellen.

§ 14

Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine nach diesem Vertrag zu erbringende Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht, alle geforderten Nachweise und Prüfergebnisse enthalten und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Mängelanspruchsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Übernahme der mängelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Mängelanspruchsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach fünf Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Mängelanspruchsfrist von fünf Jahren.
- (4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach oder besteht Gefahr im Verzuge, so kann die Stadt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen lassen.

§ 15 **Abnahme**

- (1) Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind diese vom Landesbetrieb Straßen NRW, der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an.
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßen NRW fest.
- (3) Das Ergebnis des Abnahmetermins ist vom Vorhabenträger zu protokollieren und von den 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 Vorhabenträger zu beseitigen.
- (4) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Absatz 3 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jeden weiteren Abnahmetermin ein Entgelt von 250,00 Euro angefordert werden.
- (5) Unwesentliche Mängel, die die Nutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigen, stehen einer Abnahme nicht entgegen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, findet nach Beseitigung der Mängel eine erneute Abnahme statt. Diese Abnahme hat zwei Wochen nach schriftlicher Anzeige, dass die Mängelbeseitigung durchgeführt ist, stattzufinden.
- (6) Eine fiktive Abnahme durch Ingebrauchnahme der Leistung ist ausgeschlossen.

- (7) Über die Begehung und Prüfung der Schlussabnahme wird eine Niederschrift angefertigt. Sie enthält den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen und die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfrist. Die Niederschrift ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Mit der beiderseitigen Annahme der Niederschrift ist die Schlussabnahme vollzogen.

§ 16

Abrechnung der vertraglichen Leistungen

- (1) Über die Höhe der Herstellungskosten und die dem Vorhabenträger entstandenen Planungskosten ist der Stadt in zweifacher Ausfertigung Rechnung zu legen. Diese Rechnungsausfertigungen verbleiben bei der Stadt.
- (2) Reicht der Vorhabenträger eine prüfbare Rechnung nicht ein, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Erstellung der Rechnungsunterlagen zu setzen. Legt der Vorhabenträger die Rechnung bis zum Ablauf der Frist nicht vor, lässt die Stadt die Rechnung auf Kosten des Vorhabenträgers aufstellen.
- (3) Der Vorhabenträger gliedert die Schlussrechnungen so, dass aus ihnen die Höhe des tatsächlichen Erschließungsaufwandes zu ersehen ist, und zwar getrennt für:
- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - Herstellung öffentlicher Abwasseranlagen
 - Fahrbahnen
 - Parkflächen
 - Geh- / Fuß- und Radwege
 - Straßenentwässerung
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbegleitgrün
 - Planung und Bauleitung
 - Vermessung, Vermarktung und Schlussvermessung

§ 17

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien öffentlichen Erschließungsanlagen übernehmen die Stadt bzw. der Landesbetrieb Straßenbau NRW nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung (Anlage 7) und der Anlage 4 die Anla-

- gen in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, wenn sie Eigentümer der öffentlichen Erschließungsflächen geworden sind.
- (2) Von Absatz 1 ausgenommen sind Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Eine Übernahme von Vegetationsflächen erfolgt erst nach zweijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
 - (3) Sollte der Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Abnahme der ihm zu übertragenen Flächen und Erschließungsanlagen verweigern, die jedoch gemäß der genehmigten Planung und nach Vorgaben dieses Vertrags vom Vorhabenträger hergestellt, übergeben und durch die Stadt mängelfrei abgenommen wurden, übernimmt die Stadt vom Vorhabenträger die Baulast Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht über diese Anlagen bis zu einer endgültigen Übernahme durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW.
 - (4) Vor der Übernahme wird der Vorhabenträger folgende Maßnahmen veranlassen und Unterlagen übergeben:
 - a) Übergabe der vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellte(n) Schlussrechnung(en) mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne im Maßstab 1 : 500 für sämtliche Anlagen in zweifacher Ausfertigung ,
 - b) Übergabe der Qualitätsnachweise für die öffentlichen Erschließungsanlagen (Lastplattendruckversuche, Materiallieferscheine und Prüfzeugnisse, Dichtigkeitsnachweise usw.),
 - c) Übergabe der Planunterlagen und Nachweise für die der öffentlichen Abwasseranlagen gemäß Anlage 9.
 - d) Durchführung der Schlussvermessung und Übergabe einer Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen. Aus dieser muss sich weiterhin ergeben, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
 - e) Übergabe eines digitalen Straßenbestandsplans nach den Vorgaben der Stadt, Fachdienst Vermessung.
 - (5) Die nach Absatz 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
 - (6) Die Stadt bestätigt die Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung (Anlage 7) schriftlich.
 - (7) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, alle im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 „An der Kleinbahn“ (Anlage 4) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen nach deren Vermessung und grundbuchmäßiger Darstellung als jeweils separate Grundstücke unentgeltlich, kosten- und lastenfrei auf die Stadt zu übertragen. Die Kosten der Vermessung und Grundbucheintragungen trägt der Vorhabenträger.

- (8) Ergibt die nach dem Abschluss der Herstellungsarbeiten durchzuführende Schlussvermessung, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschritten und Grundstücke vom Vorhabenträger mit Erschließungsanlagen überbaut wurden, sind auch diese Flächen der Stadt zu übereignen.
- (9) Der Vorhabenträger veranlasst die Vermessung. Sofern er dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist die Stadt berechtigt, die Vermessung auf Kosten des Vorhabenträgers zu beantragen.
- (10) Die Widmung der öffentlichen Erschließungsanlagen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt. Der Vorhabenträger stimmt der Widmung durch die Stadt ab dem Zeitpunkt der Übernahme hiermit zu.

§ 18

Verrechnung der Erschließungskosten mit erstmaligem Kanalanschlussbeitrag

- (1) Die für den Bau von Teilen der öffentlichen Abwasseranlage entstandenen und anerkannten Kosten – abzüglich 33 % als Anteil für die Straßenentwässerung – werden auf die nach der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Entwässerungssatzung für die in § 1 Abs. 1 des Vertrages genannten Grundstücke zu erhebenden Kanalanschlussbeiträge angerechnet.
- (2) Übersteigen die anerkannten Kosten – abzüglich 33 % - die Höhe des satzungsgemäßen Kanalanschlussbeitrages, so hat der Erschließungsträger keinen Anspruch auf Erstattung der über die Höhe des Kanalanschlussbeitrages hinausgehenden Kosten.

Abschnitt III

Ökologischer Ausgleich

§ 19

Ökologischer Ausgleich

- (3) Für das Vertragsgebiet wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine landschaftsplanerische Begleitplanung erstellt. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass neben den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vertragsgebiets erforderlich werden.
- (4) Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 25.380 Werteinheiten, das im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann. Zur Kompensation des erfolgten Eingriffes in Natur und Landschaft wird von der Stadt eine Teilfläche in der Größe von 3.523 m² des Flurstückes 2.333, Flur 3, Gemarkung Niederpleis für eine Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt. Dort soll eine Wiesenfläche in Auwald entwickelt werden.
- (5) Die Stadt übernimmt die Verpflichtung, die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets durchzuführen. Ausgenommen sind die unter Absatz 4 festgelegten Maßnahmen.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme auf seinem Grundstück eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.
- (7) Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen, welche durch die Stadt zu realisieren sind, gehören zu jenen der Erschließung und sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der Vorhabenträger löst die der Stadt entstehenden Kosten für diese Maßnahmen inkl. Ablösung der Pflege für 10 Jahre ab. Die Stadt führt die vom Vorhabenträger nicht selbst durchgeführten Maßnahmen dann auf eigene Rechnung durch.
- (8) Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“ in der darauf folgenden Pflanzungsperiode durchzuführen.
- (9) Zu den Kosten der Kompensation zählen die Grunderwerbskosten und die Herstellungskosten einschließlich der Anpflanzungspflege für die ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung.
- (10) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten der Kompensation zu übernehmen.

§ 20

Ablösung

- (1) Die gemäß § 18 dieses Vertrages bestehende Kompensationsverpflichtung ist durch die einmalige Zahlung eines Betrages in Höhe von 52.603,- EUR in Worten zweiundfünfzigtausendsechshundertunddrei Euro abzulösen. Damit sind alle aus diesem Vertrag bzw. dem o.g. Bauvorhaben resultierenden Ausgleichsverpflichtungen des Vorhabenträgers abgelöst.
- (2) Der Ablösungsbetrag ist spätestens innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“ fällig. Die Zahlung hat auf das Konto der Kreissparkasse Köln, IBAN: DE11 3705 0299 0033 0016 52; SWIFT BIC: COKSDE33 unter der Angabe des Verwendungszwecks „Az. 6/10/1-BP-809-Abloesung“ zu erfolgen. Soweit der Vorhabenträger die Ablösesumme bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht zahlt, ist der nicht gezahlte Betrag mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß 247 BGB ab Fälligkeitstermin zu verzinsen.
- (3) Die Stadt Sankt Augustin verwendet diesen Betrag gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ausschließlich zur Finanzierung der im Bebauungsplan Nr. 809, 1. Änderung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Abschnitt IV

Städtebauliche Ziele und Folgekosten

§ 21

Leitungsrecht

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich in einer separaten Vereinbarung, die nachfolgenden Rechte einzuräumen und diese dinglich im Grundbuch zu sichern. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, dem Vorhabenträger in den im § 3 genannten Flurstücken dieses Vertrags benannten Grundstücksflächen der Stadt ein Leitungsrecht für die erforderliche Niederschlagsentwässerung einzuräumen.

§ 22

Schutz der bestehenden Ausgleichsflächen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“ auf seinem Grundstück Gemarkung Birlinghoven, Flur 10, Flurstücke 165, 166 und Teilfläche aus 167 mindestens 10 Bäume spätestens 24 Monate nach Baubeginn auf seine Kosten zu pflanzen.

- (2) Die Böden der benachbarten Ausgleichsflächen dürfen weder befahren noch als Lager- oder Baustelleneinrichtungsfläche während der Baumaßnahme verwendet werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung dieser Vorgaben ebenso wie zur Sicherung der Flächen durch einen Bauzaun.

§ 22

Klimaschutz und energieeffizientes Bauen

- (1) Im Interesse einer effizienten, regenerativen Energienutzung und um das klimapolitische Ziel der CO₂-Reduzierung der Landes- und Bundesregierung zu erreichen, sollen Maßnahmen vereinbart werden, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen. Der Vorhabenträger orientiert sich bei der Errichtung des Gebäudes an zukunftsweisenden Baustandards und verpflichtet sich zur Verwendung von LED-Beleuchtung innerhalb des Gebäudes sowie zur Installation eines Wärmetauschers.

V. Abschnitt **Schlussbestimmungen**

§ 23 **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die Stadt wird den Vorhabenträger auf Antrag aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger durch Erklärung der Stadt gegenüber uneingeschränkt und vorbehaltlos in die vertraglichen Pflichten des Vorhabenträgers eintritt und keine Tatsachen vorliegen, die die Annahme rechtfertigen, dass die Erreichbarkeit der mit diesem Vertrag verfolgten Ziele durch den Wechsel gefährdet wird.

§ 24 **Haftungsausschluss**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans vor seinem Satzungsbeschluss anzuerkennen.
- (2) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über einen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten bestehen, unabhängig von den Gründen für das Nichtzustandekommen der Planung, keine Ansprüche auf Erstattung der bereits geleisteten Aufwendungen seitens des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt.
- (4) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können ebenfalls keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 25

Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag kann im gegenseitigen Einvernehmen geändert werden. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.
- (4) Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

§ 26

Wirksamwerden der Vereinbarung

- (1) Der Vertrag wird nach Erteilung einer Baugenehmigung im Vertragsgebiet spätestens jedoch mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 809 1. Änderung „An der Kleinbahn“ als Satzung wirksam.

Sankt Augustin,

Sankt Augustin,

Stadt Sankt Augustin

██
██

Der Bürgermeister

Klaus Schumacher

██
██

Stadt Sankt Augustin
Vertretungsberechtigter Beamter

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Anlagen