

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes „An der Langstraße“ Nr. 629 der Stadt Sankt Augustin wird

zwischen

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

- nachstehend „Stadt“ genannt-

und

der **Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH**, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg, vertreten durch Frau Ludgera Decking Geschäftsführerin und Herrn Meinolf Hein, Geschäftsbereichsleiter Technik

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt-

folgendes vereinbart:

Präambel

Die Stadt betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 629 „An der Langstraße“. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen und gemischten Nutzungen auf dem südlichen Teilstück des Entsorgungs- und Verwertungsparks in Niederpleis und auf einer unmittelbar angrenzenden Grundstücksfläche an der Langstraße.

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet besteht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 629 „An der Langstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niederpleis, Flur 8 die Flurstücke an der Langstraße Nr.10, 18 und 19 sowie Teile der Flurstücke 9 und 17 auf dem ehemaligen Deponiegelände.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine Böschungskante innerhalb des Deponiegeländes begrenzt, im Westen reicht es an eine Waldfläche, im Süd-Westen und Süden reicht es an die Langstraße und deren Bebauung und im Osten geht die Planfläche in das weitere Deponiegelände über.

Das Vertragsgebiet ist in der Anlage 1 dargestellt.

§ 2 Beschreibung des Vorhabens

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, der sich auf einer etwa 1,2 ha großen Teilfläche des ehemaligen Deponiegeländes befindet, soll eine Altkleidersortierungs- und Umladestation sowie ein Betrieb zur Kaminholzherstellung errichtet werden. Des Weiteren sind Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Holz und Streusalz sowie Stellflächen für Personen- und Lastkraftwagen, Container und Sammelbehälter vorgesehen.

Im südlichen Plangeltungsbereich an der Langstraße ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für eigene Zwecke des Vorhabenträgers geplant.

§ 3 Übertragung der Planungsleistung

Der Vorhabenträger wird den Entwurf eines Bebauungsplanes durch ein qualifiziertes Planungsbüro erstellen lassen. Dabei trägt der Vorhabenträger alle Kosten hierzu, einschließlich notwendiger Gutachten.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zusammenarbeiten.

Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Vorhabenträgers bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB.

Die Planentwürfe sind dem Planungsamt spätestens 3 Wochen vor Sitzungstermin des beratenden Ausschusses in 8-facher Ausfertigung zu überlassen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung eines Planungsbüros durch den Vorhabenträger ausschließlich dazu dient, um sein technisches Fachwissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Stadtrates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB, während des gesamten Aufstellungsverfahrens sowie beim Satzungsbeschluss bleiben dadurch unberührt.

Die erarbeiteten Planunterlagen sind der Stadt nach Abschluss des Verfahrens in folgenden Dateiformaten zur Verfügung zu stellen:

- Vektorgrafik im DXF-Format; der Plan soll im Koordinatensystem ETRS89/UTM32 referenziert sein; die Koordinaten der von der Stadtverwaltung bereitgestellten DXF-Datei dürfen nicht geändert werden.
- Rastergrafik TIFF-Format (Originalgröße max. 0,9m breit, 200dpi, 8 bit Farbtiefe = 256 Farben)
- Plotfile PLT (für HP Designjet 800PS)
- PDF-Format (Dateigröße ca. 1,5 – 3 MB)

Der Vorhabenträger stellt der Stadt nach Abschluss des Verfahrens zwei farbige Ausdrucke des Bebauungsplanes auf 160g-Papier zur Verfügung.

§ 4 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Geltungsbereichsplan des Bebauungsplans Nr. 629 „An der Langstraße“
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“
- Anlage 3: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit FFH-Vorprüfung und Artenschutzprüfung Stufe I und II zum BP 629 vom Oktober 2014
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung vom 25.07.2014

§ 5 Verkehrliche Erschließung

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass

- der gewerbliche Verkehr des Sondergebietes
- die An- und Abfahrten der Mitarbeiter auf die entsprechenden Stellplätze
- der gesamte Baustellenverkehr zur Errichtung der gewerblichen Bauten und des Verwaltungsgebäudes
- und der Besucherverkehr

ausschließlich über die Deponie-Zufahrt erfolgen.

§ 6 Betriebszeiten

Zum Schutz der Anwohner verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung von Betriebszeiten für die Nutzungen im Sondergebiet und des Verwaltungsgebäudes im Mischgebiet.

Die Betriebszeiten sind werktags zwischen 6.00 Uhr und 19.00 Uhr und samstags zwischen 8.00 Uhr und 14.00 Uhr.

§ 7 Fassade des Verwaltungsgebäudes

(1) Fassadengestaltung

Um dem Vorhabenträger bei der Gestaltung und Platzierung des Verwaltungsgebäudes im Mischgebiet ausreichenden Spielraum zu lassen, wurde ein großzügiges Baufenster eingetragen.

Zur Sicherstellung, dass sich das Verwaltungsgebäude in die kleinteilige Bebauung der benachbarten Grundstücke einfügt, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Fassade mit deutlichen Vor- und Rücksprüngen zu gliedern. Der Entwurf der Hochbauplanung ist mit der Stadt abzustimmen.

(2) Vogelschlag

Für den Fall, dass an Glasflächen der Fassade des Verwaltungsgebäudes vermehrt Vogelschlag zu beobachten ist, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese Glasflächen mit horizontalen oder vertikalen Streifen im Abstand von 10cm oder durch andere geeignete Maßnahmen für Vögel erkennbar zu machen.

§ 8 Artenschutzrelevante Maßnahmen

(1) Beleuchtung

Im Plangebiet wird zum Schutz der nachtaktiven Arthropoden- und Fledermausfauna auf die Aufstellung von beleuchteter Reklame verzichtet. Außenbeleuchtungen an Gebäuden, Parkplätzen und Lagerflächen sind mit speziellen Lampen im niederwelligen Strahlungsbereich (sog. Natrium-Dampf-Hochdruckleuchten) und UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen (UV-Sperrfolien) oder mit insektenverträglichen LED-Lampen auszurüsten. Die Beleuchtungszeiten sind durch Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.

(2) Amphibienleitsystem

Um die Einwanderung von Amphibien auf das gesamte Plangebiet zu verhindern, richtet der Vorhabenträger Amphibienleitvorrichtungen ein. Während der Bauarbeiten sind hierfür temporäre Zäune vorzusehen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen errichtet der Vorhabenträger ein permanentes Amphibienleitsystem. Die Ausführungsplanung ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen und mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Bauantragstellung abzustimmen.

(3) Baumfällungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beseitigung von Bäumen, Hecken und Gebüsch entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Bei der Vorbereitung der Baumfällungen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur Vorbereitung der Baumaßnahme durchgeführt werden, berücksichtigt der Vorhabenträger Artenschutzmaßnahmen.

(4) Entwässerungsgräben

Die Entwässerungsgräben um die bituminös befestigte Fläche werden zur Entwicklung von Wanderkorridoren einfach ausgebaut und extensiv gepflegt.

§ 9 Ausgleichsmaßnahmen und Effizienzkontrolle

(1) Externer Ausgleich

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsbedarf im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigt, dass der naturschutzrechtlich relevante Eingriff nur zu etwa 30% durch Maßnahmen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann.

Für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs werden Flächen im Bereich der Geländeauffüllung „Kirchenberg Nord“ herangezogen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit dem Baubeginn, spätestens jedoch in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

(2) Sicherung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, über eine Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch die Ausgleichsmaßnahme auf Dauer zu sichern.

(3) Effizienzkontrolle

Um die Wirksamkeit und Wirkung der geplanten und durchgeführten Kompensationsmaßnahmen nachhaltig zu sichern, ist eine Überwachung und Dokumentation durch eine Effizienzkontrolle notwendig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu wiederkehrenden Erfolgskontrollen durch die Erfassung von Zielarten und deren Siedlungsdichte, die durch den Status ihres Vorkommens Hinweise auf die Qualität des neu geschaffenen Ersatzstandortes geben. Der Untersuchungsumfang ist durch den Vorhabenträger mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

§ 10 Qualifizierte ökologische Baubegleitung

Um die Beachtung aller gesetzlichen Umweltvorschriften, Normen und Regelwerke sowie die fachgerechte Durchführung aller im Bebauungsplan festgelegten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sicher zu stellen und eine natur- und artenschutzgerechte Umsetzung des Vorhabens zu garantieren, beauftragt der Vorhabenträger eine qualifizierte ökologische Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement.

§ 11 Klimaschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Verwendung von alternativen Energieversorgungssystemen für den Neubau des Verwaltungsgebäudes.

Angestrebt wird eine Biomasseheizung in Kooperation mit der geplanten Holztrocknungsanlage. Alternativ wird eine Beheizung mittels Luftwärmepumpen vorgesehen.

Bei der Planung werden bereits die Anforderungen der EnEv 2016 eingehalten.

§ 12 Grundbuchrechtliche Sicherung des Leitungsrechts

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist am westlichen Rand des Mischgebietes ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 17, also des Sondergebietes festgesetzt. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass alle notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes über das Mischgebiet an das Infrastrukturnetz in der Langstraße angebunden werden können.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei Veräußerung des Mischgebiets-Grundstücks, dieses Leitungsrecht durch Eintrag ins Grundbuch zu sichern.

§ 13 Verkehrssicherung des Baumbestandes

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Verkehrssicherung des westlich des Sondergebietes gelegenen Baumbestandes.

Soweit der Vorgabenträger nicht Eigentümer des Baumbestandes ist, vereinbart er mit dem Waldeigentümer eine Grunddienstbarkeit zu dessen Gunsten, in der er sich verpflichtet, alle Kosten zu übernehmen, die sich aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zur Beseitigung der vom Baumbestand ausgehenden Gefahren ergeben.

§ 14 Kosten

Entstehende Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes, die über die Vereinbarungen aus den §§ 3 bis 12 hinausgehen, werden vom Vorhabenträger getragen.

§ 15 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

(1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 629 „An der Langstraße“ an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

(2) Ein Anspruch zur Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ 16 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die sich aus der vorliegenden Vereinbarung ergebenden Pflichten an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Haftung des Vorhabenträgers aus dieser Vereinbarung wird durch eine Rechtsnachfolge nicht berührt, solange die Stadt den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird den Vorhabenträger aus der Haftung entlassen, sofern der Rechtsnachfolger durch Erklärung gegenüber der Stadt 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 Vorhabenträgerwechsel gefährdet wird.

§ 17 Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird hinsichtlich der in § 3 getroffenen Regelungen sofort, im Übrigen erst mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans oder Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

§ 18 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

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.

Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.

Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.

Sankt Augustin,

Siegburg,

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister

RSAG mbH
Geschäftsführerin

Klaus Schumacher

Ludgera Decking

Stadt Sankt Augustin

RSAG mbH

Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße“
Städtebaulicher Vertrag

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Meinolf Hein
Geschäftsbereichsleiter Technik