

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B

zwischen

der Stadt Sankt Augustin,- Der Bürgermeister, vertreten durch den Technischen Beigeordneten, Markt 1, 53757 Sankt Augustin,

- nachstehend Stadt genannt -

und

der Firma DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG, Fliederweg 2, 40789 Monheim a.R.,

- nachstehend Vorhabenträger genannt -

wird folgendes vereinbart:

Präambel

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 28.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ beschlossen. Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Gärtnereigeländes und der umgebenden unbebauten Flurstücke.

Bei der Fläche der ehemaligen Gärtnerei handelt es sich um eine der letzten größeren zu entwickelnden Flächen im Stadtgebiet. Umso wichtiger ist eine geordnete und der Umgebung angepasste Entwicklung für den Ortsteil Menden.

Der Vorhabenträger ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten auf dieser Fläche ein Wohnbauprojekt zu realisieren. Die Planungen orientieren sich dabei an dem in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 18.09.2018 und im Rat am 10.10.2018 beschlossenen städtebaulichen Entwurf.

Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung der Stadt zu einer bestimmten Bauleitplanung und zum Abschluss eines eingeleiteten Bauleitplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Auf § 1 Abs. 3 BauGB wird verwiesen. Die Zulässigkeit anderer Städtebaulicher Verträge bleibt nach § 11 Abs. 4 BauGB unberührt.

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

I Vorhabenbeschreibung

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den vorgesehenen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B, dessen räumliche Erweiterung in der Sitzung des Rates der Stadt am 06.11.2019 beschlossen wurde. Er umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Obermenden, Flur 6:

Flurstücke 2247, 2248, 2249, 2959, 2961, 2963, 2965, 2967, 3332, 3335, 3336, 3337, 3683, 3688, 1504 (tlw.), 1507

Eigentümer Stadt: Flurstücke 3709, 2759, 2750 (tlw.)

Eine Übersicht des Geltungsbereichs ist als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrages. Der Vorhabenträger hat durch Kaufvertrag (Notariat Gruntkwoski und Zöller, Kirchweg 2, 50858 Köln UR.Nr. 2132 für 2018-G- vom 28.11.2018, UR.Nr. 2023 für 2018-G- vom 10.11.2018, UR.Nr. 2021 für 2018-G- vom 10.11.2018 und UR.Nr. 1901 für 2018-G- vom 23.10.2018) und Eintragung einer Auflassungsvormerkung ein dinglich gesichertes Anwartschaftsrecht an den o.g. Flurstücken. Für die Flurstücke 1504 (tlw.) und 1507 wird noch ein notarieller Kaufvertrag geschlossen. Ein Nachweis ist der Stadt vor öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ in Form eines schriftlichen notariellen Nachweises einer Auflassungsvormerkung zu übergeben.

§ 2 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 189 Wohneinheiten (incl. ca. 29 öffentlich geförderter Wohneinheiten) mit einer zentralen oder dezentralen Energieversorgung sowie den in den §§ 7 bis 20 beschriebenen Maßnahmen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das ehemalige Gelände der Gärtnerei Werner befindet sich im Zentrum von Menden. Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung unter Schonung der Freiräume am Siedlungsrand handelt und weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert wird. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es werden keine Natura 2000- Gebiete beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt auch nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes. Die erarbeitete „gutachterliche Einschätzung zur Biotopwertigkeit der ökologischen und grünordnerischen Strukturen“ des Büros Smeets aus Erfstadt zeigt zudem, dass im Plangebiet keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden sind. Die Teilbereiche A und C sind bei der Grundflächenermittlung für die vorgenannten Anwendungsvoraussetzungen nicht zu berücksichtigen, weil hier kein enger zeitlicher Zusammenhang besteht.

Zentrale Idee des Städtebaulichen Entwurfes (vgl. Anlage 4) ist die Verknüpfung vorhandener Grünstrukturen und die Vernetzung bestehender Wegeverbindungen. Vom Marktplatz ausgehend spannt sich der Bogen über die bestehende Allee entlang der Marktstraße, am „kleinen Park“ vorbei zur neugeschaffenen Grünverbindung auf dem Gelände der Gärtnerei Werner entlang des südlichen Teils der Marktstraße. Diese soll als zentraler Bereich für Kommunikation, als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich ausgebildet werden. Beginnend mit einem „Quartiersplatz“ führt eine zentrale Wegeverbindung über Grünbereiche in Richtung des Stadtteilparks zwischen der Boschstraße und der Siemensstraße. Von hier aus wird der Weg an den ehemaligen „Pädchensweg“ angebunden, der auf einer alten schon während der Zeit der französischen Besatzung entstandenen Fußwegeverbindung beruht. Weiter geht es an vielfältigen öffentlichen Einrichtungen, wie Kinderspielflächen, Schulen und Kindergärten sowie Sporteinrichtungen entlang zum Mendener Friedhof und zum offenen Landschaftsraum. So wird der neue Stadtteil in bestehende Wegemuster eingebunden, vorhandene Grünstrukturen aufgenommen und neu verknüpft.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf einen Quartiersplatz vor, der sich in Richtung der verkehrsberuhigten Straße Marktstraße ausrichtet, um eine möglichst ruhige Aufenthaltsqualität zu bieten. Durch eine hochwertige Platzgestaltung ist dieser öffentlich genutzte Aufenthaltsraum als Bestandteil der durchgrünten Wegeführung zwischen dem Zentrum Mendens und dem Stadtteilpark zwischen Bosch- und Siemensstraße zu verstehen.

Auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Werner, Teilbereich B des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ sind ca. 189 Wohneinheiten (incl. mindestens 29 öffentlich geförderter Wohneinheiten) geplant. Das neue Wohnquartier besteht aus 2- bis 3 geschossigen Baukörpern, die mit einem Staffelgeschoss versehen werden. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen vermarktet werden oder an Investoren veräußert werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 45 – ca. 120 m² Wohnfläche mit ca. 2 - 5 Zimmern. Die Stadt ist bestrebt, qualitative und soziale Aspekte im Wohnungsbau zu fördern. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet, davon mindestens fünf rollstuhlgeeignete Wohnungen.

Das Wohnquartier wird durch Wegebeziehungen geprägt, die sowohl neue Wegeverbindungen schaffen als auch vorhandene Strukturen aufgreifen. Der neu entstehende Quartiersplatz sowie die Wegeverbindungen, die sowohl durch das Quartier als auch entlang dem südlichen Teil Marktstraße verlaufen, werden auch für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich sein. Durch einen halböffentlichen Charakter soll sich das Wohngebiet in die bestehenden Strukturen integrieren. Dem städtebaulichen Entwurf liegt zugrunde, dass alle Mendener Bürgerinnen und Bürger von den vielfältigen Wegebeziehungen im Quartier profitieren.

Die Erschließung des Gebietes soll durch einen Durchstich zwischen Mittel- und Marktstraße sowie eine an der Boschstraße nach Norden anschließende Stichstraße erfolgen. Ein PKW-Durchgangsverkehr zur Boschstraße wird durch entsprechende Vorrichtungen verhindert. Neben einer barrierefreien Ausgestaltung des Straßenraums werden straßenbegleitende Parkstreifen in Kombination mit Baumscheiben vorgesehen.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit der Nahversorgungsmöglichkeiten sowie Zugangsmöglichkeiten zum ÖPNV soll das Quartier insbesondere für den Fuß- und Radverkehr attraktiv sein. Beispielsweise werden komfortable Fahrradabstellanlagen sowohl unter- als auch oberirdisch in ausreichender Zahl vorgesehen. Für Bewohnerstellplätze wird ein Schlüssel von 1 Abstellplatz pro 40 m² Wohnfläche festgehalten. Ergänzend werden weitere Maßnahmen aus dem Bereich des Mobilitätsmanagements vereinbart, um Alternativen zum motorisierten Individualverkehr und Anreize zum Umstieg auf andere Verkehrsmittel zu schaffen.

In der vorliegenden Planung wird in der Tiefgarage ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit untergebracht. Weitere 65 Stellplätze werden oberirdisch vorgesehen. Die Flächen für die Stellplätze sind im Rechtsplan dargestellt.

Für das gesamte Gebiet wird eine nachhaltige und effiziente Energie- und Wärmeversorgung vorgesehen. Diese wird zentral oder dezentral erfolgen. Hintergrund der dezentralen Versorgung wäre eine 3-Teilung des Vorhabengebietes aufgrund der zu bildenden Bauabschnitte (Kita, freifinanzierter Wohnungsbau, geförderter Wohnungsbau).

§ 4 Bestandteile des Vertrages

Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

Anlage 1: Übersicht des Geltungsbereichs

Anlage 2: Kita-Platz- Bedarfsermittlung der Jugendhilfeplanung, Stadt Sankt. Augustin vom 28.05.2020

Anlage 3: Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 03.07.2019

Anlage 4: Ökologische und grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmenplan Büro Smeets

Anlage 5: Merkblatt der Stadt über die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen, Straßenbegleitgrün und Kinderspielplätze durch Vorhaben- und Erschließungsträger

Anlage 6: Mobilitätsmaßnahmen

Anlage 7: Rechtsplanentwurf

Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen bekannt sind und bereits vollständig vorliegen.

II Planerstellung

§ 5 Übertragung der Planungsleistung und Mitwirkung des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Entwurf eines Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich aller für die Planung erforderlichen Unterlagen, insbesondere Gutachten, Entwürfe für die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch ein qualifiziertes Planungsbüro, dessen Beauftragung der Zustimmung der Stadt bedarf, auf eigene Kosten erstellen zu lassen.
- (2) Bei der Erarbeitung des (Vor-)Entwurfes des Bebauungsplanes werden der Vorhabenträger und das Planungsbüro mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten.
- (3) 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.
- (4) Die Planentwürfe und alle erforderlichen Unterlagen, Gutachten und die Begründung sind dem Fachdienst Planung und Liegenschaften spätestens 4 Wochen vor Ablauf der ordentlichen Einladungsfrist für die Sitzung des beratenden Ausschusses in 4-facher Ausfertigung sowie in digitaler Form zu überlassen.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung eines Planungsbüros durch den Vorhabenträger ausschließlich dazu dient, sein technisches Fachwissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und des Stadtrates und seiner Ausschüsse, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB während des gesamten Aufstellungsverfahrens sowie beim Satzungsbeschluss bleiben dadurch unberührt.
- (6) Die Planunterlagen sind der Stadt nach Abschluss des Verfahrens in folgenden Dateiformaten zur Verfügung zu stellen:
 - a. 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.
 - b. Rastergrafik TIFF-Format (Originalgröße max. 0,9m breit, 200dpi, 8 bit Farbtiefe = 256 Farben)
 - c. Plotfile PLT (für HP Designjet 800PS)
 - d. PDF-Format (Dateigröße ca. 1,5 – 3 MB)
 - e. X-Planung
- (7) Der Vorhabenträger überträgt der Stadt die Rechte an den Planunterlagen und Gutachten. Die Stadt ist befugt, die Planunterlagen und Gutachten für Planverfahren sowie Veröffentlichungen oder weitere relevante Zwecke zu verwenden.

§ 6 Kostentragung durch den Vorhabenträger

- (1) Alle Kosten dieses Vorhabens, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben, einschließlich der Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Die Kostenübernahme erstreckt sich im Einzelnen auf:
 - a. Die Kosten zur Erstellung einer Kartengrundlage durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) einschließlich der Feststellung der geometrischen Eindeutigkeit
 - b. Kosten für die Beauftragung eines qualifizierten Stadtplanungsbüros sowie weiterer Fachplanungsbüros
 - c. Kosten für Gutachten, erforderliche Materialien und die notwendigen Untersuchungen im Rahmen der Planerstellung
 - d. Kosten für den Grunderwerb zur Durchführung des Vorhabens
 - e. Sachkosten, die im Rahmen der Planaufstellung ggf. anfallen und nicht bereits in der Tätigkeit eines Planungsbüros oder Gutachterbüros enthalten sind.
- (2) Eingeschlossen sind auch die Kosten aus den Vereinbarungen, die in diesem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt getroffen wurden, insbesondere aus den §§ 7 bis §§ 20 dieses Vertrages.
- (3) Hierzu zählen auch Personal- und Sachkosten sowie Fremdkosten der Stadt, die dem Verfahren zuzuordnen sind. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die durch eigenes städtisches Personal wahrgenommen werden müssen, wie z. B. die Herbeiführung von Ausschuss- und Ratsbeschlüssen. Für die Kosten nach Satz 1 wird eine Verwaltungskostenpauschale vereinbart, die sich auf einen Betrag in Höhe von 12.000 € beläuft. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diesen Betrag spätestens 2 Wochen nach Unterzeichnung dieses Vertrages an die Stadt zu zahlen. Der Betrag ist unter Angabe des Betreffs „Verwaltungskostenpauschale B-Plan 421 Marktstraße“ auf das folgende städtische Konto einzuzahlen: Kreissparkasse Köln, IBAN DE 11 3705 0299 0033 0016 52.
- (4) Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der durch diesen Vertrag vereinbarten Kosten besteht auch dann, wenn das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, von der Stadt nicht bis zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan durchgeführt wird. Der Vorhabenträger trägt seine eigenen Kosten (Abs. 1 und 2) auch dann ausschließlich und vollständig selbst.

III Planverwirklichung

§ 7 Gemeinbedarfseinrichtung

- (1) Die Stadt hat basierend auf dem vom Vorhabenträger angegebenen Wohnungsmix (Stand 25.11.2019) für die ca. 189 Wohneinheiten (inklusive mindestens 29 öffentlich geförderter Wohneinheiten) einen zusätzlichen Kindertagesbetreuungsbedarf von 2 Gruppen ermittelt (vgl. Anlage 2). Die Auswertung der Bevölkerungsprognose von November 2019 weist für den Ortsteil Menden den Bedarf einer weiteren Gruppe auf. Da der gesamtstädtische Bedarf an Betreuungsplätzen auch langfristig sehr hoch ist und es sich bei der im südlichen Plangebiet vorhandenen Fläche um die letzte Fläche für einen möglichen Standort einer Kindertagesstätte handelt, soll an diesem Standort eine 6-gruppige Kindertagesstätte errichtet werden.
- (2) Der Vorhabenträger erklärt sich daher bereit, auf dem Grundstück Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstücke 3709 (teilweise) und 2750 (teilweise) (Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung für Kinder von 0 bis 6 Jahren einschließlich der Gestaltung der Außenspielfläche sowie der Erschließung zu errichten und deren Betrieb für 20 Jahre sicherzustellen.
- (3) Die Kindertagesstätte muss dabei den gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben zur möglichen Angebotsstruktur von 2 x Gruppe Typ I, 2 x Gruppe Typ II und 2 x Gruppe Typ III entsprechen. Deshalb sichert der Vorhabenträger zu, die Kindertagesstätte unter Berücksichtigung des Raumprogramms des Landschaftsverbandes Rheinland entsprechend der Durchführungsverordnung des Kinderbildungsgesetzes NRW folgendermaßen zu errichten.

4 Gruppen mit U3-Kindern = 4 x 185 qm = 740 qm

2 Gruppen mit Ü3-Kindern = 2 x 160 qm = 320 qm

Summe für das Gebäude = 1.060 qm

Summe Fläche Außengelände: 120 Kinder x 12 qm = 1.440 qm

- (4) Dazu muss der Vorhabenträger die o.g. Grundstücke ganz oder teilweise von der Stadt in einem separaten Grundstückskaufvertrag, der auch ein Rücktritts- oder Rückkaufsrecht der Stadt beinhaltet, noch erwerben.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, einen geeigneten Träger/Betreiber für die Kindertageseinrichtung zu suchen. Der Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 03.07.2019 zu Sonderzuschüssen für freie Träger von Kindertagesstätten (Anlage 3) ist dabei vom Vorhabenträger zu beachten. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, mit diesem Träger einen langfristigen Mietvertrag über mindestens 20 Jahre abzuschließen.

Es soll folgende Regelung für die Miethöhe gelten:

- a. Die monatliche Nettokaltmiete für drei Gruppen mit U3-Kindern und einer Gruppe mit Ü-3 Kindern darf in den ersten 6,5 Mietjahren eine Höhe von 13,50 €/m² Mietfläche nicht überschreiten und kann danach an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt werden (Indexmiete).

- b. Die monatliche Nettokaltmiete für eine Gruppe mit U3-Kindern und eine Gruppe mit Ü3-Kindern darf in den ersten 6,5 Mietjahren die Miethöhe gem. Verordnung zur Durchführung des Kinderbildungsgesetzes (Durchführungsverordnung KiBiz– DVO KiBiz vom 05. März 2020 aufgrund des § 54 Absatz 2 Nummer 2 und 3 des Kinderbildungsgesetzes vom 3. Dezember 2019) nicht überschreiten; aktuell sind dies 8,73 €/m² Mietfläche. Es gilt die Nettokaltmiete, die zur Kitafertigstellung im Kibiz sowie der DVO KiBiz ausgewiesen wird. Mit Ablauf der 6,5 Jahre beträgt die Nettokaltmiete 13,50 €/m² Mietfläche und kann ebenfalls nach Ablauf der 6,5 Jahre an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt werden (Indexmiete), siehe oben Punkt a.

Der Vorhabenträger sichert zu, vom Träger/Betreiber ein verbindliches Mobilitätskonzept zu fordern und der Stadt vor der Eröffnung vorzulegen, welches sich mit Mobilitätsmaßnahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements und Alternativen zum individual motorisierten Hol- und Bringverkehr befasst. Bei der Erarbeitung des Konzeptes ist die Stadt zu beteiligen und miteinzubinden.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, dass das Gebäude für die Kindertagesstätte zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung hergestellt ist und mangelfrei in Betrieb genommen werden kann. Die Baugenehmigung für die Kindertagesstätte ist innerhalb von 12 Monaten nach Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und Beurkundung des Grundstückskaufvertrags (Abs. 4) zu beantragen. Damit soll zum einen sichergestellt werden, dass der stadtweite Bedarf schnellstmöglich gedeckt wird und zum anderen ein Betreuungsangebot für die Bewohner des neuen Quartiers von Anfang an zur Verfügung steht.

Sollte sich die Fertigstellung der Kindertagesstätte aus Gründen verzögern, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, wird die vorgenannte Frist gehemmt. Die Frist zur Fertigstellung verlängert sich um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der Fertigstellungsverpflichtung gehemmt war.

- (6) Die Stellplätze der Kindertagesstätte stehen außerhalb der Öffnungszeiten auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Der Vorhabenträger wird den Träger/Betreiber verpflichten, die Stellplätze mit einer entsprechenden Beschilderung zu versehen.

§ 8 Wärmeversorgung

- (1) Oberstes Ziel ist eine höchsteffiziente Wärmeversorgung.
- (2) Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes (§ 1 (5) BauGB) verpflichten sich die Vorhabenträger zur Umsetzung mindestens einer alternativen, vorzugsweise regenerativen Art der Energieversorgung für die zu errichtenden Objekte. Hierzu eignen sich beispielsweise Blockheizkraftwerke (BHKW), Biomasse-Wärmeerzeuger, Geothermieanlagen und/oder Solarthermieanlagen. Für die Wohngebäude im Plangebiet ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und einer günstigen ökologischen Gesamtbilanz eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung zu bevorzugen (zum Beispiel mit Holz- und Solarenergie als sinnvolle Kombination).

- (3) Der Vorhabenträger strebt an, alle baulichen Anlagen im Plangebiet an eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung anzuschließen. Er verpflichtet sich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, seine Rechtsnachfolger auf Grundlage der Kaufverträge oder sonstigen Übertragungsverträge zum Anschluss an eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung zu verpflichten. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit in Hinblick auf die Energie- und Wärmeversorgung ein Gespräch mit den Stadtwerken Sankt Augustin zu führen.

§ 9 Energieeffizientes Bauen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich bei der Herstellung der Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B zu energieeffizientem Bauen. Die Anforderungen zur Bestimmung der Energieeffizienz eines Gebäudes orientieren sich an den aktuellen Förderkriterien der KfW-Bankgruppe für den energetisch hochwertigen Neubau von Wohngebäuden (Programm 153 „Energieeffizient Bauen“) im Rahmen des „CO₂ – Gebäudesanierungsprogramm des Bundes“ oder der zum Zeitpunkt der Umsetzung gültigen Programme.
- (2) Auf dieser Grundlage verpflichtet sich der Vorhabenträger, mindestens den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen dritthöchsten Förderstandard der KfW für den energieeffizienten Neubau umzusetzen. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bedeutet dieser Standard die Erstellung eines KfW-Effizienzhaus 55. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mindestens diesen Standard zu erfüllen. Zukünftige Änderungen bzw. Verschärfungen in der Gesetzgebung zum Energieeffizienten Bauen sind entsprechend zu berücksichtigen, wobei der in diesem Vertrag definierte Mindeststandard zu Energieverbrauch und Wärmeschutz dadurch allerdings nicht verschlechtert werden darf.
- (3) Sollte das o. g. Förderprogramm bzw. der genannte Energieeffizienzstandard zum Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht mehr bestehen, so ist ein Standard zu gewährleisten, der die Vorgaben des dann geltenden Energieeinsparrechts in vergleichbarer Weise erfüllt.
- (4) Zum Nachweis des energetischen Niveaus (kfw-55 Standard) sind die o. g. Eckdaten durch einen Sachverständigen im Rahmen eines Energiekonzeptes zu ermitteln und durch den Sachverständigen vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen. Das Energiekonzept muss Aussagen zu folgenden Themen enthalten: Thermische Gebäudehülle, Art und Maß der Dämmung, Angaben zur Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser), Einsatz Erneuerbarer Energien, z.B. Photovoltaik-Anlagen im Bereich der Dachgärten, Angaben zur Lüftung (falls vorhanden). Ebenso sind Aussagen zu ökologischen Baustoffen/ Recyclingbaustoffen, zur Beleuchtung und zur Nutzung der erzeugten Energie vor Ort wünschenswert.
- (5) Als Sachverständiger zugelassen ist ein im Bundesprogramm „Vor-Ort-Beratung“ oder vom Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. zugelassener Energieberater oder eine nach § 88 GEG (Gebäudeenergiegesetz) ausstellungsberechtigte Person.
- (6) Für den Fall, dass die Voraussetzungen für energieeffizientes Bauen bei der Errichtung der Gebäude nicht eingehalten wurden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 EURO pro mehrverbrauchter kWh/m²a bezogen auf den berechneten Primärenergieverbrauch als einmalige Zahlung pro Gebäude spätestens 1 Jahr nach

Fertigstellung entsprechend des vorzulegenden Energiekonzeptes fällig. Der maßgebliche Zeitpunkt für die Fälligkeit der Vertragsstrafe tritt ein, wenn bei der Fertigstellungsanzeige der Nachweis über die Einhaltung des Effizienzstandards durch einen Sachverständigen nicht geführt werden kann.

- (7) Der Vorhabenträger wird auf einem Teil der Dachflächen, wo dies möglich ist, Photovoltaik-Anlagen vorsehen, aber mindestens auf ca. 10-15 % der Flächen. Durch den Aufbau eines Areal Stromnetzes soll dieser erzeugte Strom bevorzugt vor Ort verbraucht werden, bspw. für E-Mobilität.
- (8) Der Vorhabenträger wird ein Konzept zur Nutzung der Dachgärten mit den folgenden Bausteinen erarbeiten und wo möglich umsetzen: intensiv bepflanzte und nutzbare Dachgärten Pergola und aufgeständerte PV-Anlagen zur Energiegewinnung und zum Sonnenschutz.

§ 10 Freiflächengestaltung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll, sodass eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Sinne des BauGB nicht erforderlich ist. Davon unberührt bleiben Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Baumschutzsatzung oder infolge artenschutzrechtlicher Ansprüche notwendig werden, und die im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle erforderlichen oder festgesetzten Maßnahmen vollständig und auf eigene Kosten jeweils im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen oder, wenn notwendig, vorab durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere die im Plangebiet gemäß dem Maßnahmenplan (Anlage 4), der die zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmten Maßnahmen enthält, umzusetzen und die dauerhafte Pflege und – soweit erforderlich – deren Ersatz sicherzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger nimmt das Merkblatt der Stadt über die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen, Anforderungen an Baumstandorte, Straßenbegleitgrün und Kinderspielplätze durch Vorhaben- und Erschließungsträger (Anlage 5) zur Kenntnis und sichert zu, die darin genannten Grundsätze und Anforderungen im Bereich der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen zu beachten.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Abfallsammel- und Entsorgungskonzept für den privaten Hausmüll, welches soweit möglich eine unterirdische Abfallentsorgung beinhaltet, zu erstellen und zum Gegenstand seiner Bauanträge zu machen.

§ 11 Kinderspielplätze

- (1) Der Vorhabenträger errichtet die gemäß Landesbauordnung §8 BauO 2018 erforderlichen Kinderspielflächen gemäß der Kinderspielflächensatzung der Stadt. Die Pläne für die Kinderspielflächen sind vor Bauantragsstellung dem Fachbereich 7 Tiefbau, dem Fachbereich 5 Kinder, Jugend und Familie und der Stabsstelle Barrierefreie Stadt und Sonderprojekte zur Prüfung der zuvor genannten rechtlichen Vorgaben und im Vertrag vereinbarten Aspekte vorzulegen. Aufgrund der gewünschten Durchlässigkeit des Gebietes darf der Zugang für Nicht-Bewohner des Plangebiets nicht behindert werden.

- (2) Mindestens ein Kinderspielplatz ist baulich barrierefrei herzustellen. Soweit daraus Konflikte mit anderen Gestaltungsanforderungen entstehen, ist unter frühzeitiger Beteiligung der Behindertenbeauftragten und der Stabsstelle barrierefreie Stadt und Sonderprojekte der Stadt Sankt Augustin eine Kompromisslösung zu suchen. Unabhängig davon sind die Abstimmungsregelungen aus Absatz 1 anzuwenden.

Längs- und Querneigungen sowie Breite von Wegen sind gemäß DIN 18040-3 herzustellen. Die wichtigsten Aufenthaltsorte und Attraktionen eines Spielplatzes sind barrierefrei zugänglich zu gestalten. Sandspielbereiche sind in mindestens einem Bereich so erhöht auszubauen oder mit einem erhöhten Spieltisch auszustatten, dass hier auch mobilitätseingeschränkte Kinder spielen können und diese Bereiche mit einem Rollstuhl erreichbar sind. Neben herkömmlichen Spielgeräten sollen anteilig auch solche Spielgeräte eingerichtet werden, auch behinderten Kindern das Spielen ermöglichen, z.B. Rollstuhlkarussell, Hängematte, Basketballkorb und Klangspiele. Spielgeräte, die für mobilitätseingeschränkte Kinder geeignet sind, müssen mit einem Rollstuhl erreicht werden können. Für Begleitpersonen müssen ausreichend seniorenrechtliche Sitzmöglichkeiten vorhanden sein. Sitzmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl und angemessener Verteilung anzubieten. Bei Neuanlagen sind vorwiegend Sitzbänke einzusetzen, die den Anforderungen der DIN 18040-3 entsprechen. Abfallbehälter sind so aufzustellen, dass sie für sehbehinderte Menschen kein unvermitteltes Hindernis darstellen. Wegebefestigungen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass sie erschütterungsarm für Rollstuhlfahrer befahrbar sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der baulichen Barrierefreiheit die gleichen Anforderungen wie an Straßen begleitende Gehwege und die sonstigen Verkehrsanlagen. Bei Spielplätzen reicht in der Regel ein barrierefreier Zugang aus.

- (3) Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, dauerhaft die Unterhaltung für alle Kinderspielplätze sicherzustellen.

§ 12 Quartiersplatz und Hauptwegeverbindungen

- (1) Im Rahmen einer nachhaltigen und qualitativ hochwertigen städtebaulichen Entwicklung wird der Vorhabenträger einen Quartiersplatz herstellen, der auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Ebenso werden die Wegeverbindungen nördlich der Kita und im östlichen Plangebiet entlang der Bestandsstraße Marktstraße durch die im folgenden genannten Sicherungsinstrumente der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- (2) In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 421 sind diese Teilflächen als Flächen vorgesehen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und zu unterhalten sind. Der Vorhabenträger räumt der Stadt das Recht ein, die im Bebauungsplanentwurf mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg und Radweg benutzen zu lassen. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit GF bezeichneten Flächen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.
- (3) Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche verpflichtet sich der Vorhabenträger für die betroffenen Flurstücke, die dem Rechtsplan zu entnehmen sind, jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bewilligen und deren

- Eintragung im Grundbuch zu beantragen. Er verpflichtet sich weiterhin, dieses Recht zusätzlich öffentlich-rechtlich durch eine inhaltsgleiche Baulast zu sichern.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt einen Nachweis über die Eintragung im Grundbuch spätestens 5 Monate nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes und vor Erteilung der ersten Baugenehmigung vorzulegen. Mit Bauantragsstellung ist die Baulasterklärung in der gesetzlich erforderlichen Weise abzugeben. Der Stadt dürfen hierdurch keine Kosten entstehen.
 - (5) Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Vorhabenträger im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
 - (6) Die Überlassung und Ausübung der Dienstbarkeiten und die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgen für die Stadt unentgeltlich.
 - (7) Die Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.
 - (8) Die Nutzung des Quartiersplatzes und der Hauptwegeverbindungen muss auch für Menschen mit Behinderungen möglich sein. Die Vorgaben der DIN 18040-3 und die Vorgaben zu barrierefreien Spielplätzen (siehe §10) sind einzuhalten.
 - (9) Der Vorhabenträger erklärt sich dazu bereit die Wegeführung entlang der Kita in südlicher Richtung bis zur Boschstraße als Weg mit wassergebundener Oberfläche weiterzuführen und barrierefrei auszubauen, um eine durchgehende Wegeführung zu gewährleisten.

§ 13 Freifinanzierter Wohnungsbau

- (1) Für den vom Vorhabenträger entsprechend § 3 dieser Vereinbarung geplanten Anteil an freifinanziertem Wohnungsbau verpflichtet sich der Vorhabenträger nach Inkrafttreten der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ die erforderlichen Bauanträge zur Umsetzung des Bauvorhabens vollständig und genehmigungsfähig wie folgt einzureichen: Für das Baufeld 1 sollen die Bauanträge spätestens 12 Monate, für das Baufeld 2 spätestens 15 Monate, für das Baufeld 3 spätestens 18 Monate, für das Baufeld 4 spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingereicht werden.
Der Vorhabenträger wird mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung beginnen.
- (2) Darüber hinaus wird der Vorhabenträger mindestens 3 rollstuhlgeeignete Wohneinheiten im freifinanzierten Wohnungsbau im Sinne der DIN 18040-2, realisieren. Bei Nachweis eines konkreten Nutzerbedarfs sollen 2 dieser Wohneinheiten zu rollstuhlgerechten Wohneinheiten aufgerüstet werden. Den Wohnungen zugeordnete Behindertenstellplätze für diese Wohneinheiten, müssen in der Nähe der barrierefreien Eingänge angeordnet sein.
- (3) Diese Frist kann von der Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers aus wichtigem Grund verlängert werden; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Vorhabenträger die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

§ 14 Geförderter Wohnungsbau

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Plangebiet insgesamt einen Anteil von 15% der Gesamtwohnfläche als geförderte Wohnungen für Begünstigte der Einkommensgruppe A nach den jeweils geltenden Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) nach Maßgabe des Abs. 2 herzustellen. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger, den zur Förderung der vorgenannten Wohnungen erforderlichen Förderantrag innerhalb eines Jahres nach öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan beim Landrat des Rhein-Sieg-Kreises – Amt für Beteiligungen, Gebäudewirtschaft, Kreisstraßenbau – als zuständige Bewilligungsbehörde zu stellen. Sollte der Förderantrag von der Bewilligungsbehörde bzw. der NRW-Bank aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht genehmigt werden, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung der öffentlich geförderten Wohnungen.
- (2) Zur Erfüllung der in Abs. 1 genannten Verpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger, ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen und zwar mindestens 29 Wohnungen im Sinne des Abs. 1 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.358 qm auf dem Grundstück Gemarkung Obermenden, Flur 1, Flurstücke 3332 (teilweise), 3335 (teilweise), 1504 (teilweise) und 1507 (teilweise) mit dem folgenden Wohnungsmix, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt wurde herzustellen:
- 6 Wohnungen mit 5 Zimmern, barrierefreies Bad mit zusätzlicher Badewanne, Wohnfläche ca. 112 qm,
 - 11 Wohnungen mit 4 Zimmern, barrierefreies Bad mit zusätzlicher Badewanne, Wohnfläche ca. 97 qm,
 - 12 Wohnungen mit ca. 50 qm Wohnfläche, mit barrierefreiem Bad,
 - 2 der 5 Zimmer-Wohnungen und alle kleinen Wohnungen (ca. 50 qm) sind mit einem besonders rollstuhlfreundlichen Bad auszustatten; diese Wohnungen müssen barrierefrei erreichbar sein (Aufzug oder Erdgeschoss mit ebenerdigen, stufenlosen Zugang) und entsprechend vorgerüstetem Badezimmer.
- (3) Der Vorhabenträger sichert zu, 2 der mindestens 29 Wohnungen rollstuhlgeeignet im Sinne der DIN 18040-2 zu realisieren. Alle Wohnungen müssen barrierefrei sein (siehe dazu § 15). Es sind die Förderbestimmungen (Abs. 2) zu beachten.
- (4) Der Vorhabenträger räumt für seine o.g. Grundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, zugunsten der Stadt ein allgemeines Wohnungsbelegungsrecht (gem. § 29 WFNG NRW, Nr 6) ein und übernimmt zu Gunsten der Stadt die Beschränkung, auf den Grundstücken ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen für Begünstigte der Einkommensgruppe A herzustellen. Diese Verpflichtungen/Belastungen sind auf Kosten des Vorhabenträgers im Rahmen des Förderantrags im Grundbuch einzutragen.

Der geförderte Wohnraum erhält eine mindestens 20-jährige Belegungsbindung. Die Eintragung im Grundbuch kann nur nach Ablauf der Belegungsbindung gelöscht werden.

- (5) Der Vorhabenträger sichert zu, die nach den o.g. Vorschriften geförderten Wohnungen, innerhalb von 4 Jahren nach öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan fertigzustellen (Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung) Diese Frist kann von der Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers aus wichtigem Grund verlängert werden; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Vorhabenträger die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

Zur Absicherung der vorgenannten Realisierungsverpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger, zugunsten der Stadt für die Grundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit einzutragen. In der Eintragungsbewilligung sind die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen zum geförderten Wohnungsbau zu übernehmen. Sobald die Gebäude bezugsfertig realisiert sind und die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung erfolgt ist, soll die vorgenannte beschränkt persönliche Dienstbarkeit wieder gelöscht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Förderantrag von der Bewilligungsbehörde bzw. der NRW-Bank aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht genehmigt wird.

- (6) Gerät der Vorhabenträger mit der fristgerechten Herstellung der öffentlich geförderten Wohnungen gem. Abs. 5 durch eigenes Verschulden in Verzug, verpflichtet sich der Vorhabenträger an die Stadt je quartalsmäßige Verzögerung eine Vertragsstrafe i.H.v. 30.000,00 EUR je Gebäude zu zahlen.

Hat der Vorhabenträger die Herstellung der öffentlich geförderten Wohnungen durch eigenes Verschulden im Rahmen der nach Abs. 5 maßgeblichen Frist nicht begonnen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, an die Stadt eine einmalige Vertragsstrafe i.H.v. 750.000 EUR zu zahlen

Die Vertragsstrafe ist acht Wochen nach Erhalt der schriftlichen Zahlungsaufforderung durch die Stadt fällig.

- (7) Die Stadt wird den Satzungsbeschluss des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B erst öffentlich bekanntmachen, wenn der Vorhabenträger für seine Grundstücke, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, bezüglich der vorgenannten Verpflichtungen (Absatz 4 und 5) jeweils eine unwiderrufliche Eintragungsbewilligung vor Bekanntmachung vorlegt.

§ 15 Barrierefreiheit

- (1) Die Stadt ist bestrebt, Wohnraum für alle zu schaffen, um eine soziale Durchmischung des neuen Stadtteils zu erreichen und den in Zukunft zu erwartenden steigenden Bedarf an barrierefreiem Wohnraum zu decken.
- (2) Im Sinne der Inklusion erklärt sich der Vorhabenträger bereit, alle Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar zu machen. Ebenso müssen alle Wohnungen und die ihnen zugeordneten TG-Stellplätze uneingeschränkt barrierefrei erreichbar sein. Die DIN18040-2 ist anzuwenden. Ausgenommen sind Doppelparker in der Tiefgarage.
- (3) Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen bleiben unberührt.

- (4) . Die Querung und Nutzung, sowie der Anschluss der Wegeverbindungen zwischen den öffentlichen und privaten Bereichen muss barrierefrei im Sinne der DIN 18040 erfolgen. Die Vorgaben der DIN 18040-2 und DIN 18040-3 sind auch im Bereich des privaten, aber öffentlich nutzbaren Umfelds, bspw. für Wegeverbindungen, und den Quartiersplatz einzuhalten.
- (5) Der Vorhabenträger wird in dem Gebäude E am Quartiersplatz (Anlage 4) altersgerechtes Wohnen vorsehen. Das bedeutet, dass der Vorhabenträger die baulichen Voraussetzungen schaffen wird, dass auch ältere Menschen lange in ihren Wohnungen leben können.
- (6) Der Vorhabenträger wird dazu in dem Gebäude E mindestens folgende bauliche Voraussetzungen schaffen: Aufzug mindestens nach Typ 3 nach DIN EN 81-70:2005-09 (Transport Krankentransporte möglich). Weiter sind die Vorgaben der DIN 18040 - 2 einzuhalten: diese beziehen sich u.a. auf Türbreiten, Türhöhen, Bedienkräfte aller Türen, Bewegungsflächen in- und außerhalb der Wohnungen, Aufstellflächen für Mobilitätshilfen außerhalb und innerhalb der Wohnungen, Eingangsbereiche und Zuwegungen sowie der Anbringung von Bedienelementen, wie zum Beispiel Lichtschalter und Haltegriffe im Bad, aber auch Bedientableaus, Kommunikationsanlagen, Briefkästen, etc..
- (7) Darüber hinaus erklärt sich der Vorhabenträger bereit, im Erdgeschoss des Gebäudes am Quartiersplatz einen mit dem Rollstuhl nutzbaren, barrierefreien, natürlich belichteten Gemeinschaftsraum mit mind. 50 m² Nutzfläche sowie einem barrierefreien WC und eine Anschlussmöglichkeit für eine Küchenzeile vorzusehen, der von den Bewohnenden und beispielsweise auch einem mobilen Pflegedienst mitgenutzt werden kann. Dafür werden die Kriterien des Prüfungsleitfadens Teil 1 „Bauwerk und Umwelt des Kuratorium Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V.“ zugrunde gelegt.
- (8) Der Vorhabenträger sichert zu, vor Fertigstellung des Gebäudes E das Angebot zu altersgerechtem Wohnen bei ortsansässigen Pflegediensten vorzustellen. Ebenso sichert er zu bei Änderungsbedarf dies mit den zuständigen Stellen der Stadt Sankt Augustin abzustimmen.

§ 16 Verkehrs- und Mobilitätsmaßnahmen

- (1) Im Rahmen der Schaffung neuen Wohnraums wird ein Bündel an Mobilitätsmaßnahmen vorgesehen. Dies ist insbesondere deshalb möglich, da sich das Vorhabengebiet durch eine gute Nahversorgungssituation und ÖPNV-Anbindung auszeichnet. Eine Förderung alternativer Verkehrsmittel ist zudem nur möglich mit einer zeitgleichen Kapazitätsbegrenzung von Stellplätzen für den KFZ-Verkehr.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die am 06.11.2019 zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbarten Maßnahmen (Anlage 6) zum Mobilitätskonzept vom 15.07.2019 umzusetzen. Bzgl. des Carsharing und der Elektro-Ladeinfrastruktur verpflichtet sich der Vorhabenträger mit mindestens zwei Anbietern Vertragsverhandlungen zur führen, um ein entsprechendes Angebot zu ermöglichen. Der Nachweis der Umsetzung ist mit Fertigstellungsanzeige der letzten Wohnung im Plangebiet, spätestens mit deren Inbenutzungnahme, vorzulegen.
- (3) Der Vorhabenträger wird die unter „Maßnahmen des Mobilitätsmanagements und der Kommunikation“ genannten Maßnahmen vorab frühzeitig mit den jeweils dafür

zuständigen Fachdiensten der Stadt Sankt Augustin abzustimmen. Zentraler Ansprechpartner ist der FD 6/10 Planung und Liegenschaften. Für alle weiteren Maßnahmen ist eine Abstimmung mit der Stadt nicht notwendig.

- (4) Dem Vorhabenträger steht es frei weitere darüber hinausgehende Maßnahmen zur Förderung von Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu realisieren.
- (5) Der Vorhabenträger sichert zu, die oberirdischen öffentlichen Stellplätze, die mit Ladeinfrastruktur ausgestattet sind auch so zu beschildern, dass diese nur die Nutzung durch E-KFZ zulassen. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

§ 17 Durchlässigkeit des Plangebietes

- (1) Die Wegebeziehungen und somit die Durchlässigkeit des Plangebiets für den Ortsteil Menden stellen einen wichtigen Eckpfeiler des städtebaulichen Entwurfs dar. Die Wege innerhalb des Quartiers werden nach Fertigstellung nicht ins Eigentum der Stadt übergehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch, keine Einfriedung des Geländes vorzunehmen, um grundsätzlich eine öffentliche Begehrbarkeit baulich nicht auszuschließen.
- (2) Zu dem Quartiersplatz und den beiden Hauptwegeverbindungen werden in § 11 nähere Regelungen getroffen.

IV Folgekosten

§ 18 Freiflächengestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Kaufvertrag dem Erwerber die Verpflichtung weiterzugeben, die Grünmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und im Falle von Wegfall, Beseitigung oder Absterben diese gleichwertig zu ersetzen. Dazu ist das Büro für Natur- und Umweltschutz vorab zu beteiligen.

§ 19 Verkehrsbezogene Maßnahmen/ Erschließung

Zwischen Stadt und Vorhabenträger wird ein separater Erschließungsvertrag abgeschlossen. Regelungen zu verkehrsbezogenen Maßnahmen und Erschließung werden dort vereinbart.

V Schlussbestimmungen

§ 20 Rücktrittsrecht

Für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsschluss der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B nicht öffentlich bekanntgemacht wird (1. Alt.) oder von der vorliegenden Entwurfsfassung (Anlage 8) nicht nur unwesentlich abweicht (2. Alt.), ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht kann der Vorhabenträger nur ausüben innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Ablauf der Dreijahresfrist, solange der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan noch nicht bekanntgemacht wurde (1. Alt.) oder innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan (2. Alt.). Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt anzuzeigen. Auch im Falle des Rücktritts bleibt es bei der in § 6 getroffenen Kostenregelung.

§ 21 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt

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 Aufstellung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte.

Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 421 „Marktstraße“ Teilbereich B an und

verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

§ 22 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.

Diese Verpflichtungen sind den etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

§ 23 Kündigung und Anpassung

Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

Eine Anpassung des Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht.

Der Vorhabenträger oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

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

§ 24 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.

§ 25 Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird hinsichtlich der in §§ 5 und 6 getroffenen Regelungen sofort, im Übrigen erst mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan oder vorheriger Erteilung einer Baugenehmigung wirksam.

§ 26 Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Leistungen dieses Vertrages ist Sankt Augustin.

Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.

Sankt Augustin,	Monheim, 15.06.2021
Stadt Sankt Augustin	DWK Alte Gärtnerei St. Augustin GmbH & Co. KG, Fliederweg 2, 40789 Monheim a.R.
Der Bürgermeister	
In Vertretung	
Rainer Gleß	 Heinz Herrmann Göttsch,
Technischer Beigeordneter	
	
	ppa. Thomas Klötzing