

Entwurf, Stand: 18.08.2023

Durchführungsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406/ 6 „Friedrich-Gauß-Straße“
im Ortsteil Menden der Stadt Sankt Augustin**

Zwischen

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

-nachstehend „Stadt“ genannt-

und

der Feld Verwaltungs GmbH & Co. KG,
Einsteinstraße 35, 53757 Sankt Augustin,
vertreten durch den Geschäftsführer Peter Feld,

-nachstehend „Vorhabenträger“ genannt-

wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ geschlossen:

Inhalt

Präambel.....	3
§ 1 Vertragszweck.....	3
§ 2 Vertragsgebiet.....	3
§ 3 Beschreibung des Vorhabens	3
§ 4 Bestandteile des Vertrages	4
§ 5 Verfügbarkeit der Grundstücke	5
§ 6 Durchführungsverpflichtung	5
§ 7 Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept	6
§ 8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes	7
§ 9 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich außerhalb des Plangebietes	8
§ 10 Energiekonzept	9
§ 11 Entwässerung	9
§ 12 Erschließung	9
§ 13 Kostentragung.....	9
§ 14 Finanzierungsnachweis.....	10
§ 15 Planungshoheit der Stadt.....	10
§ 16 Wechsel des Vorhabenträgers, Vertragsübernahme	11
§ 17 Kündigungs- und Rücktrittsrechte	11
§ 18 Wirksamwerden des Vertrages	12
§ 19 Schlussbestimmungen	12

Präambel

Auf Anregung bzw. Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt in der Ratssitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Fahrradfachmarktes der Fahrrad XXL Feld GmbH von 2.500 m² Verkaufsfläche auf 6.300 m² Verkaufsfläche nebst Errichtung eines Parkhauses zu schaffen. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss des Rates vom 03.11.2021 als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weitergeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt für einen Teil des Plangebietes, welches die Bestandssituation abbildet, bereits eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² dar. Der übrige Teil der Vorhabenfläche ist momentan noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Vorhaben ist daher nur zum Teil aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP soll im Parallelverfahren geändert werden. Der westliche Teil der Vorhabenfläche soll ebenfalls als Teil der Sonderbaufläche dargestellt und die Verkaufsfläche auf 6.300 m² Verkaufsfläche angepasst werden.

§ 1 Vertragszweck

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit diesem Vertrag zur Durchführung des Vorhabens „Erweiterung des Fahrradfachmarktes XXL Feld“ innerhalb der in § 6 vereinbarten Fristen auf eigene Kosten.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ in der bei Vertragsunterzeichnung maßgeblichen Fassung vom 14.11.2022 (Anlage 2).

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Erweiterung des Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld GmbH von derzeit ca. 2.500 qm auf insgesamt ca. 6.300 qm VKF, einschließlich einer Fahrradteststrecke. Auf ca. 450 qm soll ein zentrenrelevantes Randsortiment in Form von Sportbekleidung angeboten werden.

Das bestehende Gebäude wird dazu entlang der Einsteinstraße um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex erweitert. Der Haupteingang und der Eingang zum Servicebereich erfolgen weiterhin von Süden. Vor dem neuen Haupteingang entsteht ein zusätzlicher Vorplatz.

Die Höhe der geplanten Gebäudeteile beträgt im Bereich der neuen, erdgeschossigen Verkaufsfläche ca. 10,3 m und im Bereich des 1. OGs (Technikräume für den Bestand und die Erweiterung) ca. 15,3 m (analog Bestandgebäude und mit TGA- Dachaufbauten) über Gelände.

Der Nachweis der Stellplätze ist in dem geplanten Parkhaus und auf Außenstellplätzen vorgesehen. geführt. Nach dem vorläufigen Stellplatznachweis von sic architekten gmbh (Stand 19. 10.2022) sind 224 bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und 54 notwendige Fahrrad-Stellplätze erforderlich. Der abschließende Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.

Im Bestandsgebäude sind folgende Veränderungen vorgesehen:

- Es wird über zwei zusätzliche Ebenen ein Zwischenlager für die Werkstatt mit ca. 1.465 qm geschaffen, welche nicht für Kunden zugänglich sind und damit nicht zur anzurechnenden Verkaufsfläche zählen.
- In einer Größenordnung von ca. 190 qm werden Sozialflächen für die Mitarbeitenden (Umkleiden, Aufenthaltsräume etc.) umverlegt und vergrößert.
- Außerdem werden die Räumlichkeiten der Verwaltung um ca. 160 qm vergrößert.

In der Erweiterung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Auf einer Galerie entsteht eine Zwischenlagerfläche für die neue o.g. Verkaufsfläche mit ca. 740 qm, welche nicht für Kunden zugänglich ist und damit nicht zur anzurechnenden Verkaufsfläche zählt.
- Die bestehende Logistikfläche (Warenannahme und Warenausgabe) wird im bestehenden und nach Norden hin orientieren Anlieferungsbereich um ca. 430 qm erweitert. Sie ist weiterhin über die bestehende Zufahrt von Osten erreichbar.

Der Gebäudebestand bleibt in unveränderter Höhe erhalten.

Maßgebend für das Vorhaben ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“. Zum Vorhaben gehören auch alle Kompensationsmaßnahmen und deren Folgekosten.

§ 4 Bestandteile des Vertrages

Die folgenden Anlagen sind Bestandteile des Vertrages:

1. Übersicht des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der für den Satzungsbeschluss vorgesehenen Fassung, Stand: 14.11.2022 (Anlage 2)
3. Vorhaben- und Erschließungsplan in der für den Satzungsbeschluss vorgesehenen Fassung, Stand: 10.11.2022 (Anlage 3)

4. Textliche Festsetzungen: 14.11.2022 (Anlage 4)
5. Begründung, Stand: 14.11.2022 (Anlage 5)
6. Umweltbericht, Stand: 07.11.2022 (Anlage 6)
7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 10.11.2022 (Anlage 7)
8. Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: August 2023 (Anlage 8)
9. Verkehrsgutachten, Stand: 31.10.2022 (Anlage 9)
10. Schalltechnische Untersuchung, Stand: 09.11.2022 (Anlage 10)
11. Städtebaulicher Vertrag – Kostenübernahmevertrag - vom 29.08.2019 (Anlage 11)
12. Mobilitätskonzept, Stand: 02.11.2022 (Anlage 12)
13. Entwässerungskonzept, Stand: 10.11.2022 (Anlage 13)
14. Ergänzung zum Entwässerungskonzept, Stand: 27.07.2021 (Anlage 14)
15. Genehmigungsplanung Rigolen, Stand: 10.11.2022 (Anlage 15)
16. Ergänzungsbericht zur Beseitigung von Niederschlagswasser 9874.11, Stand: 22.12.2021 (Anlage 16)
17. Ergänzungsbericht zur Beseitigung von Niederschlagswasser 9874.9, Stand: 20.10.2022 (Anlage 17)
18. Konzept zur Nutzung regenerativer Energien, Stand 09.01.2023 (Anlage 18)
19. Wert- und Schadensberechnung von grenznahem Bäumen auf den Flurstücken 2869 und 1770, Stand: 27.02.2023 (Anlage 19)
20. Untersuchung des Wurzelraums und Wurzeluntersuchung im Baufeld, Flurstück 2895, Stand: 21.02.2023 (Anlage 20a), [Ergänzungsbericht vom 24.02.2023 \(Anlage 20b\)](#)
21. [Wurzelschutz Detaillageplan vom 19.07.2023 und Wurzelschutz Querschnitt vom 23.07.2023 \(Anlagen 21a und 21 b\).](#)
22. [Vertrag zur Übernahme von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 10.03.2023 \(Anlage 22\)](#)
23. [Finanzierungsnachweis \(Anlage 23\)](#)

§ 5 Verfügbarkeit der Grundstücke

Der Vorhabenträger ist zur Ausführung des Vorhabens bereit und rechtlich hierzu in der Lage. Der Vorhabenträger hat der Stadt durch Vorlage und Aushändigung von aktuellen Grundbuchauszügen zeitnah vor dem Satzungsbeschluss nachgewiesen, dass er uneingeschränkter Eigentümer der zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke ist. Er versichert darüber hinaus, dass er auch nicht in sonstiger Weise in seiner Verfügungsbefugnis über die Vorhabengrundstücke beschränkt ist.

§ 6 Durchführungsverpflichtung

1. Zur Durchführung des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens der Erweiterung des Fahrradfachmarktes Fahrrad XXL Feld GmbH und seiner Erschließung verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Vorhabenumfang (in Anlage 1 fett schwarz gestrichelt umrandet) gelegenen Grundstücksteile entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“, den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Maßgaben dieses Vertrages zu bebauen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- a. innerhalb von vierundzwanzig (24) Monaten nach öffentlicher Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt für das zu realisierende Vorhaben, wie es aus den zeichnerischen Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich ist und in diesem Vertrag beschrieben ist, soweit dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen mängelfreien und vollständigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung mit allen hierfür erforderlichen Bauvorlagen einzureichen,
 - b. innerhalb von vierundzwanzig (24) Monaten ab Erteilung einer Baugenehmigung mit den Bauarbeiten zu beginnen und
 - c. innerhalb von fünf (5) Jahren ab Erteilung einer Baugenehmigung das Vorhaben bezugsfertig zu errichten. Dies schließt die bauaufsichtlich mängelfreie Abnahme der Gebäude ein.
2. Sofern sich bei der Herstellung der Bauwerke Verzögerungen ergeben, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat (z.B. im Falle von Nachbarklagen gegen die Baugenehmigung oder von Normenkontrollklagen gegen den Bebauungsplan), verlängern sich die vorstehenden Fristen um die Zeit der Verzögerung. Der Vorhabenträger wird etwaige Verzögerungen unverzüglich mitteilen. Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in § 6 Abs. 1 vereinbarten Fristen zu verhandeln. Die Stadt wird angemessene und nachvollziehbare Fristen akzeptieren. Die Entscheidung dazu liegt allein im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt.
 3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der in § 6 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages genannten Fristen durchgeführt wird. Dem Vorhabenträger ist ferner bekannt, dass er daraus keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann, dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.

§ 7 Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 2.500 m² um ca. 3.800 m² auf dann insgesamt 6.300 m² wird sich die Anzahl an Mitarbeitern erhöhen. Das allgemeine Ziel im Hinblick auf das Mobilitätsverhalten der Mitarbeiter ist eine Förderung der Anreise mit dem Rad und dem ÖPNV. Im Detail soll sich der Anteil der Beschäftigten, welche mit dem ÖPNV, dem Auto sowie dem Rad anreisen, auf jeweils ein Drittel aufteilen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmenempfehlungen des betrieblichen Mobilitätskonzepts (Anlage 12, Kapitel 6, S. 10 – 11) umzusetzen und dauerhaft beizubehalten. Dies umfasst insbesondere folgende Maßnahmen:

- Errichtung einer angemessenen Anzahl an komfortablen und gut zugänglichen Fahrradabstellanlagen für Mitarbeiter und Kunden. Das Mindestmaß richtet sich

hierbei nach dem zu Grunde gelegten Stellplatznachweis, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist.

- PKW- und Radfahrende erhalten eine separate Zufahrt zum Parkhaus. Die Fahrräder der Mitarbeiter können im Parkhaus in einer eigenen Ebene sicher untergebracht werden.
- Errichtung von Abstell- und Lademöglichkeiten für E-Bikes / Pedelecs für Mitarbeiter im Parkhaus.
- Die Kunden können im Servicebereich des Fahrradfachmarktes XXL Feld ihre Fahrräder laden lassen.
- Erstellen von sechs Lademöglichkeiten für Pkw im Parkhaus. Die restlichen Stellplätze im Parkhaus werden mit Leerrohren vorgerüstet.
- Einrichten von (digitalen-) Plattformen (z.B. als App.), auf denen sich Fahrgemeinschaften bilden können.
- Erstellen von Duschen für die Mitarbeiter, welche einen längeren Weg zur Arbeit mit dem Rad zurücklegen.
- Anbieten eines Pools aus Neufahrrädern, welche den Mitarbeitern zum Testen angeboten werden.

§ 8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und zum ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe Anlage 7 in Kapitel 5 beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen V1 – V8 durchzuführen.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Kapitel 6 beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen M1 und M2, welche als grünordnerische Festsetzungen in Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.: 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ aufgenommen wurden, bis zur Fertigstellung der Bauvorhaben, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode, nach der Fertigstellung auszuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Fertigstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die notwendige Entwicklungspflege dauerhaft zu gewährleisten. Sie sind durch extensive Pflege im Rahmen regelmäßiger Kontrollgänge zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
3. Von der geplanten Feuerwehrezufahrt des Gebäudes sind teilweise Wurzeln angrenzender Bäume betroffen. Mit dem Ziel der Erhaltung dieser sich auf dem Nachbargrundstück befindlichen Bäume vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:
 - a. Die von der geplanten Feuerwehrezufahrt betroffenen Bäume wurden vor Baubeginn von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gehölzwurtermittlung betrachtet und bewertet (Anlagen 19 und 20).
 - b. Der Vorhabenträger hat in enger Abstimmung mit der Stadt - im Rahmen einer detaillierten Planung für die Umsetzung der Feuerwehrezufahrt an

der im Bebauungsplan hierfür dargestellten Stelle eine Lösung erarbeitet, wonach die Eingriff in die Wurzelbereiche so minimiert werden, dass die Bäume erhalten bleiben können (Anlagen 20 und 21). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung dieser Maßnahmen.

- c. Die Vertragsparteien vereinbaren für die Maßnahme Feuerwehrezufahrt eine ökologische Baubegleitung durch den unter lit. a) genannten Sachverständigen oder einen vergleichbar qualifizierten Sachverständigen durchzuführen.
- d. Für den Fall, dass einer der Bäume innerhalb von sechs Jahren nach Abschluss der Baumaßnahme (maßgeblicher Zeitpunkt: Fertigstellungsanzeige gemäß § 84 Abs. 8 BauO NRW) gefällt werden muss, wird der Vorhabenträger nach Wahl der Stadt eine Ersatzpflanzung vornehmen oder Wertersatz für den gefällten Baum leisten.
- e. Die Kosten der vorstehenden Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

§ 9 Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, den durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406/6 entstehenden Kompensationsbedarf von 16.685 Ökopunkten (berechnet nach LUDWIG 1991), s. Anlage 7, Tab. 4+5 in Kap. 7.2) durch die Maßnahme

- „Umwandlung eines Fichtenforstes in ein Baucauengehölz“

auf eigene Kosten zu kompensieren.

Auf einer ca. 1.848 m² großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Niederpleis, Flur 3, Flurstück 2405 ist ein Fichtenforst in ein Baucauengehölz umzuwandeln. Die Maßnahme entspricht 20.328 Biotopwertpunkten. Für die Anpflanzung der autochthonen Gehölze ist die Pflanzenliste II des landschaftspflegerischen Fachbeitrages maßgeblich.

Die Beschreibung dieser externen Ausgleichsmaßnahme ergibt sich aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“.

Der Vorhabenträger hat die Maßnahmen unter Anwendung der guten fachlichen Praxis durchzuführen. Er verpflichtet sich auf die Dauer von 5 Jahren, alle für den erfolgreichen Anwuchs der Bäume erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzbepflanzungen im Falle von Abgängen auf eigene Kosten durchzuführen. Er ist darüber hinaus verpflichtet, nach der Anpflanzung aufkommende, standortuntypische Gehölze zu entfernen.

Der Vorhabenträger wird zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme einen privatrechtlichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern der o.g. Grundstücke mit Wirkung zu Gunsten der Stadt abschließen, der ihn berechtigt, die Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, und den Eigentümer verpflichtet, die Maßnahme und deren

Entwicklung und Unterhaltung dauerhaft zu dulden. Zur Absicherung der Ausgleichsverpflichtung ist auf den o.g. Grundstücken zugunsten der Stadt Sankt Augustin eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Die entsprechenden Nachweise sind der Stadt vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

§ 10 Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Energiekonzeptes der sic architekten gmbh vom 09.01.2023 (Anl. 18). Die im VEP dargestellte Fläche für PV-Anlagen (auf mindestens 2.500 qm Dachfläche) darf bei Beibehaltung der Flächengröße der PV-Anlage verschoben werden. Der für den Betrieb des Wärmepumpensystems nicht benötigte Betriebsstrom ist zum Eigenbedarf zu nutzen oder in das örtliche Versorgungsnetz einzuspeisen.

§ 11 Entwässerung

1. Die Entwässerung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers, das auf den privaten Verkehrsflächen anfällt, erfolgt weiterhin durch Einleitung in das öffentliche Mischwassernetz an der bisherigen Einleitstelle in der Friedrich-Gauß-Straße.
2. Das unbelastete Niederschlagswasser (insb. von Dachflächen) ist zunächst über eine Dachbegrünung auf dem Neubau zu puffern. Danach ist es gemäß dem Entwässerungskonzept (Anlage 13) auf dem Baugrundstück über Sickerboxen insb. unter der Vorplatzfläche im Süden des Neubaus zu versickern, wofür ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen ist.

§ 12 Erschließung

Das Vorhabengrundstück ist bereits erschlossen, weshalb über § 11 hinausgehende Erschließungsleistungen nicht erforderlich sind.

§ 13 Kostentragung

Nach dem als Anlage 11 beiliegenden städtebaulichen Vertrag vom 29.08.2019 trägt der Vorhabenträger alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ und der Umsetzung des Vorhabens entstehen. Der Vorhabenträger trägt auch alle mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten, insbesondere die zur Umsetzung und Erhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen. Dies gilt auch im Falle eines Rücktritts des Vorhabenträgers bzw. einer Kündigung der Stadt.

Die Beteiligten erklären, dass sie die mit diesem Vertrag übernommenen Kosten, Lasten und Bindungen als angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ansehen.

§ 14 Finanzierungsnachweis

Der Vorhabenträger ist zur Ausführung des Vorhabens wirtschaftlich in der Lage. Zum Nachweis ist er verpflichtet, der Stadt vor dem Satzungsbeschluss eine positive Bonitätsbestätigung einer europäischen Bank vorzulegen, über die der Vorhabenträger die Finanzierung abwickeln will.

§ 15 Planungshoheit der Stadt

1. Dieser Vertrag begründet keine Verpflichtungen der Stadt zur Bauleitplanung. Aus den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und aus der Einleitung der Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Bauleitplanverfahren fortzusetzen und/oder mit einem bestimmten Ergebnis zu beenden. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Stadt
 - a. mit diesem Vertrag keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an der unvoreingenommenen und späteren Vorbringen gegenüber offenen Abwägung hindern könnte und
 - b. auch keine Zusage abgibt auf Durchführung und den Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung des Bebauungsplans.
2. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen der Beteiligten, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung für den Bebauungsplan tätigen, ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.
3. Der Vorhabenträger erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.
4. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Verfahrens oder in sonstiger Weise ergeben sollte. Die Rechte der Stadt aus diesem Vertrag bleiben unberührt.

§ 16 Wechsel des Vorhabenträgers, Vertragsübernahme

Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen vollständig auf den neuen Vorhabenträger mittels einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der Vorhabenträger wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Die Stadt wird einen Beschluss des Rates über die Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel vorbereiten. Die Zustimmung des Rates zum Wechsel des Vorhabenträgers darf nur aus den in § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB genannten Gründen verweigert werden. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

Die Stadt ist verpflichtet, den Vorhabenträger aus seiner Haftung zu entlassen, wenn für den Rechtsnachfolgerwechsel die Voraussetzungen des § 12 Abs. 5 BauGB vorliegen.

§ 17 Kündigungs- und Rücktrittsrechte

- (1) Die Stadt kann diesen Vertrag kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten, trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist, nicht fristgerecht erfüllt oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (2) Der Vorhabenträger ist mit Wirkung für alle Beteiligten zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern
 - a) der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis spätestens 31.08.2023 als Satzung beschlossen und bekanntgemacht wurde oder
 - b) der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor Abschluss des Vorhabens auf Antrag eines Dritten für ungültig erklärt wird und die Stadt den Mangel nicht binnen eines Jahres heilt oder nicht innerhalb dieses Zeitraums einen neuen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan mit im Wesentlichen gleichen Festsetzungen aufstellt oder
 - c) die Baugenehmigung für ein den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechendes Vorhaben unanfechtbar versagt worden ist.

Das Rücktrittsrecht nach lit. a besteht längstens bis zum Tage der öffentlichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung. Das Rücktrittsrecht nach lit. a) und b) erlischt, wenn - ggf. auf Grundlage des § 33 BauGB auch schon vor öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplanes - eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, so lebt das Rücktrittsrecht nach lit. b) wieder auf.

- (3) Kündigung und Rücktritt bedürfen jeweils der Schriftform und werden mit Eingang beim Empfänger wirksam. Die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages trägt jeweils der Vorhabenträger.

§ 18 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird hinsichtlich der in § 13 und 14 getroffenen Regelung mit Unterzeichnung, im Übrigen erst mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ als Satzung wirksam.

§ 19 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies betrifft auch die Änderung dieser Schriftformabrede. 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.

Sankt Augustin,

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Sankt Augustin, 20/9/2023

Fahrrad XXL Feld GmbH


.....
Peter Feld
Geschäftsführer