



Die **Universitätsstadt Gießen**,

Berliner Platz 1, 35390 Gießen

vertreten durch den Magistrat,

im folgenden **Stadt** genannt,

und die Erbengemeinschaft nach Erich Allendörfer, bestehend aus

1. Kristina Allendörfer-Pingel, Rheinfelser Straße 81-85,

35398 Gießen,

2. Rolf Allendörfer, Dorfstraße 53, 35625 Hüttenberg

3. Ruth Allendörfer-Fernandez, Rheinfelser Straße 81-85,

35398 Gießen

im folgenden **Investor**

genannt,

schließen

folgenden **STÄDTEBAULICHEN VERTRAG gem. § 11 BauGB:**

§ 1. Gegenstand des Vertrags.

Der Investor beabsichtigt auf den in Anlage 1 dargestellten Grundstücken in Lützellinden Flur 6 Flurstück Nr. 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154/1, 155, 156, 157, 158/3 teilweise, 158/4, 159/1, 162, 163, 164, 165, 166 und 232 die Entwicklung eines festgesetzten Mischgebietes in seinem noch unbebauten Teilbereich zu Wohnzwecken und die Neuansiedlung gewerblicher Betriebe auf den bisher noch nicht vermarkteten Gewerbeflächen. Die Stadt betreibt für

das Vertragsgebiet das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (Anlage 2, nachfolgend: Bebauungsplan).

Die Realisierung der immissionsschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die Herstellung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersspielplatz“ sowie die nachbarschützenden Maßnahmen während der Bauphase sollen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt werden.

§ 2. Beschreibung der Bauvorhaben.

(1) Der Investor führt die notwendige Erschließung der Baugrundstücke durch und vermarktet diese gemäß den Vorgaben der Anlage 2 und den Bestimmungen dieses Vertrages. Vermarktungsziel ist die Errichtung von bis zu ca. 30 Ein- oder Zweifamilien- oder Doppelhäusern sowie von maximal 8 Mehrfamilienhäusern mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten, somit also insgesamt maximal 130 Wohneinheiten.

(2) Voraussetzungen zur Realisierung der Bauvorhaben sind

- der Abschluss dieses Vertrages und die Vertragserfüllung bezüglich der §§ 3-10,
- die durch Abschluss eines Erschließungsvertrages zum Ausbau des Hochelheimer Weges sowie der Herstellung der inneren Erschließung (siehe Anlage 3) zeitlich koordinierte Herstellung der inneren und äußeren Erschließungsanlagen mit der Fertigstellung der jeweiligen Hochbauabschnitte zur gesicherten Erschließung und

- die Herstellung der Baugrundstücke.

§ 3. Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

(1) Der Investor verpflichtet sich bis zum 31. März 2018 zum Schutz der Baugrundstücke im festgesetzten und zur Wohnnutzung vorgesehenen Mischgebiet die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen auf eigene Kosten erstmalig herzustellen. Auf das Immissionsgutachten Nr. 1402/IIB (Stand 26.05.2015, Anlage 4) wird verwiesen.

(2) Der Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Strüchern sowie mindestens 18 Bäumen zu bepflanzen und an der westlichen Seite mit zwei Lesesteinhaufen (jeweils ca. 2 x 2 x 1 m³ Größe) zu versehen.

(3) Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfm) zu begrünen.

(4) Der Investor verpflichtet die Erwerber/-innen der Baugrundstücke dazu, die Funktion und Wirksamkeit der Lärmschutzanlagen dauerhaft sicher zu stellen. Ersatzweise kommt der Investor (oder sein Rechtsnachfolger) selbst für die Unterhaltung auf.

§ 4. Herstellung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersspielplatz“.

(1) Der Investor verpflichtet sich die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersspielplatz“ mit einer Mindestgröße von 400 m² gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans LÜ 11/06

„Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Teilgebiet Ost) erstmalig herzustellen.

Zur erstmaligen Herstellung gehört bspw. die Einrichtung

- eines Kinderspielbereiches für 3-6 jährige Kinder (z.B. mit Sandkästen, Spielhäuschen etc.),
- eines Spielbereiches für 6-12 jährige Kinder (z.B. mit Doppelschaukel und einer Spielgerätekombination zum Klettern, Rutschen, Hangeln),
- von Sitzgelegenheiten für Erwachsene,
- einer entsprechenden Begrünung (Randeingrünung mit Laubgehölzhecken oder Sträuchern, Baumanpflanzungen) und
- einer Geländemodellierung zur räumlichen Gestaltung (niedrige Hügel, Mulden).

(2) Der Quartiersspielplatz soll im Zuge der Realisierung der Immissionsschutzmaßnahmen hergestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung des Spielplatzes ist mit den zuständigen städtischen Ämtern abzustimmen.

(3) Der Investor verpflichtet die Erwerber/-innen der Baugrundstücke zu einer dauerhaften Unterhaltung des Quartiersspielplatzes. Ersatzweise kommt der Investor (oder sein Rechtsnachfolger) selbst für die Unterhaltung auf.

§ 5. Regelungen zum Natur- und Artenschutz und zur Grünordnung.

(1) Zur Erfüllung der im Bebauungsplan ermittelten bzw. festgesetzten artenschutzrechtlichen Auflagen hat der Investor vor Erschließung oder grundsätzlicher Umnutzung des Grundstücks Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 148 zu prüfen, ob dort ein Zauneidechsenvorkommen vorhanden ist und die dort vorhandenen Zauneidechsen umzusiedeln. Für die Umsiedlung ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen eine Genehmigung zu beantragen.

(2) Vor Erschließung der Flurstücke Gemarkung Lützellinden, Flur 6, Nr. 159/1, 162, 163, 164, 165 und 166 sind als vorgezogene funktionelle Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Feldlerche und Rebhuhn wie in Anlage 5 dargestellt das Flurstück Gem. Lützellinden Flur 7 Nr. 194 und eine ca. 1.050 m² große Teilfläche der Flurstücke Lützellinden Flur 9 Nr. 17, 18, 19, 20, 21 und 22 als Ruderalfläche anzulegen (Einsaat und 1 x jährliche Mahd ab 1. August).

§ 6. Brandschutztechnische Anforderungen.

(1) Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (48 m³ / h über einen Zeitraum von 2 Stunden) sind auf Kosten des Investors neue Leitungstrassen ringförmig um die Liegenschaften an das bestehende Versorgungsnetz anzuschließen. Die Hydranten nach DIN 3221, besser DIN 3222, sind in Abständen von höchstens 160 m im seitlichen Straßenbereich oder im Gehweg einzubauen. Die Ausgestaltung ist mit dem Amt für Brand- und Bevölkerungsschutz abzustimmen. In der Liegenschaft ist momentan keine Löschwasserversorgung vorhanden.

(2) Zur Gewährleistung der Feuerwehrbewegungsflächen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind an drei geeigneten Stellen Aufstellflächen für die Feuerwehr in Form von baulich erweiterten Haltebuchten vorzusehen (siehe Anlage 6).

§ 7. Archäologische Fundstellen

Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind aufgrund der bekannten archäologischen Fundstellen im Plangebiet (siehe Anlage 7) vorbereitende Untersuchungen gem. § 18 Abs. 1 HDSchG auf Kosten des Investors durchzuführen. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung sowie ggf. notwendige archäologische Untersuchungen sind mit der Hessenarchäologie abzustimmen.

§ 8. Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Der erforderliche Ausbau des Hochelheimer Wegs und der inneren Erschließung sowie die Anschlüsse der Erschließungsanlagen der Investoren-Baufelder an die vorhandenen öffentlichen Anlagen sind in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Zuständiges Fachamt der Stadt ist das Tiefbauamt.

§ 9. Nachbarschutz während der Bauphase.

(1) Neben den gesetzlichen Anforderungen wird der Investor weitere geeignete Maßnahmen zur Abschirmung der Wohnnachbarschaft am Hochelheimer Weg vor unzumutbaren Belastungen während der Herstellung der Immissionsschutz-, Erschließungs- und Grünanlagen ergreifen. Insbesondere die Abwicklung des gesamten

Baustellenverkehrs (Erschließung und Hochbau) soll über das westlich angrenzende Gewerbegebiet und die Straße Rechtenbacher Hohl wie in der Anlage 8 dargestellt erfolgen.

(2) Die dargestellte Abwicklung des Baustellenverkehrs (siehe Anlage 8) wird bis zur Fertigstellung der gesamten Erschließung und der Immissionsschutzanlagen gewährleistet. Erst danach wird der von der Durchfahrt betroffene Teilbereich des Lärmschutzwalles fertig gestellt.

§ 10. Flächenübernahme

Beide Vertragsparteien streben bei von der Stadt nachgewiesenem Bedarf die Veräußerung der in der Anlage 9 grob dargestellten Teilfläche aus dem Flurstück Gemarkung Lützellinden Flur 6 Flurstück 149 an die Stadt zum Zwecke der Errichtung einer Bushaltestelle an. Der Flächenbedarf für die Bushaltestelle gem. § 55 Abs. 5 BauGB wird vorab ausgeschieden, allerdings mit der Maßgabe das kein Ersatzland zugeteilt sondern Geldentschädigung geleistet wird.

§ 11. Rechtsnachfolge.

Sollte der Eigentümer die diesen Vertrag betreffenden Grundstücke oder Grundstücksteile vor Erfüllung aller im Vertrag geregelten Auflagen und Maßnahmen veräußern, sind die diesbezüglichen Verpflichtungen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 12. Kündigung.

Ergibt sich, dass die Baumaßnahme im Ganzen – auch aus wirtschaftlichen Gründen – nicht durchgeführt werden kann, so haben beide Vertragsparteien das Recht, den Vertrag zu kündigen.

§ 13. Schlussbestimmungen.

(1) Änderungen dieses Vertrages sowie sämtliche diesen Vertrag betreffenden Mitteilungen und Erklärungen bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für die Abbedingung der Schriftform.

(2) Die Anlagen 1 bis 9 sind Bestandteil des Vertrags. Soweit sie dem Vertragstext widersprechen, gilt der Vertragstext.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen. Die Parteien werden erforderlichenfalls unter Aufrechterhaltung des Vertrags im Übrigen eine unwirksame Regelung durch eine wirksame Regelung ersetzen, die dem Gewollten am nächsten kommt.

(4) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

(5) Erfüllungsort ist Gießen.

Gießen, den

Gießen, den

Universitätsstadt Gießen

Erbengemeinschaft nach Erich Allendörfer

Der Magistrat

.....

.....

.....

.....

.....

Anlagen:

1. Lage der Grundstücke
2. Bebauungsplan LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung (Teilgebiet Ost) (vor Satzungsbeschluss)
3. Bereich der herzustellenden Erschließungsflächen
4. Immissionsgutachten Nr. 1402/IIB (Stand 26.05.2015)
5. Bereiche der externen CEF-Ausgleichsmaßnahmen
6. Feuerwehraufstellflächen im Bereich der internen Erschließungsstraße
7. Archäologische Fundstellen innerhalb des Plangebietes
8. Verkehrsführung während der Baumaßnahmen
9. Bereich der Flächenübernahme zum Zweck der Errichtung einer Bushaltestelle