

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1

-Erweiterung der Bauer-Holz GmbH-

Die **Kreisstadt Siegburg**, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Stefan Rosemann und den Technischen Beigeordneten, Herrn Stephan Marks,

- nachfolgend "**Stadt**" genannt -,

und

die **Bauer Holz GmbH**, Zeithstraße 210, 53721 Siegburg, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Dirk Bauer,

- nachfolgend "**Vorhabenträgerin**" genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/1 neue Lagerflächen und Hallen für die Lagerung von Holzprodukten zu errichten. Das bestehende Betriebsgelände der Holzhandlung soll damit um eine Fläche von ca. 1 ha nach Osten erweitert werden.

Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung des Betriebes.

Der Durchführungsvertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhabens. Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen sind auch für Rechtsnachfolger bindend.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Das Vertragsgebiet umfasst das im Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzte Grundstück in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, Flurstück 4828 und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt: Im Norden durch die bestehende Bebauung (Zeithstraße 206a und Auf den Tongruben 1), im Osten durch ein größeres Bürogebäude (Auf den Tongruben 3 – 5), im Süden durch ein gemischt genutztes Gebäude (Auf dem Siedenberg 21) und im Westen durch das bestehende Firmengelände (Zeithstraße 210).

Das Vertragsgebiet stimmt mit den räumlichen Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) überein.

(2) Gegenstand des Vertrages ist die Erweiterung der Bauer-Holz GmbH nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1 (Anlage 2)

(3) Die Vorhabenträgerin ist Verfügungsberechtigt.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

(1) Bestandteile des Vertrages sind

- a) ein Übersichtsplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan 31/1 / Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2),
- c) Vertrag zu ökologischen Wertpunkten aus den privaten Ökokonten von M. Becher in Overath-Lölsberg (Anlage 3)

(2) Die Vertragspartner bestätigen, dass Ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben

§ 3

Vorhaben

(1) Gemäß § 12 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 zu errichten.

(2) Das geplante Vorhaben dient der Erweiterung des bestehenden Familienbetriebes. Das Betriebsgelände soll vergrößert werden. Das Unternehmen beschäftigt derzeit 23 Mitarbeiter und ist ein Betrieb der Holzverarbeitung und Holzlieferung. Der Betrieb ist weit über die Region hinaus tätig. Auf der rund 1 ha großen Fläche soll die Betriebserweiterung ermöglicht werden. Der Bestandsbetrieb liegt im Stadtteil Stallberg an der Zeithstraße und wird im Westen von der A3 begrenzt. Die Erweiterungsflächen grenzen im Osten an das Bestandsbetriebsgelände an. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tongrube nebst Ziegelei. Inzwischen befindet sich in dieser ehemaligen Tongrube Müll.

Vorgesehen ist der Bau von Lagerhallen mit entsprechenden Rangier- und Fahrstraßen.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des unter § 3 beschriebenen Vorhabens und der damit verbundenen Maßnahmen und Anforderungen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31/1.

§ 5

Durchzuführende Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen:

a) Baumaßnahmen

Neubau von 2 Hallen für die Lagerung von Holzprodukten einschließlich Erschließungsflächen gem. Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1.

b) Erhaltungsmaßnahmen

Von den im Plangebiet vorhandenen Eichen sind fünf Bäume innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

c) Begrünungsmaßnahmen

Gem. Punkt 7 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 sind im Plangebiet mindestens zehn standortheimische Einzelbäume neu zu pflanzen. Das Flachdach der Halle im Südwesten ist extensiv mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm zu begrünen. Die Dachbegrünung wird eine Fläche von rund 910 m² umfassen. Die Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Vegetationszeit ausgeführt sein. Die Anpflanzungen sind von einem Fachbetrieb anzulegen. Mögliche Ausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

d) Ausgleichsmaßnahmen (externer Ausgleich) / Waldumwandlung

Die Vorhabenträgerin hat durch einen Vertrag mit Herrn Michael Becher, [REDACTED], 51491 Overath, 110.000 ökologische Wertepunkte aus den privaten Öko-Konten des Herrn Michael Becher in Overath-Lölsberg erworben. Das private Öko-Konto wurde seitens des Rheinisch-Bergischen-Kreises anerkannt. Es wird geführt unter dem Az. 67 11 ök-572/10. Der Vertrag zum Erwerb von ökologischen Wertepunkten aus den privaten Öko-Konten von M. Becher in Overath-Lölsberg ist die **Anlage 3** zum Durchführungsvertrag.

§ 6

Weitere Anforderungen

Bei der Realisierung des in § 2 genannten Vorhabens sind folgende weitere Anforderungen zu erfüllen:

1. Immissionsschutz / Betriebszeiten

Für die Betriebserweiterung werden folgende Tätigkeiten und Fahrzeugbewegungen entsprechend den Angaben der Vorhabenträgerin zugrunde gelegt:

- Fünf Durchfahrten (Ein- oder Ausfahrten) von LKW über die neue Zufahrt an der Straße auf dem Seidenberg zum oder vom Bestandsbetrieb.
- Drei Zu-/Abfahrten von LKW über die neue Zufahrt zur Freifläche inklusive Rangiervorgänge auf der Freifläche der neuen Halle.
- Zehn Verladungen mittels Diesel-Staplern auf der neuen Freifläche zu je 15 Minuten (Verladungen von LKW oder „Umräumarbeiten“ an den Hallen, Gesamtdauer der Tätigkeiten = max. 2.5 h täglich) – Zehn Fahrten von Diesel-Staplern zwischen dem Bestandsbetrieb und dem Erweiterungsvorhaben.

Es wird von Betriebszeiten (= Öffnungszeiten) tagsüber von maximal 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr ausgegangen. Im schalltechnischen Modell wurden sicherheitshalber zwei der fünf LKW-Durchfahrten innerhalb der Tageszeit mit erhöhter Empfindlichkeit von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr berücksichtigt. Damit wären entweder zwei LKW-Zufahrten oder der Zu- und Abfahrt eines LKW Rechnung getragen.

Diese Tätigkeiten und Fahrzeugbewegungen sollen in der Baugenehmigung verbindlich festgeschrieben werden, es sei denn im Baugenehmigungsverfahren ergibt sich aus einem entsprechenden Fachbeitrag etwas anderes.

2. Artenschutz

Der Nachweis des Artenschutzes bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

§ 7

Fristen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 84 Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1 alle Bauanträge vollständig und genehmigungsfähig einzureichen. Sie wird spätestens 36 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung fertigstellen. Die Fertigstellung ist der Stadt anzuzeigen.

(2) Eine Verlängerung der Durchführungsfrist um eine beantragte Zeitspanne, ist aus sachgerechten Gründen mit Zustimmung der Stadt möglich.

§ 8

Finanzierung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und sämtliche Kosten, die sich aus der Durchführung dieses Vertrages ergeben.

§ 9

Haftung

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31/1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die vertraglichen Vereinbarungen unter dem Vorbehalt eines ordnungsgemäß durchgeführten Bauleitplanverfahrens stehen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig ist, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines Gerichtsverfahrens herausstellt.

(3) Im Rahmen der Durchführungsmaßnahmen hat die Vorhabenträgerin Schäden an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Auf dem Seidenberg", die die Verkehrssicherheit oder die Funktionsfähigkeit beeinträchtigen, unverzüglich auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

§ 10

Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte, Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Durchführungsvertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Haftung erlischt spätestens mit der Fertigstellung des Vorhabens.

(2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.

§ 11

Vorbehalt der Aufhebung des Bebauungsplanes

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in § 7 Abs. 1 genannten Frist realisiert, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1 aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 12

Salvatorische Klausel, Nebenabreden

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame

Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

§ 13

Rücktrittsrecht

(1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn der diesem Vertrag zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf nicht bis zum 31.12.2025 als Satzung in Kraft getreten ist. Den Beteiligten steht es frei, ggfs. durch eine Nachtragsvereinbarung diese Frist zu verlängern. Das Rücktrittsrecht besteht bis zum Tag der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 als Satzung. Es ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.

(2) Das Rücktrittsrecht entfällt mit der Erteilung einer Baugenehmigung für ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nach § 33 BauGB.

§ 14

Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach rechtsverbindlicher Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31/1 in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Siegburg, den 2025

den 2025

für die Stadt

für die Vorhabenträgerin

.....
(Marks)

.....
(Bauer)

Technischer Beigeordneter

Geschäftsführer

.....
(Rosemann)
Bürgermeister

ENTWURF