

Ergänzende Tischvorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0423/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	27.06.2016
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 849 -Burggrafenstraße- hier: Änderungs- und Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:		TOP: _I/10	
Datum	Gremium	Kompetenz	
29.06.2016	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung sowie den Planverwirklichungsvertrag zur Bebauungsplanänderung zur Kenntnis.

Er stellt fest, dass die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden und beschließt den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des § 13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- den Geltungsbereich der I. Änderung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 849 zu begrenzen,
- die überbaubare Fläche und die Fläche für Tiefgaragen und Stellplätze in seiner Form im Rechtsplan zu ändern,
- die Überschreitung der GRZ auf 0,75 zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- geringfügige Überschreitungen für Terrassen, Terrassenüberdachungen zuzulassen und schriftlich festzusetzen,
- die Höhe der Gebäude in Richtung der Altbauten an der Jülicher Straße zu reduzieren,
- die Fläche zur Anpflanzung einer Hecke im Rechtsplan zu streichen,
- Anforderung von Anpflanzungen und Dachbegrünungen schriftlich festzusetzen
- ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Rechtsplan festzusetzen
- Lärmpegelbereiche im Rechtsplan festzusetzen
- Schutzmaßnahmen für das Gebäude über der Tiefgarage schriftlich festzusetzen

Weiterhin beschließt er die I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Altbaugelände Jülicher Straße und Baustraße Burggrafenstraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße – wurde ein Durchführungsvertrag mit der gewoge AG abgeschlossen. Für die I. Änderung des B-Plans 849 soll in einem Änderungsvertrag die Maßnahmen für Anpflanzungen für den kleineren Geltungsbereich, die Maßnahmen für die Dachbegrünung und der bauliche Lärmschutz über der Tiefgarage, die Verpflanzung von 5 Bäume und das Wegerecht entsprechend vertraglich gesichert werden. Mit Wirksamwerden dieses Vertrages tritt der Durchführungsvertrag vom 21./30.10.2002 für den Verfahrensbereich der I. Änderung außer Kraft.

Der Vertrag ist zwischenzeitlich unterschriftsreif. Die aktuelle, endverhandelte Version ist dieser ergänzenden Tischvorlage zur Kenntnisnahme beigelegt.

Anlage/n:

Planverwirklichungsvertrag zur Bebauungsplanänderung

zur Abstimmung; Stand 21.06.2016

**Planverwirklichungsvertrag
zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße –**

**zwischen der
Stadt Aachen**

- vertreten durch

Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld -
(nachfolgend)

- **Stadt** -

**und der
gewoge AG**

(Amtsgericht Aachen HRB 175)

- vertreten durch den Vorstand Herrn Dipl.-Kfm. Thomas Hübner
und Herrn Dipl.-Wirt.-Ing., Dipl.-Geol. Ulrich Warner -
Kleinmarschierstraße 54-58
52062 Aachen
(nachfolgend)

- **Vorhabenträgerin** -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 - Burggrafenstraße –

Präambel

Seit dem 26.11.2002 ist der Bebauungsplan Nr. 849 – Burggrafenstraße – in Kraft. Die Vorhabenträgerin und die Stadt haben am 21./30.10.2002 über die Ausarbeitung und Durchführung der städtebaulichen Planungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen. Dieser wurde fälschlicherweise mit „Durchführungsvertrag“ titulierte, obwohl es sich inhaltlich um einen Planverwirklichungsvertrag handelt. In diesem Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin u. a. zur Errichtung von ca. 50 öffentlich geförderten Wohnungen, 20 Reihenhäusern als frei finanzierten Wohnungsbau sowie 25 Heimplätzen in einem Wohnhaus für die Lebenshilfe, zur Einhaltung diverser umweltrechtlicher Anforderungen und zur Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Aufgrund des zwischen den Vertragspartnern abgeschlossenen Erschließungsvertrages vom 21.07.2003 wurden von der Vorhabenträgerin für die Entwässerung des Plangebietes erforderliche Mischwasserkanal sowie die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Stichstraße einschl. Wendehammer als Baustraße hergestellt.

Von den zu errichtenden Bauvorhaben wurden bisher lediglich die 25 Heimplätze sowie zwei Geschossbauten am Ende des Wendehammers realisiert. Da das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2002 nicht mehr zeitgemäß ist, wurde 2013 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um eine neue Gesamtplanung für den Bereich von der Jülicher Straße bis einschließlich Kleingartenanlage Burggrafenstraße als attraktives Wohnquartier zu entwickeln. Im Rahmen dieser Quartiersentwicklung hat die Vorhabenträgerin ein Programm aufgestellt, um ihre denkmalgeschützten Altbauten an der Jülicher Straße zu sanieren, was nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Wegen des Wohnungsmangels soll noch vor Erstellung des Gesamtkonzeptes auf dem Grundstück der Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 3843, welches zwischen dem Grundstück Jülicher Straße 224 bis 234 mit den vorerwähnten Altbauten und der Baustraße Stichstraße Burggrafenstraße liegt, Geschosswohnungsbau mit

mind. 30 Wohneinheiten errichtet werden. Planungsrecht hierfür ist zwar durch den Bebauungsplan Nr. 849 gegeben, jedoch soll durch die I. Änderung dieses Bebauungsplanes dem Quartiersgedanken Rechnung getragen und die Neubauten stärker mit dem Altbestand an der Jülicher Straße verzahnt werden. Die neuen vier aufgefächerten länglichen Baufelder sollen die drei fast quadratischen Baufelder ersetzen und die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, die sowohl auf dem Gelände der Altbauten als auch der Neubauten liegt. Auf die bisher festgesetzte Heckenbepflanzung entlang der Grundstücksgrenze zu den Altbauten soll verzichtet werden, um fußläufige Wegeverbindungen zwischen der Jülicher Straße und der Stichstraße Burggrafenstraße zu ermöglichen und auch die optische Durchlässigkeit des Quartiers zu steigern.

Die geplante I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 macht den Abschluss eines neuen Planverwirklichungsvertrages erforderlich, der für den Verfahrensbereich dieser Änderung die Regelungen des bisherigen Durchführungsvertrages vom 21./30.10.2002 ersetzen soll. Für den sonstigen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 849 behält der Durchführungsvertrag vom 21./30.10.2002 weiterhin seine Gültigkeit.

Dies vorausschickend schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Verwirklichung des aufzustellenden Bebauungsplanes nach § 11 BauGB folgenden öffentlich-rechtlichen Planverwirklichungsvertrag:

§ 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 – Burggrafenstraße - einschließlich der schriftlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage 2a-c),
- c) Umweltverträglichkeitsnachweis Hecker + Partner Architekten, Herzogenrath von Juni 2001 (Aktualisierung von Februar 2002),
- d) Gutachten zu den Themen Verkehr/Lärm und Klima/Lufthygiene AVISO „Aachener Verkehrs-Ingenieur-Sozietät von Mai 2001 (Aktualisierung des Fachbeitrages Lärm von März 2002),
- e) Schalltechnisches Gutachten Gutachten-Nr. 16.-01.6 des Ingenieurbüro für akustische Signalanalyse (ifas), Aachen vom 10.03.2016,
- f) Schalltechnisches Gutachten Gutachten-Nr. 16.-01.7 des Ingenieurbüro für akustische Signalanalyse (ifas), Aachen vom 10.03.2016,
- g) Schalltechnisches Gutachten Gutachten-Nr. 16-01.8 des Ingenieurbüro für akustische Signalanalyse (ifas), Aachen vom 19.05.2016,
- h) Landschaftspflegerischer Begleitplan Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz, Würselen vom 24.10.2000 (Aktualisierungen vom 21.01.2002 und 15.02.2002),
- i) Entwässerungsplanung Ingenieurbüro Herbst, Herzogenrath vom 08.01.2002 (Aktualisierung vom 20.03.2002),
- j) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 849 der Stadt Aachen – Fachbereich Umwelt – von April 2002,
- k) Freianlagenplan „Grundlagen Freianlagen Änderung BP 849 Burggrafenstr.“, PROJ.-NR. AC131, PLAN-NR. AC131-2 einschl. der Anlage „Standort Verpflanzung Linden v. Flur 3843 z. Flur 1095“, PLAN_NR. AC131-S3 der 3PLUSFREIRAUMPLANER, Aachen vom 23.05.2016 , zuletzt geändert am 01.06.2016 (Anlagen 3a und b),
- l) Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stand 27.08.2015 (Anlage 4)
- m) Lageplan der Wegeverbindung (Anlage 5).

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist
 - a) die Erstellung der städtebaulichen Planung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849,

- b) die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum,
 - c) die Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen,
 - d) die Sicherung weiterer mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele,
 - e) die Regelung der Kostentragung,
 - f) das Außerkrafttreten des Durchführungsvertrages vom 21./30.10.2002 für den Verfahrensbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 besteht seitens der Vorhabenträgerin nicht und kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.

§ 3

Öffentlich geförderter Wohnraum

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, von den insgesamt zu errichtenden Wohneinheiten mindestens 40 v. H. im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Mietwohnungen zu errichten. Die genaue Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird die Vorhabenträgerin mit der Stadt – Fachbereich Wohnen – in Verbindung mit der Quotenregelung für alle „Bauabschnitte“ des Wiesental-Quartiers vereinbaren. Erforderlich ist hierbei eine Förderung für Einkommensgruppe A oder eine Aufteilung der Förderung für die Einkommensgruppen A und B. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diesbezüglich wie auch über das Wohngemenge und die Lage der öffentlich geförderten Wohnungen die Abstimmungen mit der Stadt - Fachbereich Wohnen - zu treffen. Sie verpflichtet sich ferner, den Antrag auf Gewährung von Baudarlehen für die Neuschaffung von Miet- und Gruppenwohnungen gemäß Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen spätestens bei Bauantragsstellung zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Stadt - Fachbereich Wohnen - einzureichen.
- (2) Der öffentlich geförderte Wohnraum ist innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 849 zu errichten.

§ 4

Grünordnung

- (1) Ausgleich
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auf ihre Kosten zur Umsetzung der in Ziffer 5 der schriftlichen Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung nach dem Freianlagenplan einschl. seiner Anlage (Anlagen 3a und b) in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt - wie folgt:
- a) Innerhalb des Plangebietes sind 6 Hochstämme mit einem Stammumfang 25-30 cm, m. B. 4 x v und 7 Hochstämme mit einem Stammumfang 18-20 cm, m. B. 3 x v, gemessen in 1,00 m Höhe entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume dürfen nicht auf den Tiefgaragenflächen gepflanzt werden.
 - b) Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu einem Anteil von mindestens 60 v. H. (480 m²) mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 50 cm betragen.
 - c) Die Dachflächen der Gebäudeteile, für die eine Gesamthöhe von 165,85 NHN zulässig ist, sind mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 v. H. (550m²) extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau (Schichthöhe der Boden- bzw. Vegetationsschicht) muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die Gründächer sind so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche dauerhaft gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten und unterhalten werden.
 - d) Einfriedungen sind nur mit heimischen Schnitthecken zulässig und für die Privatgärten obligatorisch. Ausnahmsweise sind Maschendraht- und Stabgitterzäune zulässig, wenn diese einseitig von einer Hecke begleitet werden.
 - e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanzungen nach 1 lit. a) und d) spätestens in der auf die Schlussabnahme des letzten Gebäudes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Dachbegrünungen

nach lit. b) und c) sind spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode anzulegen.

(2) Verpflanzung von Bestandsbäumen

Im Verfahrensbereich stehen auf dem Flurstück 3843 fünf Linden mit geschütztem Status, die wegen der vorgesehenen Bebauung nicht an ihrem Standort verbleiben können. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Linden gemäß Freianlagenplan einschl. seiner Anlage (Anlagen 3a und b) in Abstimmung mit der Stadt – Fachbereich Umwelt – auf ihre Kosten vor Baubeginn auf das Grundstück Wiesental 1-29, Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 1095 zu verpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieses Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und steht ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, bei Nichtanwachsen entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Neupflanzung und Pflege von Pflanzungen und Ansaaten die FLL-Gütevorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten. Die Qualität der zur Pflanzung vorgesehenen Gehölze und Bodendecker muss den Gütebestimmungen des BdB (Bund Deutscher Baumschulen) entsprechen.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanz- und Pflegearbeiten auf ihre Kosten fach- und sachgerecht ausführen zu lassen. Die Ausführung der beabsichtigten und erforderlichen Maßnahmen ist vorab zu beschreiben. Die Beschreibung ist vor Beginn der Arbeiten der Stadt – Fachbereich Umwelt – vorzulegen.

(5) Die Herstellung der Anpflanzungen und der Verpflanzungen ist der Stadt – Fachbereich Umwelt, Untere Landschaftsbehörde – rechtzeitig anzuzeigen und ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Sie werden von der Vorhabenträgerin oder einem/r von ihr beauftragten Dritten und der Stadt – Fachbereich Umwelt, Untere Landschaftsbehörde – gemeinsam abgenommen.

§ 5

Umweltrechtliche Anforderungen

(1) Schutzgut Boden

Altlastverdächtige Flächen oder Flächen mit Verdacht auf stoffliche Bodenbelastungen sind für den Planbereich nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das nordöstlich angrenzende Grundstück Jülicher Straße 250 als altlastverdächtige Fläche erfasst ist. Auf dem Grundstück waren u. a. eine Tankstelle, eine Ziegelei und ein Autohandel ansässig, so dass Bodenverunreinigungen im Grundstücksrandbereich des Flurstückes 3843 (vorm.3824) nicht auszuschließen sind.

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet durch einen Sachverständigen für Bodenschutz/Altlasten begleiten und überwachen zu lassen.

b) Sofern erforderlich sind umweltschützende Maßnahmen zur Entsiegelung der im Vertragsgebiet bestehenden Flächen zu ergreifen.

c) Die im Zuge der Erdarbeiten zu entsorgenden Materialien sind nach Abfall-/Reststoffarten zu trennen. Ihre Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten sind durch den Sachverständigen für Bodenschutz/Altlasten zu überprüfen und festzulegen.

d) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Beseitigung evtl. Altlasten/Schädlichen Bodenveränderungen auf ihre Kosten.

e) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei Hinweisen auf Verunreinigungen (z. B. auffällig verfärbter Boden), bei denen der Verdacht besteht, dass sie den Boden oder das Grundwasser verunreinigen könnten, unverzüglich die Stadt – Fachbereich Umwelt – zu benachrichtigen.

f) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung durch die Stadt.

(2) Schutzgut Wasser

a) Zum Schutz vor hohem Grundwasser oder Umleitungen des Grundwasserstromes sind druckwasserdichte Abdichtungen der erdberührenden Bauwerke erforderlich. Die Maßnahmen sind durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

b) Die Anforderungen ergeben sich aus den wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz -WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie

sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

- c) Ggf. wird eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie z. B. das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und die Umsetzung der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden ist. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen.
- d) Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine dezentrale Retention in einer Größe von 96 m³ mit einer gedrosselten Ableitung von maximal 10,4 l/s einzustellen.

(3) Schutz vor Lärmimmissionen

Im Bereich der überbaubaren Fläche ist gemäß der Schalltechnischen Gutachten passiver Lärmschutz vorzusehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen:

- a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. dem mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereich sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 in der Fassung von November 1989 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Fassaden ein erforderliches Schalldämmmaß (erf.R'w,res. nach DIN 4109) für Außenbauteile von Wohngebäuden einzuhalten:
 - aa) innerhalb des Lärmpegelbereichs II ein Schalldämmmaß von erf.R'w,res von mindestens 30 dB,
 - bb) innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von erf.R'w,res von mindestens 35 dB.Im Einzelfall sind im Baugenehmigungsverfahren die Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß gemäß 5.2 der DIN 4109 in Verbindung mit der Tabelle 9 anzuwenden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.
- b) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Gebäuden im Lärmpegelbereich III schutzbedürftige Räume (Schlafräume und Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen) nur zulässig, wenn schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- c) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Gebäuden mit Tiefgaragenzufahrt schutzbedürftige Räume (Schlafräume und Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen) nur zulässig wenn ein schallabschirmendes Vordach mit einer Größe von mindestens 5,5 m Breite und 1,5 m Tiefe und einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB über der Tiefgarageneinfahrt angebracht wird.

(4) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- a) Der Baubereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD) zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Baubereich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. **Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gewertet werden.** Das Sondieren des Grundstückes/Baugeländes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schüttmaterial usw.) nicht möglich. Sollten Bombenblindgänger oder Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen, Tel. 0241/9108710 (Mo.-Do. 7.00-15.50, Fr. 07.00-14.00 Uhr) oder die Bauverwaltung der Stadt Aachen und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird auf das als Anlage 4 beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ verwiesen.
- b) Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Aachen oder der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bodendenkmal und Entdeckungstätte zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung des Landschaftsverbands Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege – für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Meldepflicht

mit einem Bußgeld geahndet wird (§ 41 DSchG NW). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen anzuzeigen.

§ 6 **Grunddienstbarkeit**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit grundbuchlich zu sichern. Darüber hinaus verpflichtet sie sich, auch die Verlängerung dieses Weges entsprechend des Freianlagenplanes (Anlage 3a) sowie des Lageplanes (Anlage 6) auf ihrem Grundstück Gemarkung Aachen Flur 71, Flurstück 3835 durch die Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich zu sichern.

§ 7 **Ersatzgeldzahlung**

Die Vorhabenträgerin hat das Ersatzgeld nach § 6 des Durchführungsvertrages vom 21./30.10.2002 in Höhe von 85.911,00 € bereits vor geraumer Zeit gezahlt. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass aufgrund der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 keine Neuberechnung der Ersatzgeldzahlung erfolgt, so dass weder eine Nachforderungsanspruch der Stadt noch ein Erstattungsanspruch der Vorhabenträgerin bestehen.

§ 8 **Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt alle durch die Aufstellung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 sowie durch die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen entstehenden Kosten einschließlich ev. Gutachterkosten ausschließlich der Kosten, die durch die Erfüllung von hoheitlichen Aufgaben durch die Stadt entstehen.

§ 9 **Sicherheitsleistung/Vertragsstrafen**

- (1) Als mehrheitlich städtische Aktiengesellschaft ist die Vorhabenträgerin von der Stellung einer Sicherheitsleistung befreit. Darüber hinaus wird von der Vereinbarung von Vertragsstrafen abgesehen.
- (2) Die Stadt behält sich jedoch vor, im Falle einer Rechtsnachfolge nach § 12 die Stellung von Sicherheitsleistungen sowie die Vereinbarung von Vertragsstrafen bei Nichtumsetzung bzw. Teilumsetzung der Maßnahmen der Grünordnung und/oder Nichtrealisierung bzw. Teilrealisierung des öffentlich geförderten Wohnraums zu verlangen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, die Stadt – Bauverwaltung – frühzeitig über eine beabsichtigte Rechtsnachfolge zu unterrichten.

§ 10 **Haftungsausschluss der Stadt**

Eine Haftung der Stadt für Entschädigungen und etwaige sonstigen Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes getroffen hat, wird durch diese Vereinbarung nicht begründet. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

§ 11
Abtretung von Forderungen

Forderungen der Vorhabenträgerin gegen die Stadt aus diesem Vertrag können an Dritte nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt – Bauverwaltung – abgetreten werden.

§ 12
Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an einen/e evtl. Rechtsnachfolger/in in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Sie verpflichtet sich, die Stadt über die angestrebte Rechtsnachfolge so frühzeitig zu informieren, dass diese ggf. Regelungen zur Stellung von Sicherheiten sowie die Vereinbarung von Vertragsstrafen mit dem Rechtsnachfolger treffen kann. Die Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13
Rücktrittsrecht

- (1) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Rücktrittsrechte bleiben unberührt.
- (3) Die beabsichtigte Ausübung des Rücktrittsrechts ist vom jeweiligen Vertragspartner mit einer Frist von mindestens vier Wochen anzukündigen, damit für beide Vertragsparteien Gelegenheit zur Prüfung besteht, ob die Ausübung des Rücktrittsrechts vermieden werden kann.

§ 14
Verwaltungsgebühr

Die Stadt erhebt für den Abschluss dieses Vertrages von der Vorhabenträgerin eine Gebühr in Höhe von 1.000,00 € (in Worten: eintausend EURO). Der Betrag ist mit Abschluss dieser Vereinbarung fällig und zahlbar. Mit der Vertragsübersendung ergeht eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

§ 15
Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

§ 16

Wirksamwerden/Außerkräfttreten

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 oder mit Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB.
- (2) Mit Wirksamwerden dieses Vertrages tritt der Durchführungsvertrag vom 21./30.10.2002 für den Verfahrensbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 849 außer Kraft. Für den übrigen Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 849 bleibt dieser weiterhin in Kraft.

Aachen, den

Aachen, den

Vorhabenträgerin
Der Vorstand

Stadt Aachen

In Vertretung

.....
(Thomas Hübner)

.....
(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

.....
(Werner Wingenfeld)
Stadtbaurat

.....
(Ulrich Warner)