Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung -
"Platz des Handwerks"
(nachfolgend Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung genannt)

mit Stand vom 05.09.2025

zwischen der

Stadt Goch
Markt 2
47574 Goch
vertreten durch den Bürgermeister
(nachfolgend Stadt genannt)

und der

[redacted]
47574 Goch
vertreten durch den [redacted]
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines Vorhabens mit insgesamt fünf Gebäuden (ein 3-geschossiges und ein 2-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude sowie drei 2-geschossige Wohngebäude).

Der vorliegende Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 Goch, 7. Änderung zur Erstellung des nachfolgend genannten Vorhabens.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 1) zum Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung (Anlage 2) sowie die weiteren, nachfolgend genannten Regelungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen.

(2) Das Vertragsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 Goch, 7. Änderung.

§ 2
Bestandteile und Grundlagen des Vertrages

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Bestandteile und Grundlagen des Vertrages vollständig vorliegen.

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung (Anlage 1)
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung (Anlage 2)

Grundlagen des Vertrages sind:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 7. Änderung des Bebauungsplans 51 in Goch „Platz des Handwerks“, Planungsbüro STERNA, Kranenburg, 9. Juni 2023 (Anlage 3)
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 Goch - 7 Änderung „Platz des Handwerks“, TAD - Technische Akustik, Düsseldorf, 5 September 2025 (Anlage 4)
3. Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 67 / Höster Weg, Aktualisierung der Prognoseannahmen zum Platz des Handwerks, DTV-Verkehrsconsult GmbH Aachen, 30. Oktober 2024 (Anlage 5)

§ 3
Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von insgesamt fünf Gebäuden (ein 3-geschossiges und ein 2-geschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude sowie drei 2-geschossige Wohngebäude) inklusive extensive Begrünung und Photovoltaikanlagen auf den obersten Dachflächen der Büro- und Verwaltungsgebäude. Es werden 38 Wohnungen entstehen, davon 24 im geförderten Wohnungsbau.

Es umfasst eine Tiefgarage für Mitarbeiter, oberirdische Stellplätze für Mitarbeiter sowie Besucher, Pflanzmaßnahmen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans und des VEP und die privaten Erschließungsanlagen nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP.

Im 3-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude werden Nutzungen wie Büroräume, Praxisräume für medizinische Dienstleistungen, ein Betriebskindergarten, ein Fitnessbereich und eine Cafeteria untergebracht.

Da für das 2-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude noch keine Ankermieter bekannt sind, entstehen hier übergangsweise oberirdische Stellplätze. Es ist eine Umsetzung in zwei Bauabschnitten geplant.

Im ersten Bauabschnitt werden nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP (Bauabschnitt 1):

- das 3-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude inklusive extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen auf den obersten Dachflächen,
- die Tiefgarage des 3-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes,
- die oberirdischen Stellplatzanlage des 3-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes,
- die privaten Erschließungsanlagen,
- die temporäre Stellplatzanlage inklusive ihrer Eingrünung,
- die drei 2-geschossigen Wohngebäude inklusive der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (zwischen den Gebäuden und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen) und ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder errichtet und
- die Pflanzmaßnahmen hergestellt.

Im zweiten Bauabschnitt werden nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP (Bauabschnitt 2):

- die temporäre Stellplatzanlage inklusive ihrer Eingrünung zurückgebaut,
- das 2-geschossige Büro- und Verwaltungsgebäude inklusive extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen auf den obersten Dachflächen errichtet~~,~~
- ~~die bestehende Tiefgarage aus dem ersten Bauabschnitt unterhalb von Teilflächen der privaten Erschließungsanlage und des 2-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude erweitert und~~
- die Pflanzmaßnahmen hergestellt.

§ 4
Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens wie in § 3 dieses Vertrages beschrieben und nach den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und zur Durchführung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen Maßnahmen nach den weiteren Regelungen dieses Vertrags.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

(a) 12 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 51 Goch, 7. Änderung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Gebäude des ersten Bauabschnittes - wie in § 3 dieses Vertrages beschrieben - einzureichen und einen Antrag zur Förderung von sozialem Wohnungsbau zu stellen.

b) 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Errichtung der Gebäude zu beginnen und sie innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen, ausgenommen sind die Pflanzmaßnahmen, die innerhalb von 12 weiteren Monaten fertig zu stellen sind.

c) 24 Monate nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Gebäude des zweiten Bauabschnittes - wie in § 3 dieses Vertrages beschrieben - einzureichen.

d) 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung des zweiten Bauabschnittes mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 18 Monaten fertigzustellen, ausgenommen sind die Pflanzmaßnahmen, die innerhalb von 12 weiteren Monaten fertig zu stellen sind.

(3) Die vorgenannten Fristen können auf Antrag der Vorhabenträgerin auch wiederholt verlängert werden, insbesondere aufgrund fehlender Förderbescheide.

Zeitverzögerungen hemmen die vorgenannten Fristen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

a) höhere Gewalt oder sonstige unvorhersehbare bzw. von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Umstände (z.B. Streik, Pandemie, außergewöhnliche Witterungsverhältnisse etc.) oder

b) es wurden Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung und/oder die Baugenehmigung(en) eingelegt

In den vorgenannten Fällen verlängert sich die Frist um den Zeitraum, während dessen die Erfüllung der Durchführungspflicht gehemmt war bzw. um den Zeitraum bis zur Rücknahme des/der Rechtsmittel(s) oder bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache.

(4) Wesentliche Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan setzen grundsätzlich ein Bebauungsplanänderungsverfahren voraus. In Abstimmung mit der Stadt sind geringfügige Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan, z.B. von den Ansichten, möglich.

§ 5
Unterhaltung

(1) Sollten durch die Bautätigkeit die umliegenden Straßen verunreinigt werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Reinigung im erforderlichen Umfang, mindestens einmal wöchentlich. Sofern die Vorhabenträgerin dieser Verpflichtung trotz einer einmaligen Mahnung nicht nachkommt, wird die Stadt ohne weitere Aufforderung gegebenenfalls auch mehrfach die Straßen auf Kosten der Vorhabenträgerin reinigen lassen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Ausführung und nach Abschluss des Vorhabens mit dem Straßenbaulastträgereine Zustandsabnahme der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen. Entstandene Schäden sind nach dem Verursacherprinzip durch die Vorhabenträgerin zu beheben.

§ 6
Maßnahmen zum Artenschutz

(1) Gemäß dem Artenschutzgutachten kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 Goch, 7. Änderung ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötung und Störung dieser Tierarten sowie zur Sicherstellung der Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzgutachtens verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu folgenden Maßnahmen:

a) Vor der Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind die Bäume von einem Fledermausspezialisten auf Besatz zu überprüfen und ggf. bis zur Fällung zu verschließen. Vorgefundene Tiere sind entweder vor Ort zu belassen bis sie selbstständig das Quartier verlassen oder von einem Spezialisten umzusetzen.

b) Sollten bei der zuvor genannten Baumhöhlenkontrolle Fledermäuse festgestellt werden, sind als Quartierersatz in der näheren Umgebung für jeden Höhlenbaum fünf Fledermauskästen von einem Spezialisten anzubringen.

§ 7
Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

(1) Die obersten Dachflächen sind zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Pflanzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 Goch, 7. Änderung und den Darstellungen des VEP umzusetzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Nach Fertigstellung der unter § 7 (1) genannten Pflanzmaßnahmen sind diese gemeinsam von der Vorhabenträgerin und der Stadt abzunehmen.

(4) Zum Erhalt der Bäume im Vertragsgebiet verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Beachtung folgender Vorgaben:

a) Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) bei allen Arbeiten im Bereich der Bäume.

b) Die Rodung ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Sie Bedarf keines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

§ 8
Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.

§ 9
Sicherheit

(1) Die Vorhabenträgerin leistet zur Sicherung für die in § 7 dieses Vertrages übernommenen Verpflichtungen vor dem Satzungsbeschluss eine Sicherheit in Höhe von 50.000 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unwiderruflichen, unbedingten, unbefristeten, selbstschuldnerisch zahlbaren Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterstellten Bank oder Sparkasse.
Soweit einzelne aus diesem Vertrag zu sichernde Verpflichtungen bereits nachweislich erfüllt sind, reduziert sich die zu stellende Bürgschaft entsprechend.

(2) Kommt die Vorhabenträgerin einer oder mehreren Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nach oder im Falle der Zahlungsunfähigkeit die Vorhabenträgerin, ist die Stadt berechtigt, die Bürgschaft in Anspruch zu nehmen, um noch offenstehende Forderungen Dritter gegenüber der Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu befriedigen.

§ 10
Veräußerung der Grundstücke und Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten, Auflagen und Bindungen seinem Rechtsnachfolger (ggf. potentiellen Erwerbern) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einer etwaigen Rechtsnachfolgerin, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(3) Vor der Fertigstellung des Vorhabens ist die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet oder von Rechten an Grundstücken im Vertragsgebiet nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

§ 11
Haftungsausschluss und Rücktrittsrecht

(1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Absatz 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 51 Goch, 7. Änderung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(3) Für den Fall, dass innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung für das Vertragsgebiet nicht in Kraft tritt, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Ein Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben. Auch im Falle eines Rücktritts bleibt es bei der in § 9 getroffenen Kostenregelung.

§12
Rücktritts- und Kündigungsrecht

(1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, bei Aufhebung oder Unwirksamkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung den Durchführungsvertrag zu kündigen.

(2) Sofern schon eine bestandskräftige Teil-/Baugenehmigung vorliegt, besteht weder ein Rücktritts- noch ein Kündigungsrecht.

§ 13
Salvatorische Klausel / Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält drei und die Vorhabenträgerin eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, über alle ihm im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages bekannt gewordenen Vorgänge und Tatsachen Stillschweigen zu bewahren. Das gilt insbesondere für die erhobenen Daten und

bekannt gewordenen Rechtsgeschäfte. Diese Schweigepflicht besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages.

(4) Schriftliche Äußerungen jeder Art, insbesondere Berichte, Empfehlungen und Pressemitteilungen, die sich auf den Vertrag oder die Vertragspartner beziehen, dürfen an Dritte nur nach Vereinbarung mit der Stadt ausgehändigt werden.

§ 14
Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterschrift durch die Vertragsparteien wirksam.

Goch,	Goch,
Ulrich Knickrehm Bürgermeister	[redacted] Geschäftsführer

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung (Anlage 1)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51 Goch, 7. Änderung (Anlage 2)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 7. Änderung des Bebauungsplans 51 in Goch „Platz des Handwerks“, Planungsbüro STERNA, Kranenburg, 9. Juni 2023 (Anlage 3)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 Goch - 7 Änderung „Platz des Handwerks“, TAD - Technische Akustik, Düsseldorf, 5 September 2025 (Anlage 4)
- Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 67 / Höster Weg, Aktualisierung der Prognoseannahmen zum Platz des Handwerks, DTV-Verkehrsconsult GmbH Aachen, 30. Oktober 2024 (Anlage 5)