

2. 8. 8. 31 T

21/01

Wissenschaftsstadt Darmstadt		Magistratsvorlage	Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 1522/27.09.2002 /
Dezernat: VI		an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt:
Amt: Stadtplanungsamt		an die Stadtverordnetenversammlung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss ☐ öffentlich ☐ nicht öffentlich	☐ Dez I ☐ Dez II ☐ Dez III ☐ Dez IV ☐ Dez V ☐ Dez VI ☐ Amt
Beschluss-Nr.: 0736		Tagesordnung: ☐ I ☐ II	

Betreff: Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des ehemaligen FTZ-Geländes

Vorlage vom: 04-09-2002

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der Vereinbarung über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Telekom AG, vertreten durch die Firma sireo einerseits und der Wissenschaftsstadt Darmstadt andererseits (Anlage) wird zugestimmt.
2. Die Vorlage wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgekostenberechnung

☐ siehe Anlage ☐ entfällt

Beteiligung/Stellungnahmen

☐ Ortsbeirat Wixhausen	☐ in der Anlage beigelegt	☐ in Vorlage eingearbeitet	☐ entfällt
☐ Personalrat	☐ in der Anlage beigelegt	☐ in Vorlage eingearbeitet	☐ entfällt
☐ Frauenbeauftragte	☐ in der Anlage beigelegt	☐ in Vorlage eingearbeitet	☐ entfällt

Beschluss des Magistrats vom 16.10.2002

Der Vorlage wird zugestimmt.

Verteiler:

I	II
III	IV
V	VI
102	67
20	21
50	51
30	61
Stv	30
	15
	56

1. 8.
fauchel
Stammkammer

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 4.09.2002

Vorbemerkung

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, das ehemalige FTZ-Gelände zu einem attraktiven Bürostandort zu entwickeln und bereits frühzeitig als 1. Bauabschnitt 2 Bürogebäude mit 60.000 m² bzw. 20.000 m² Geschossfläche zu errichten.

Zur Entwicklung des Standortes wurde eine Rahmenplanung vorgelegt, die Grundlage für den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2002 war.

Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 20.06.2002 beschlossen, mit dem Investor bzw. Eigentümer einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe, unter der Leitung des Stadtplanungsamtes gebildet, deren ständige Mitglieder Vertreterinnen und Vertreter des Tiefbauamtes, des Grünflächenamtes, des Umweltamtes, der Weststadt AG, des Rechtsamtes, des Amtes für Wirtschaftsförderung sowie Vertreter der Firmen sireo, terra und tercon waren. Je nach Verhandlungsgegenstand wurden weitere Fachämter zur Beratung hinzugezogen. Die Arbeitsgruppe trat wöchentlich in der Zeit vom 31.07.2002 - 23.08.2002 zu Verhandlungen zusammen und erzielte die im vorliegenden Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag gefassten Ergebnisse.

Eckwerte des Städtebaulichen Vertrages

1) Planerische Vorleistungen

Im Vertragsentwurf wird die Vorhabenträgerin, die "Deutsche Telekom AG" verpflichtet, sämtliche planerischen und gutachterlichen Vorleistungen auf eigene Kosten zu erbringen. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Erarbeitung der Entwürfe zum Bebauungs- und Landschaftsplan sowie zum Umweltbericht sowie um die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen beschränkt auszulobenden Wettbewerbs im engen Einvernehmen mit der Stadt.

2) Durchführung der Gesamtmaßnahme

Die Vorhabenträgerin wird verpflichtet, das gesamte Areal auf eigene Kosten auf der Grundlage des Rahmenplanes zu erschließen und dabei insbesondere landschaftsplanerische und ökologische Leitlinien zu beachten. Es wird dem Prinzip der Regenwassernutzung Vorrang vor dem Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser eingeräumt, die Vorhabenträgerin stellt im Vertragsgebiet in Ost-West-Richtung eine Grünzone von ca. 30 m Breite her, für die sog. "grüne Mitte" wird durch den beabsichtigten Wettbewerb eine hohe landschaftsplanerische Qualität erwartet und die Nord-Süd Achse soll den Charakter einer "Magistrale" erhalten. Es wird weiterhin sichergestellt, dass ein parkähnlicher Freiraumcharakter entsteht und die Öffentlichkeit hierzu Zugang erhält.

Im Vertragsgebiet werden von der Vorhabenträgerin Fuß- und Radwegeverbindungen hergestellt und auf eigene Kosten eine Niederflurbushaltestelle errichtet. Die Anzahl der derzeit vorhandenen Stellplätze wird erheblich reduziert. Stellplätze werden in Zukunft in Tiefgaragen bzw. Parkhäusern gemäß der Stellplatzsatzung untergebracht.

Im vorliegenden Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag wird darauf hingewiesen, dass in einem gesondert zu schließendem Erschließungsvertrag u. a. Fragen zum Ausbaustandard und zur Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen behandelt werden. Der Städtebauliche Vertrag stellt hierzu den Rahmenvertrag dar.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Vertragsgebiet eine Kindertagesstätte auf eigene Kosten zu errichten und durch ggfs. Dritte betreiben zu lassen. Von Seiten der Sozialverwaltung wurde aufgrund der Büronutzung kein Versorgungsbedarf gesehen, sodass die Vorhabenträgerin die Kindertagesstätte ohne städtische Beteiligung betreiben wird.

Desweiteren beabsichtigt die Vorhabenträgerin einen Jogging Trail durch das Vertragsgebiet zu führen, der auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein soll.

3) Übernahme von Folgekosten

Zur Anbindung des Vertragsgebietes an die Umgebung wird die Vorhabenträgerin die notwendigen Straßenanschlüsse und Umbauten vorhandener Anschlüsse auf eigene Kosten durchführen. Hierzu gehören der Südanschluss an die Hilpertstraße mit Lichtsignalanlage, der Nordanschluss an die Rheinstraße und die Verschiebung des Ostanschlusses "Am Kalleriesand" nach Süden mit Lichtsignalanlage.

Die neuen Anbindungen bzw. die Änderung der bestehenden Anbindungen sind aufgrund der beabsichtigten Entwicklung des Areals notwendig. Die Kosten sind daher in voller Höhe von der Vorhabenträgerin zu finanzieren.

Maßnahmen, die durch die Entwicklung des Areals zwar ausgelöst, jedoch auch zum Nutzen des übrigen Stadtgebietes sind, sollen hingegen entsprechend anteilig sowohl von der Vorhabenträgerin als auch von der Stadt Darmstadt finanziert werden.

Damit wird § 11 BauGB Rechnung getragen, wonach die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen und nur solche Kosten in die Verhandlungen eingebracht werden dürfen, die Folge oder Voraussetzung der Gesamtmaßnahme sind.

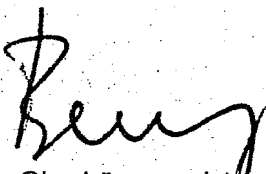
Im einzelnen handelt es sich hier

- um Kosten für die Ergänzung der Infrastruktur
- um Kosten für die Herrichtung der Fuß- und Radwegeüberführung über die Rheinstraße sowie
- um Kosten für den Erwerb einer für den Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung notwendigen Teilfläche vom Land Hessen und die Herrichtung der in Ost- und West Richtung geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zum Stadtgebiet und zum Westwald außerhalb des Vertragsgebietes.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.375.000,00 Euro für diese Maßnahme als Folgekostenanteil zur Verfügung zu stellen.

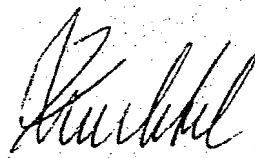
Wegen des erheblichen Umfangs und aus Kostengründen für die notwendige Verielfältigungen wurde auf das Beifügen der Anlage 2 (Verkehrsgutachten) verzichtet. Die Anlage kann im Dezernat VI eingesehen werden.

Dezernat I



Oberbürgermeister
Benz

Dezernat II



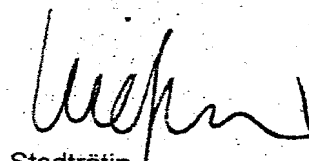
Bürgermeister
Knechtel

Dezernat III



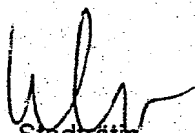
Stadtkämmerer
Grünewald

Dezernat IV



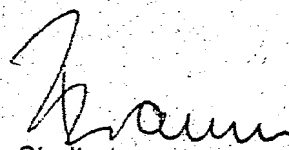
Stadträtin
Diekmann

Dezernat V



Stadträtin
Wagner

Dezernat VI



Stadtrat
Dr.-Ing. H.-J. Braun

Darmstadt, 4.09.2002
61.1 kr-sm Tel.: 36 43

Je 1 Exemplar wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des FTZ - Geländes

Inhaltsverzeichnis

- § 1 Einleitung
- § 2 Vertragsgebiet
- § 3 Städtebauliche, ökologische und landschaftsplanerische Leitlinien
- § 4 Ausarbeitung eines Bebauungsplans und Landschaftsplans
- § 5 Umweltbericht
- § 6 Altlasten und Räumung von Kampfmitteln
- § 7 Bodenordnung
- § 8 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- § 9 Erschließungsleistungen
- § 10 Erschließungsmaßnahmen
- § 11 Park- und Stellplätze
- § 12 ÖPNV
- § 13 Fuß- und Radwege im Vertragsgebiet
- § 14 Rad – und Fußgängerüberführung
- § 15 Grüne Mitte Telekom
- § 16 Kindertagesstätte
- § 17 Jogging Trail
- § 18 Grünzug Innenstadt – Westwald
- § 19 Weitere Grünanbindung
- § 20 ICE Trasse
- § 21 Übernahme von Folgekosten
- § 22 Sicherheiten für Erschließungsleistungen und -maßnahmen
- § 23 Rechtsnachfolge

§ 24 Rücktritt und Anpassung

§ 25 Formerfordernis

§ 26 Salvatorische Klausel

§ 27 Kosten des Vertrages

§ 28 Erfüllungsort und Gerichtsstand

§ 29 Bestandteile des Vertrages

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der **Wissenschaftsstadt Darmstadt**, vertreten durch den Magistrat, Bessungerstr.125, 64295 Darmstadt - nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

der **Telekom AG**, Friedrich – Ebert – Allee 140, 53113 Bonn vertreten durch die **Sireo Real Estate Asset Management GmbH**, Große Eschenheimer Str. 14, 60313 Frankfurt, diese vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Stephan Hüssen

nachfolgend „die Vorhabenträgerin“ genannt

§ 1

Einleitung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den in § 2 näher bezeichneten Grundbesitz zu einem zukunftssträchtigen Bürostandort zu entwickeln.

Als Grundlagen gelten

- der vom Magistrat am 29.5.2002 sowie von der Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2002 beschlossene Rahmenplan der Sireo Real Estate Management GmbH (Anlage 1)
- die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens des Büros von Mörner + Jünger vom 18.7.2002 (Anlage 2)

Vorbehaltlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Bürobebauung mit einer BGF oberirdisch von insgesamt ca. 290 000 qm (einschließlich Bestandsgebäude) auf dem Nettobauland, zuzüglich Parkhäuser und ebenerdiger Kurzzeitparkplätze entstehen.

Es ist vorgesehen, soweit rechtlich zulässig, bereits vor der Genehmigung des Bebauungsplans durch das Regierungspräsidium Genehmigungen nach § 33 BauGB für die kurzfristige Planung und Realisierung eines Bürogebäudes mit ca. 60.000 qm GF und eines weiteren Bürogebäudes mit ca. 20.000qm GF anzustreben, wobei die Vorhabenträgerin ggf. mit gesonderten Vereinbarungen die Verpflichtungen eingehen wird, die zur Sicherstellung der Gesamtkonzeption rechtlich und tatsächlich erforderlich sind.

Die Vorhabenträgerin wird das Vertragsgebiet nach Maßgabe der folgenden Regelungen erschließen und die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auf mögliche Folge-eigentümer und sonstige Rechtsnachfolger übertragen.

§ 2

Vertragsgebiet

Die Telekom AG ist Eigentümerin der Flurstücke verzeichnet im Grundbuch des

Amtsgerichtes Darmstadt, Grundbuch von Darmstadt, Bezirk 6

Blatt 5386
Flurstück 1/5
mit einer Größe von 19.066 qm

Blatt 5386
Flurstück 1/17
mit einer Größe von 14.589 qm

Blatt 5386
Flurstück 1/41
mit einer Größe von 162.015 qm

Das Gebiet, auf das sich dieser Vertrag bezieht, ist in dem Lageplan – Anlage 3 – zu diesem Vertrag umrandet dargestellt. Es ist mit dem Gebiet der Rahmenplanung identisch.

§ 3

Städtebauliche, ökologische und landschaftsplanerische Leitlinien

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Entwicklung des Bürostandortes folgende Leitlinien zu beachten:

(1) Lärmschutz

Der Bürostandort wird eine erhebliche Steigerung des Verkehrslärms mit sich bringen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nach dem Verkehrslärmgutachten des Büros Mörner und Jünger vom 18.7.2002 notwendigen Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Stadt zu planen und auf eigene Kosten zu realisieren.

(2) Ökologische Aspekte der Bebauung

Im Vertragsgebiet werden Kriterien der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ihren Niederschlag finden:

a) geringer Versiegelungsgrad

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unter Beachtung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

b) Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen soll dem Kanalnetz der Stadt nicht zugeführt werden. Es darf nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Stadt eingeleitet werden, wenn und soweit es nicht versickert werden kann. Die Vorhabenträgerin wird entweder Grasdächer zur Verlangsamung des Regenwasserabflusses vorsehen oder auf unbegrüntem Dachflächen anfallendes Wasser in Zisternen sammeln. Sie sollen der Aufnahme von Niederschlagswasser dienen, das auf den Dachflächen anfällt. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 25 l/qm horizontal projizierter Dachfläche betragen. Die Pflicht zur Herstellung und Unterhaltung der Zisternen muss im Falle der Weiterveräußerung der Grundstücke an den oder die Käufer übertragen werden. Diese Regelungen gelten nur für Neubauten.

c) Natur und Landschaft

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Natur und Landschaft, soweit wie möglich, zu schonen, insbesondere die Schutzziele des § 15 HeNatSchG i.d.Fassung vom 18.6.2002 zu beachten. Die Bürogebäude und Parkhäuser sind in ein Netz von Freiflächen unter weitgehender Einbeziehung vorhandener Grünelemente einzubinden. Insbesondere der nach dem Rahmenplan als erhaltenswert eingestufte vorhandene Baumbestand ist dabei zu schützen. An den Erschließungsstraßen und -wegen sind Flächen für begleitende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzusehen.

Da das Gebiet als Gesamtanlage mit Parkcharakter entwickelt werden soll, ist die Einzäunung der privaten Freiflächen innerhalb des Vertragsgebietes grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können aus Sicherheitsgründen die Kindergartenfläche sowie die Flächen zur privaten Nachbarschaft am Pupinweg sowie zum EUMETSAT – Gelände eingezäunt werden. Die Umzäunung der Privatflächen zum öffentlichen Raum, insbesondere zur Rheinstraße und zur Hilpertstraße, ist nicht zulässig.

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die grüne Infrastruktur des Vertragsgebietes an die vorhandenen und geplanten Grünstrukturen an das Stadtgebiet anzubinden bzw. sich im Rahmen des § 21 finanziell an den hierfür entstehenden Kosten zu beteiligen.

d) **Abfallentsorgung/ Straßenreinigung/Winterdienst/Kanalbetrieb**

Die Vorhabenträgerin wird dafür Sorge tragen, dass in dem Vertragsgebiet eine allgemeinwohlverträgliche, nutzerfreundliche Abfallgetrennsammlung und ordnungsgemäße Abfallentsorgung sowie Straßenreinigung und Winterdienst durch die Stadt Darmstadt gewährleistet werden können.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zwei öffentliche Containerstandplätze für die Sammlung von Altglas in geeigneter Lage vorzusehen. Die Standorte sind so zu wählen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum von den jeweiligen Entsorgungsfahrzeugen leicht erreichbar sind. Sie werden in enger Abstimmung mit der Stadt festgelegt. Für die Sammlung von Altglas sind ausschließlich Unterflurbehälter zulässig. Bei der Herrichtung der Unterflurbehälter gehen die Kosten für die erforderlichen Tiefbauarbeiten zu Lasten der Vorhabenträgerin, die Kosten der Behälter selbst übernimmt die Stadt. Die Wartung der Unterflurbehälter erfolgt durch die Stadt zu ihren Kosten.

Die Vorgaben der städtischen Abfallsatzung sind insbesondere bezüglich des Anschluss- und Benutzungszwanges an die Abfallentsorgung durch die Stadt und der Vorhaltung geeigneter Standplätze für ausreichend bemessene Abfallbehälter auf den einzelnen Grundstücken zu beachten. Die Vorhabenträgerin veranlasst, dass die Planung in enger Abstimmung mit der Stadt erfolgt, soweit Belan-

ge von Abfallwirtschaft, Straßenreinigung/Winterdienst und Kanalreinigung betroffen sind.

§ 4

Ausarbeitung eines Bebauungs- und Landschaftsplanes

- (1) Die Vorhabenträgerin wird auf ihre Kosten den Entwurf zum Bebauungs- und Landschaftsplan durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros, deren Auswahl und Beauftragung insbesondere mit Blick auf den erforderlichen Leistungsumfang mit der Stadt eng abzustimmen ist, erstellen lassen. Grundlagen hierfür sind die Inhalte des Rahmenplans. Sämtliche sonstigen Planungskosten (z.B. für Gutachten, besondere Untersuchungen, etc) trägt die Vorhabenträgerin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes festgelegt ist.
- (2) Bei der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungs- und Landschaftsplan werden die Vorhabenträgerin sowie die beauftragten Büros mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt eng zusammenarbeiten. Die Vorhabenträgerin wird die Büros im Rahmen der Auftragsvergabe entsprechend verpflichten. Die zuständigen Stellen der Stadt gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung durch die Vorhabenträgerin ausschließlich dazu erfolgt, technisch-fachliches Wissen und organisatorische Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt – insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB – während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans sowie beim eventuellen Satzungsbeschluß bleiben dadurch unberührt.

§ 5

Umweltbericht

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Entwurf zum Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB zu erstellen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird. Die Kosten

für die hierfür erforderlichen Gutachten der fachlich qualifizierten im Einvernehmen mit der Stadt beauftragten Büros trägt die Vorhabenträgerin.

§ 6

Altlasten und Räumung von Kampfmitteln

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, von der Stadt keine Entschädigungen – welcher Art auch immer – dafür zu verlangen,

- dass bei der geplanten Nutzung der Grundstücke eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen
- dass auf den Grundstücken vorhandene Kampfmittel beseitigt werden müssen.

§ 7

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Neubildung von Grundstücken erfolgt auf der Basis privatrechtlicher Regelungen. Die Satzung über die Genehmigung von Grundstücksteilungen bleibt hiervon unberührt.

§ 8

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Vertragsgebiet beabsichtigten Bauvorhaben stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ggf. des Landschaftsbildes im Sinne des § 8 Abs. 1 BnatSchG zur Folge haben können. Gegebenenfalls erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst im Vertragsgebiet erfolgen. Soweit dies nicht der Fall ist, müssen von der Vorhabenträgerin anderweitige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes durchgeführt werden oder durch entsprechende Zahlungen in Höhe des Gegenwertes an die Stadt ersatzweise vergütet werden. Die Ausführung der Maßnahmen im Vertragsgebiet hat Vorrang.

§ 9

Erschließungsleistungen

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Planung und Durchführung der erstmaligen Erschließung des Vertragsgebiets inklusive der notwendigen Anschlüsse des Gebietes an vorhandene Siedlungsbereiche gem. § 124 Abs. 2 BauGB auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Gleiches gilt für eventuell erforderlich Ausgleichsmaßnahmen, sonstige öffentliche Grünflächen sowie für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Gewährleistung eines effektiven Immissionsschutzes.
- (3) Zu den Erschließungsanlagen und –maßnahmen zählen insbesondere:
 - a) Freilegung der Grundstücke
 - b) Öffentliche Abwasserkanäle und Hausanschlußleitungen
 - c) Herstellung eines Muldensystems zur Versickerung des Regenwassers an hierfür geeigneten Stellen
 - d) die Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit begleitenden Grünflächen, insbesondere
 - a. Fahrbahnen
 - b. Parkierungsflächen
 - c. Fuß- und Radwege
 - d. Straßenentwässerung
 - e. Straßenbeleuchtung
 - f. Straßenbegleitgrün
 - g. Markierung und Beschilderung
 - e) öffentliche Grünanlagen
 - f) eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebiets

Die Herstellung dieser Anlagen erfolgt auf der Basis gesetzlicher Regelungen und einschlägiger Richtlinien und Vorschriften sowie der VOB/B. Die Kosten für die Herstellung dieser Anlagen trägt die Vorhabenträgerin.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass aufbauend auf diesem Ver-

trag ein zusätzlicher Erschließungsvertrag notwendig ist. Differenzierungen im Erschließungsvertrag entbinden nicht von den Regelungen dieses Vertrages.

§ 10

Erschließungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin plant, erstellt bzw. vervollständigt auf ihrem Grundstück die Erschließungsanlagen, die nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens des Büros von Mömer + Jünger und des Bebauungsplanes erforderlich sind.
Hierzu zählen die nach der Rahmenplanung vorgesehenen
 - öffentlichen und privaten Wege und Plätze
 - öffentlichen und privaten Grünflächen
 - die Kanalisation
 - Flächen für Altglascontainer
- (2) Es ist beabsichtigt, dass die Flächen nach ihrer Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übergehen. Nähere Regelungen hierzu bleiben einem gesonderten Erschließungsvertrag vorbehalten. Die Vorhabenträgerin stimmt jedoch bereits jetzt einer etwaig erforderlichen öffentlichen Widmung dieser Flächen durch die Stadt zu und räumt ihr für die Zweckbestimmung ein billiges Ermessen ein. Die Parteien sind sich einig, dass eine Beurkundungspflicht dieses städtebaulichen Vertrages nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB durch obenstehende Regelung nicht begründet wird.
- (3) Die Stadt prüft zur Zeit, ob durch das Vertragsgebiet ein neuer Hauptsammler geführt werden muss. Der Vorhabenträgerin ist dies bekannt. Sollte die Prüfung die Notwendigkeit ergeben, stimmt sie der Führung durch das Gebiet grundsätzlich zu. Soweit sich hierdurch eine Dimensionsvergrößerung des durch die Vorhabenträgerin herzustellen- den Sammlers ergibt, trägt die Stadt hierfür die Mehrkosten.
- (4) Über die Lage und die Qualität eventuell vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen hat sich die Vorhabenträgerin vor Baubeginn bei den betroffenen Versorgungsunternehmen und der Stadt (Tiefbauamt) zu informieren.

- (5) Die Bezeichnung derjenigen Straßen und Plätze, deren Überführung in das Eigentum der Stadt beabsichtigt ist, erfolgt auf Vorschlag der Vorhabenträgerin im Einvernehmen mit der Stadt. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Magistrat den Vorschlägen zustimmen muss.
- (6) Die Vorhabenträgerin plant, erstellt bzw. vervollständigt auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt die nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens des Büros von Mörmner + Jünger und des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Anschlüsse der internen Erschließung an das städtische Straßennetz. Es ist beabsichtigt, dass die Flächen nach ihrer Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übergehen. Nähere Regelungen hierzu bleiben einem gesonderten Erschließungsvertrag vorbehalten. Die Vorhabenträgerin stimmt jedoch bereits jetzt einer etwaig erforderlichen öffentlichen Widmung dieser Flächen durch die Stadt zu und räumt ihr für die Zweckbestimmung ein billiges Ermessen ein. Die Parteien sind sich einig, dass eine Beurkundungspflicht dieses städtebaulichen Vertrages nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB durch obenstehende Regelung nicht begründet wird.
- (7) Im Einzelnen handelt es sich um:
1. Anschluss Nord - Anbindung an die Rheinstraße in der Höhe des ehemaligen Kaserneneingangs.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit der endgültigen Herstellung des Anschlusses 3 Monate nach der letzten Bauabnahme der Projekte gemäß §1 zu beginnen und die Herstellung zügig abzuschließen.
 2. Anschluss Ost - Verschiebung der Anbindung an die Straße „Am Kavalleriesand“ nach Süden mit Lichtsignalanlage.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Maßnahme bis Ende 2006 herzustellen.
 3. Anschluss Süd - Anbindung der neuen Nord – Süd Achse über das Grundstück des Bildungszentrums Telekom an die Hilpertstraße mit Lichtsignalanlage.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit der endgültigen Herstellung des Anschlusses 3 Monate nach der letzten Bauabnahme der vorgezogenen Projekte (s. § 1) zu beginnen und die Herstellung zügig abzuschließen.

4. Westanbindung

Die Westanbindung ist eine verkehrstechnisch erforderliche Maßnahme für das Gesamtgebiet.

Die Stadt übernimmt die Planung und Durchführung der Westanbindung. Die Stadt verpflichtet sich, die Anbindung zum Zeitpunkt der Realisierung der Gebietsentwicklung zu 70 % , spätestens bis Ende 2012 herzustellen.

§ 11

Park – und Stellplätze

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, an drei der vier Gebietszufahrten (Rheinstraße West, Am Kavalleriesand, Hilpertstraße) Parkierungsgroßanlagen zu errichten.
Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken sowie in den geplanten Parkhäusern herzustellen.
- (2) Darüber hinaus wird die Vorhabenträgerin je 1 Stellplatz/3000qm Bruttogeschossfläche für Besucher auf den Privatgrundstücken als Kurzzeitstellplätze erstellen. Die nach dem Rahmenplan im Bereich der „grünen Mitte“(s. § 15) angeordneten Abstellplätze werden von der Vorhabenträgerin als öffentliche Parkplätze erstellt.
- (3) Eine Reihenfolge oder Terminplanung, in der die Parkhäuser zu realisieren sind, wird nicht festgelegt. Die Vorhabenträgerin wird die Parkhäuser je nach Baufortschritt im Plangebiet so rechtzeitig und in der Größenordnung erstellen, dass die nach Bauordnungsrecht oder Stellplatzsatzung vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Weiternutzung derzeit bestehender baulicher Anlagen, falls durch die Realisierung neuer baulicher Anlagen auf solchen Flächen, auf denen derzeit Stellplätze bestehen, Stellplätze wegfallen.

§ 12 ÖPNV

Die Stadt verpflichtet sich, eine Buslinie durch das Telekom Gelände zu führen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine zentrale Niederflur – Bushaltestelle für zwei Fahrtrichtungen auf eigene Kosten im öffentlichen Straßenraum einzurichten. Sie muss dem im Stadtgebiet üblichen Baustandard entsprechen.

Die Stadt verpflichtet sich, den entsprechenden Bauantrag für die Herstellung einer Wartehalle zu stellen.

§ 13 Fuß- und Radwege im Vertragsgebiet

- (1) Die Stadt beabsichtigt, im Vertragsgebiet Tempo 30 festzulegen und durch das Aufstellen einer entsprechenden Beschilderung im Vertragsgebiet dazu beizutragen, den Schwerlastdurchgangsverkehr möglichst auszuschließen.
- (2) Die Planung und Herstellung der Fuß- und Radwege übernimmt die Vorhabenträgerin auf eigene Kosten.
- (3) Der Radverkehr wird grundsätzlich gemeinsam mit dem KFZ- Verkehr geführt, eine separate Führung des Radverkehrs erfolgt jedoch in dem Grünzug Innenstadt - Westwald sowie in der Nord-Süd Achse.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entlang der Nord-Süd Achse ausreichend breit dimensionierte Geh- und Radwege auszubauen. Der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes ist dabei zu beachten. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, durch privatrechtliche Regelungen für die dauerhafte Sicherung der gemäß der Rahmenplanung vorgesehenen 3. Baumreihe auf privaten Grundstücken Sorge zu tragen.

§ 14**Rad- und Fußgängerüberführung**

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine Anbindung des Geländes in Form einer Fußgänger- und Radwegebrücke über die Rheinstraße an den Verkehrsknotenpunkt Bahnhof eine wesentliche infrastrukturelle Verbesserung für das Vertragsgebiet mit sich bringt. Des weiteren sind sich die Parteien darüber einig, dass eine solche Anbindung auch für die bereits bestehenden südlich gelegenen Stadtgebiete eine Verbesserung für den Rad- und Fußgängerverkehr darstellt. Aus diesem Grunde erklären sich beide Vertragspartner bereit, entstehende Kosten anteilmäßig zu übernehmen.
- (2) Zur Bemessung der Höhe der Kostenanteile lagen zwei Kostenschätzungen mit zum einen mit 1.300.000,-€ und zum anderen mit 800.000,-€ vor. Nach einvernehmlicher Schätzung wurden die Kosten mit 1.000.000,-€ angenommen. Die Vorhabenträgerin wird einen Betrag in Höhe von 500.000,-€ zum Bau der Brücke bereitstellen. Die Auszahlung des Gesamtbetrages erfolgt bei Beauftragung des Baus der Brücke durch die Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt zu, im Vertragsgebiet eine Anschlussfläche in enger Abstimmung mit der Stadt für das Brückenbauwerk festzulegen.
- (4) Es ist beabsichtigt, dass die für den Bau der Brücke notwendige Grundfläche kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Stadt übergeht. Nähere Regelungen hierzu bleiben einem gesonderten Erschließungsvertrag vorbehalten. Die Vorhabenträgerin stimmt jedoch bereits jetzt einer etwaig erforderlichen öffentlichen Widmung dieser Flächen durch die Stadt zu und räumt ihr für die Zweckbestimmung ein billiges Ermessen ein. Die Parteien sind sich einig, dass eine Beurkundungspflicht dieses städtebaulichen Vertrages nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB durch obenstehende Regelung nicht begründet wird.

§ 15**„Grüne Mitte“ Telekom**

- (1) Zur Entwicklung der "grünen Mitte" (s. Anlage 4) wird von der Vorhabenträgerin unter Beteiligung der Stadt ein eingeschränkter städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet gemäß dem Ergebnis des Wettbewerbes eine attraktive „Grüne Mitte“ zu erstellen, die zentrale Funktionen übernehmen soll.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Fläche der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Es ist beabsichtigt, die betreffenden Grundstücke zu diesem Zweck mit einer entsprechenden beschränkt -persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu belasten. Nähere Regelungen bleiben einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.
- (4) Pflege und Unterhaltung obliegen der Vorhabenträgerin.

§ 16**Kindertagesstätte**

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, innerhalb der grünen Mitte eine Kindertagesstätte zu errichten. Der im Rahmenkonzept hierfür vorgesehene Standort wird im Bebauungsplan ausschließlich zu diesem Zweck festgesetzt.
- (2) Die Grundstücksfläche muss mindestens 1500 qm umfassen und verbleibt in privatem Eigentum. Die Vorhabenträgerin erstellt und unterhält selbst oder durch Dritte gem. § 23 auf dieser Fläche das Gebäude incl. der Innenausstattung sowie die Außenanlagen auf eigene Kosten.

- (3) Die Vorhabenträgerin kann auf diesem Grundstück ihr Kindertagesstättenkonzept verwirklichen. Sie hat dabei die Empfehlungen des Landes Hessen, das Kinder - und Jugendhilfegesetz sowie das Hessische Kindergartengesetz zu beachten. Danach hat sie u.a. ein Genehmigungsverfahren einzuleiten, welches in eine Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes mündet. Für die Kindertagesstätte ist ein ausreichender Außenbereich zur Verfügung zu stellen.

§ 17

Jogging Trail

Die Vorhabenträgerin wird einen Jogging Trail durch das Plangebiet führen, der von der Allgemeinheit genutzt werden können soll. Der genaue Verlauf steht derzeit noch nicht fest, sondern hängt von der künftigen Bebauung ab. Zur dinglichen Sicherung des Jogging Trails und seiner Benutzbarkeit für die Allgemeinheit ist vorgesehen, dass die Vorhabenträgerin der Stadt eine beschränkt - persönliche Dienstbarkeit an den betreffenden Grundstücken dann einräumt, wenn der genau Verlauf des Jogging - Trails feststeht. Das nähere bleibt einer gesonderten Vereinbarung vorbehalten.

§ 18

Grünzug Innenstadt – Westwald

- (1) Die Vorhabenträgerin erstellt gemäß dem Rahmenplan im Vertragsgebiet einen Grünzug von ca. 30m Breite, der im weiteren Verlauf die Innenstadt mit dem Westwald verbinden soll.
- (2) Zur Anbindung des Vertragsgebietes an das Stadtgebiet ist - östlich an das Vertragsgebiet angrenzend - der Erwerb einer Fläche von ca. 1.600 qm erforderlich (s. Anlage 5).

Die Stadt wird sich bemühen, diese Fläche bis zum Ende des Jahres 2012 zu erwerben und im Anschluss als Rad-und Fußwegeverbindung herzurichten.

- (3) An den Kosten für den Erwerb sowie für die Herrichtung dieser Teilfläche und der Anbindung des Vertragsgebietes an den Westwald wird sich die Vorhabenträgerin mit maximal 515.000,-€ auf Nachweis beteiligen, wovon die anteiligen Herrichtungskosten maximal 117.000,-€ betragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Grünzug im Vertragsgebiet gem. Rahmenplanung und in enger Abstimmung mit der Stadt auf eigene Kosten herzurichten und zu unterhalten. Als Grundlage gilt die objektplanerische Skizze des Büros-Neuhann und Kresse vom 16.08. + 20.08.2002 (Anlage 6). Stellplätze sind innerhalb des Grünzuges nicht zulässig.
- (5) Es ist beabsichtigt, dass die östlich der Nord – Süd Achse gelegene Fläche des Grünzuges im Vertragsgebiet nach ihrer Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übergeht. Nähere Regelungen hierzu bleiben einem gesonderten Erschließungsvertrag vorbehalten. Die Vorhabenträgerin stimmt jedoch bereits jetzt einer etwaig erforderlichen Widmung dieser Flächen durch die Stadt zu und räumt ihr für die Zweckbestimmung ein billiges Ermessen ein. Die Parteien sind sich einig, dass eine Beurkundungspflicht dieses städtebaulichen Vertrages nach § 311 Abs.1 Satz1 BGB durch obenstehende Regelung nicht begründet wird.
- (6) Die westlich der Nord-Süd Achse gelegen Fläche des Grünzuges im Vertragsgebiet verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt eine beschränkt – persönliche Dienstbarkeit an dieser Fläche einräumen mit dem Inhalt, diese Fläche der Allgemeinheit zur Benutzung als öffentlicher Weg und/oder öffentliche Grünfläche im Rahmen des üblichen Gemeingebrauchs zur Verfügung zu stellen.
- (7) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Pflege und Unterhaltung des Grünzuges im Vertragsgebiet. Das Nähere bleibt einem gesonderten Erschließungsvertrag vorbehalten.

§ 19

Weitere Grünanbindung

Die Vorhabenträgerin führt Maßnahmen zur Anbindung der grünen Infrastruktur im Vertragsgebiet mit den Grünstrukturen im Stadtgebiet nach enger Abstimmung mit der Stadt auf eigenen Kosten durch. Im Einzelnen handelt es sich dabei um

- Anbindung des Nord – Süd – Grünzuges an die Rheinstraße und Hilpertstraße

Auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes stimmt die Vorhabenträgerin die Maßnahmen mit der Stadt ab und wird sie auf eigene Kosten durchführen. In der grünen Nord – Süd Achse sind neben Baum- auch Gehölz- und Heckenpflanzungen von der Vorhabenträgerin vorzunehmen. Die Achse ist von der Vorhabenträgerin im gleichen Querschnitt bis zur Hilpertstraße fortzuführen.

- Ausbau einer „Grünen Kante“ entlang des nördlichen Randes des Vertragsgebietes und ihre Anbindung an die Grünstrukturen auf der Südseite der Rheinstraße

Straßenbegleitende Bäume und Gehölze sowie die Bäume im Vertragsgebiet sind nach Maßgabe des Bebauungsplanentwurfes zu erhalten bzw. zu ergänzen.

§ 20

ICE Trasse

Es gibt Planungen der Deutschen Bahn, eine neue ICE Trasse über Darmstadt zu führen. Eine von insgesamt fünf Trassenvarianten, die gegenwärtig in einem Raumordnungsverfahren untersucht werden, verläuft über das Plangebiet an seinem östlichen Rand. Die Stadt beabsichtigt, diese Trasse als von der Bebauung freizuhaltende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB festzusetzen. Für den Fall, dass die Planungen für diese Trasse von der Deutschen Bahn nicht weiterverfolgt werden, beabsichtigt die Stadt, diese Festsetzung wieder aus dem Bebauungsplan zu entfernen und die bebaubare Fläche im Plangebiet damit wieder auf das im ursprünglichen Rahmenplan vorgesehene Maß

zu vergrößern. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass das Raumordnungsverfahren mit einem für diese Trasse negativen Ergebnis endet. Der Stadt ist hierbei bewusst, dass eine ausreichende Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu baulichen Zwecken für die Vorhabenträgerin im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit des gesamten Vorhabens von überragender Bedeutung ist. § 2 Abs. 3 BauGB bleibt unberührt.

§ 21

Übernahme von Folgekosten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten zu übernehmen, die der Stadt für Maßnahmen entstehen, die Voraussetzung oder Folge der beabsichtigten Entwicklung sind.
- (2) Die Parteien sind sich einig, dass Folgekosten in Höhe von maximal 1.375.000,-€ entstehen.
- (3) Es handelt sich im einzelnen um
 - einen Beitrag zur Infrastruktur in Höhe von 360.000,-€
 - einen Beitrag zur Fuß - und Radwegebrücke über die Rheinstraße in Höhe von 500.000,-€
 - Kostenübernahme für den Grunderwerb der östlichen Teilfläche des Grünzuges und Kostenanteil an der Herrichtung dieser Fläche und der Westanbindung mit maximal 515.000,-€

§ 22**Sicherheiten für Erschließungsleistungen und -maßnahmen**

- (1) Zur Sicherung der Kosten für die genannten Maßnahmen zur Entwicklung des Vertragsgebietes übergibt die Vorhabenträgerin der Stadt eine selbstschuldnerische, unbefristete, unbedingte und unwiderrufliche Bankbürgschaft auf 1. Anforderung über Euro 6.377.000 € als Konzernbürgschaft.
- (2) Die Bürgschaft ist je nach Baufortschritt nach Abnahme der jeweiligen Teilleistungen sowie nach Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen nach § 21 Zug um Zug gegen Stellung einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten für die hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen sukzessive zurückzugeben.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen sie für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen. Die Vorhabenträgerin tritt der Stadt für diesen Fall sämtliche Rechte und Sicherheiten aus Verträgen mit Dritten ab. Die Stadt nimmt diese auf-schiebend bedingte Abtretung an.
- (4) Die Gewährleistungsbürgschaft ist nach Ablauf der Gewährleistungsfrist an die Vorhabenträgerin zurück zu geben.

§ 23**Rechtsnachfolge**

- (1) Die Übertragung von Rechten und Pflichten der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Stadt darf die Einwilligung nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes verweigern. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Vorhabenträgerin nicht sämtliche, durch diesen Vertrag gegenüber der Stadt übernommenen Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger übertragen kann oder übertragen hat oder begründete Zweifel daran bestehen, dass die Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin in der Lage sein werden, die von ihnen übernommenen vertraglichen Verpflichtungen auch tatsächlich gegenüber der Stadt zu erfüllen. Die Zustimmung der Stadt zur Übertragung auf Rechtsnachfolger ist

davon abhängig, daß die Rechtsnachfolger Zug um Zug gegen Herausgabe der von der Vorhabenträgerin gestellten Bürgschaften der Stadt eigene Bürgschaften stellen. Die Stadt ist berechtigt, aus sachgerechtem Grund statt einer Konzernbürgschaft die Bürgschaft einer europäischen Großbank zu verlangen.

- (2) Wird das Eigentum an allen oder an einzelnen Grundstücken im Vertragsgebiet auf Dritte übertragen, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, den Erwerbern alle Pflichten aus diesem Vertrag zu übertragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin kann die Rückgabe der Bürgschaft gemäß § 22 nur verlangen, wenn die Erwerber ihrerseits der Stadt eine Bürgschaft übergeben. Die Stadt ist berechtigt, aus sachgerechtem Grund statt einer Konzernbürgschaft die Bürgschaft einer europäischen Großbank zu verlangen.

§ 24

Rücktritt und Anpassung

- (1) Beiden Parteien steht das Recht zum Rücktritt von diesem Vertrag zu, wenn die Ausführung des Vertrags technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt. Bei einer Anpassung darf von den Grundzügen der Planung nicht abgewichen werden. Dies gilt insbesondere für den Erhalt der „Grünen Mitte“ und des Ost – West Grünzuges.
- (2) Eine Anpassung soll dann erfolgen, wenn die Vorhabenträgerin oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn der Bebauungsplan von dem diesem Vertrag zu Grunde liegenden Rahmenplan nicht nur unwesentlich abweicht und die Anpassung beiden Parteien zumutbar ist. Die Vorhabenträgerin oder die Stadt hat in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichwertig dient.

- (3) Die Vorhabenträgerin ist auch in folgenden Fällen zum Rücktritt berechtigt:
- a) Der Bebauungsplan sieht im Zeitpunkt seines Inkrafttretens und später nicht wenigstens 284.000 qm Geschossfläche (ohne Berücksichtigung der Parkhäuser) vor.
 - b) Die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen für Bauvorhaben im Plangebiet nach § 33 Abs. 1 BauGB liegen nicht bis spätestens zum 31.01.2003 vor. Liegen die Gründe hierfür in der Verantwortungssphäre der Vorhabenträgerin selbst (bspw. wegen nicht rechtzeitiger Erstellung erforderlicher Unterlagen), ist der Rücktritt jedoch ausgeschlossen. Dieses Rücktrittsrecht erlischt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der antragsgemäßen Erteilung der Baugenehmigung für die vorgezogenen Bauvorhaben (T-Online – Gebäude, s. §1), spätestens jedoch am 31.12.2003.
 - c) Der Bebauungsplan wird für nichtig oder unanwendbar erklärt oder im vorläufigen Rechtsschutzverfahren suspendiert, oder seine Unwirksamkeit wird auf andere Weise festgestellt (bspw. inzident anlässlich der Anfechtung einer auf der Grundlage des Bebauungsplans oder nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigung für ein Bauvorhaben im Plangebiet). Dieses Rücktrittsrecht kann nur ausgeübt werden, soweit eine Vertragsanpassung nach Abs. 2 nicht möglich ist.
- (4) Die Stadt kann von diesem Vertrag auch zurücktreten, wenn die Vorhabenträgerin die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.
- (5) Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechtes werden wechselseitige Ansprüche der Parteien, z.B. auf Erstattung von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Abschluß dieses Vertrages und zur Vorbereitung seiner Durchführung veranlaßt worden sind, ausgeschlossen.

§ 25

Formerfordernis

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 26

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll der Vertrag im übrigen gleichwohl wirksam bleiben. Eine unwirksame Bestimmung ist in diesem Fall durch diejenige zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck nach den Willen der Parteien am nächsten kommt. Gleiches gilt, falls dieser Vertrag Regelungslücken enthält, für die die Beteiligten, wenn sie die Lücke erkannt hätten, von Anfang an eine zweckentsprechende Regelung zum Erreichen des Vertragszieles getroffen hätten.

§ 27

Kosten des Vertrages

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Vorhabenträgerin.

§ 28

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Darmstadt.

§ 29

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1 : Auszug Nr.37 aus dem Rahmenplan vom 20.6.2002

Anlage 2: Verkehrsgutachten vom 18.07.2002

Anlage 3 : Abgrenzung des Vertragsgebietes

Anlage 4 : Gebietsbegrenzung „Grüne Mitte“

Anlage 5 : Rad- und Fußwegeanbindung Ost— zu erwerbendes Teilgrundstück

Anlage 6 : Objektskizzen des Büros Neuhaus +Kresse v. 16.8. + 20.08.2002

Für die Telekom AG

1. Darmstadt,

2. Darmstadt,

Für die Wissenschaftsstadt Darmstadt

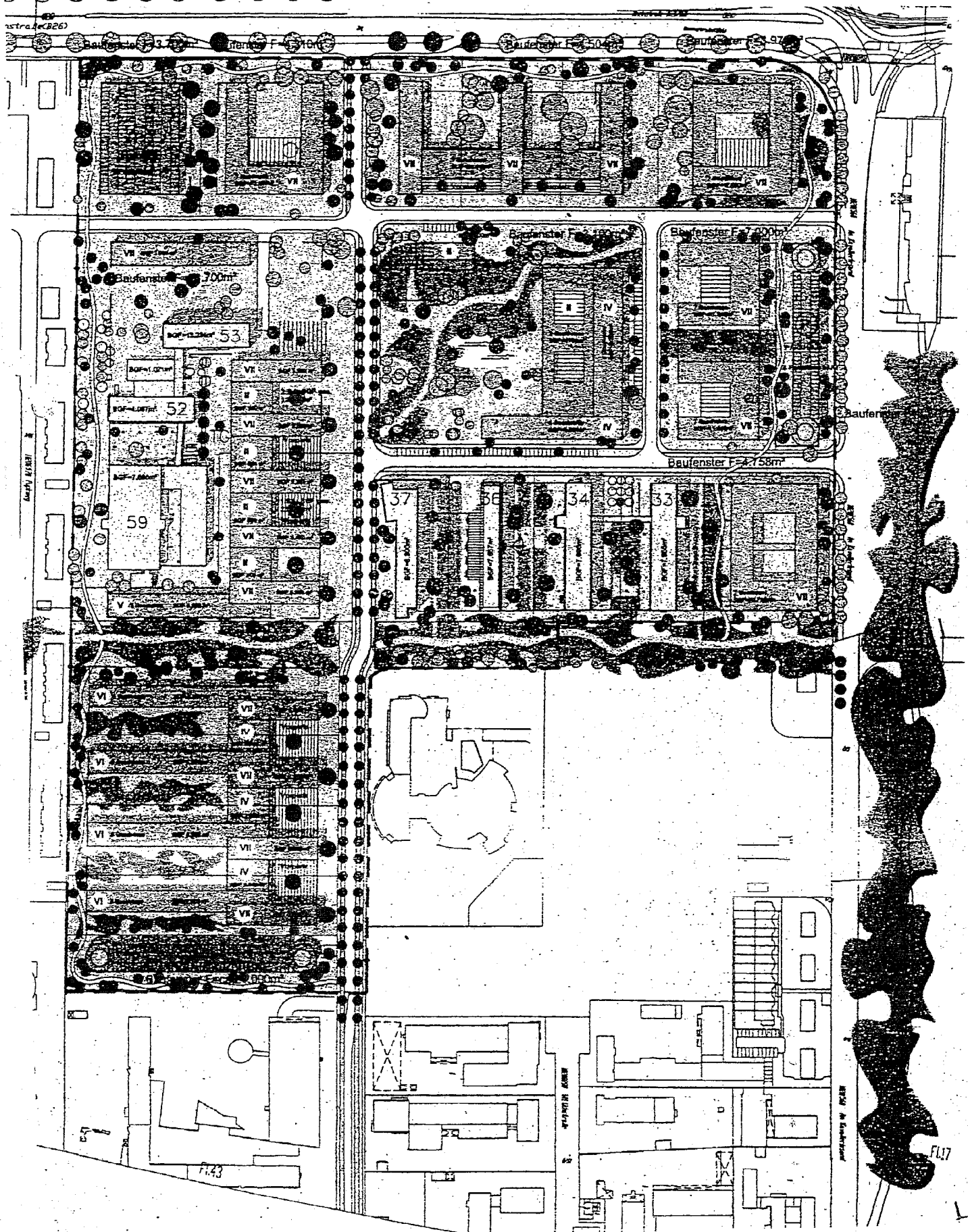
1. Darmstadt,

Oberbürgermeister Peter Benz

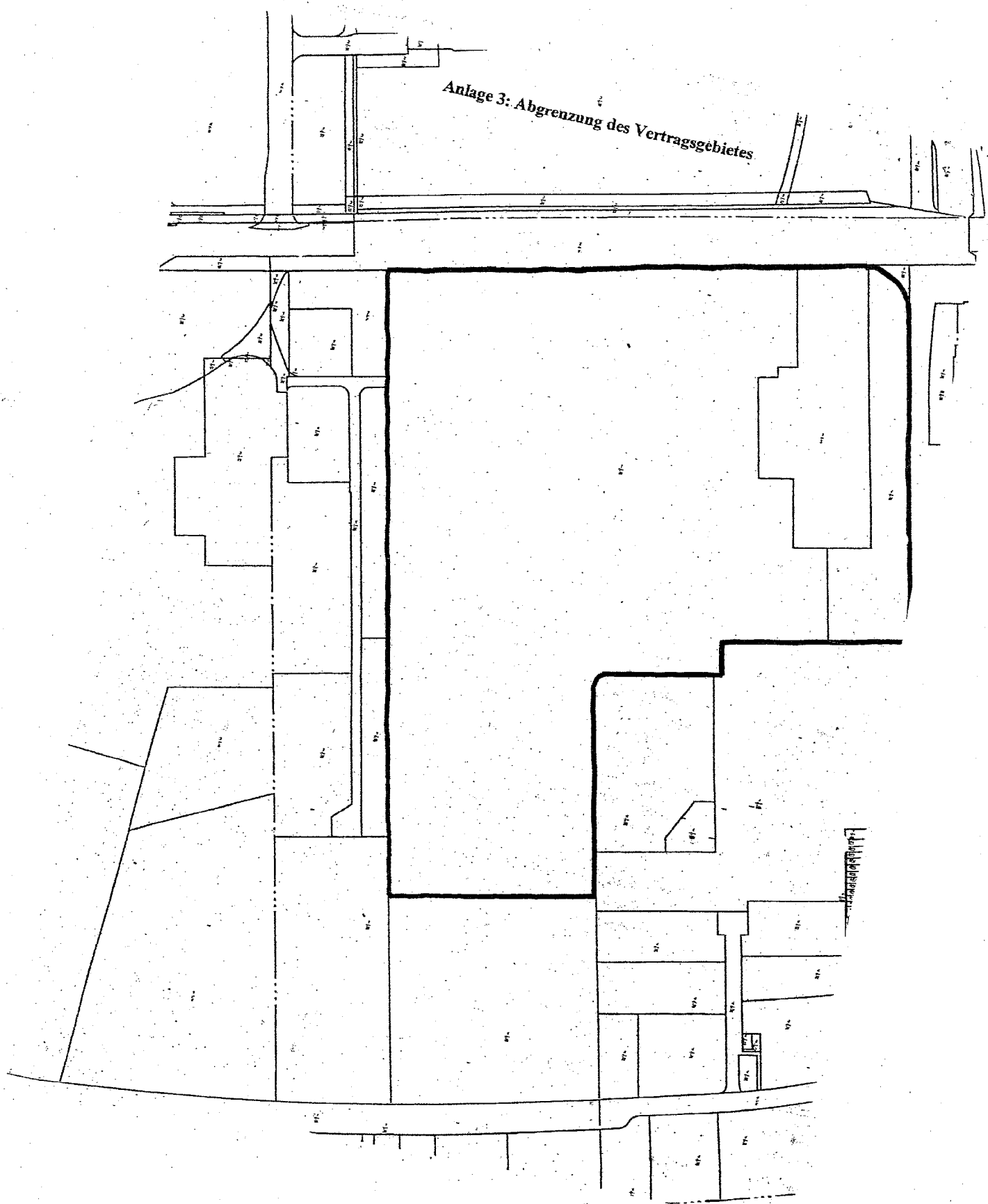
2. Darmstadt,

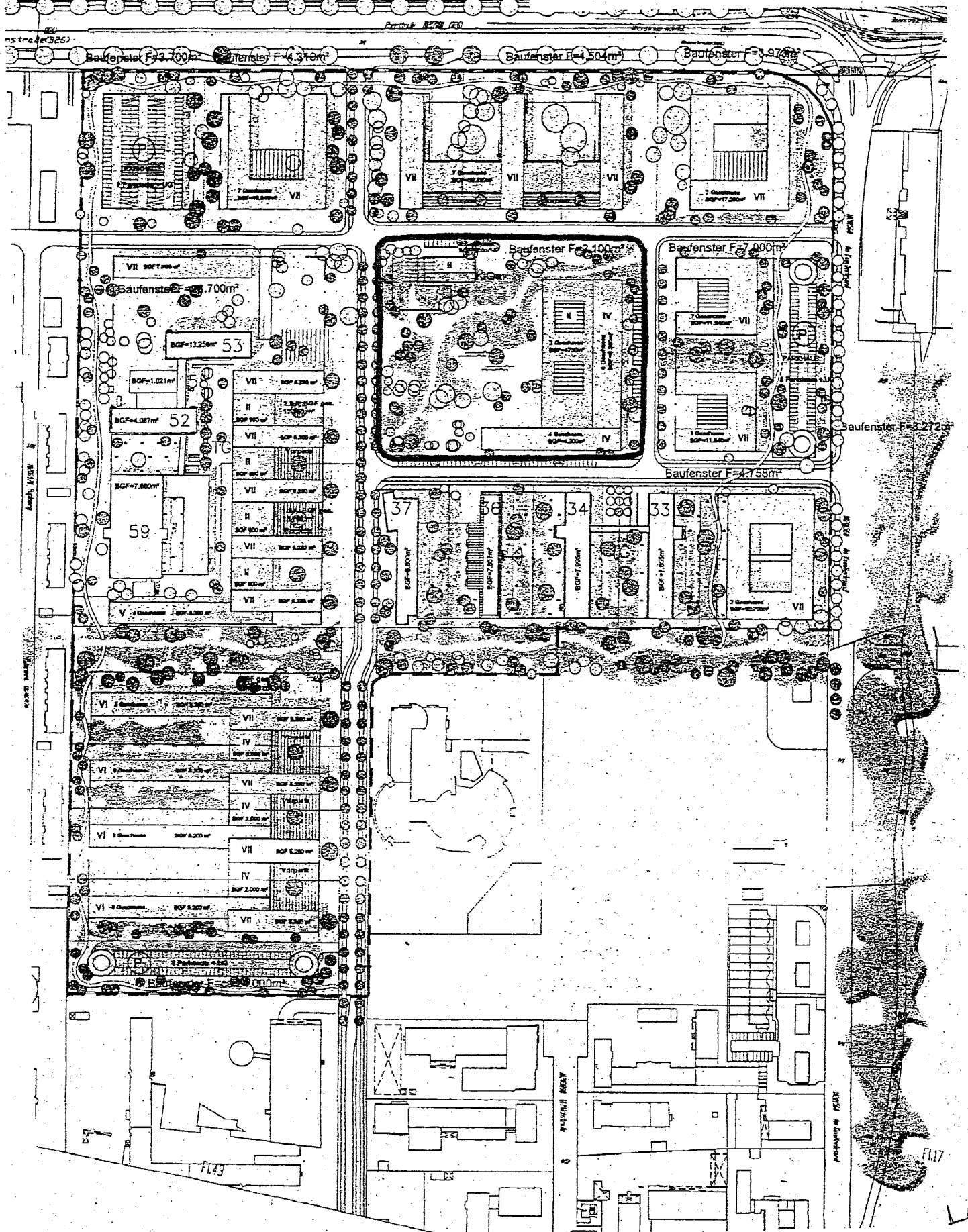
Dr.-Ing. Hans-Jürgen Braun

Anlage 1: Auszug Nr.37 aus dem Rahmenplan vom 20.6.2002

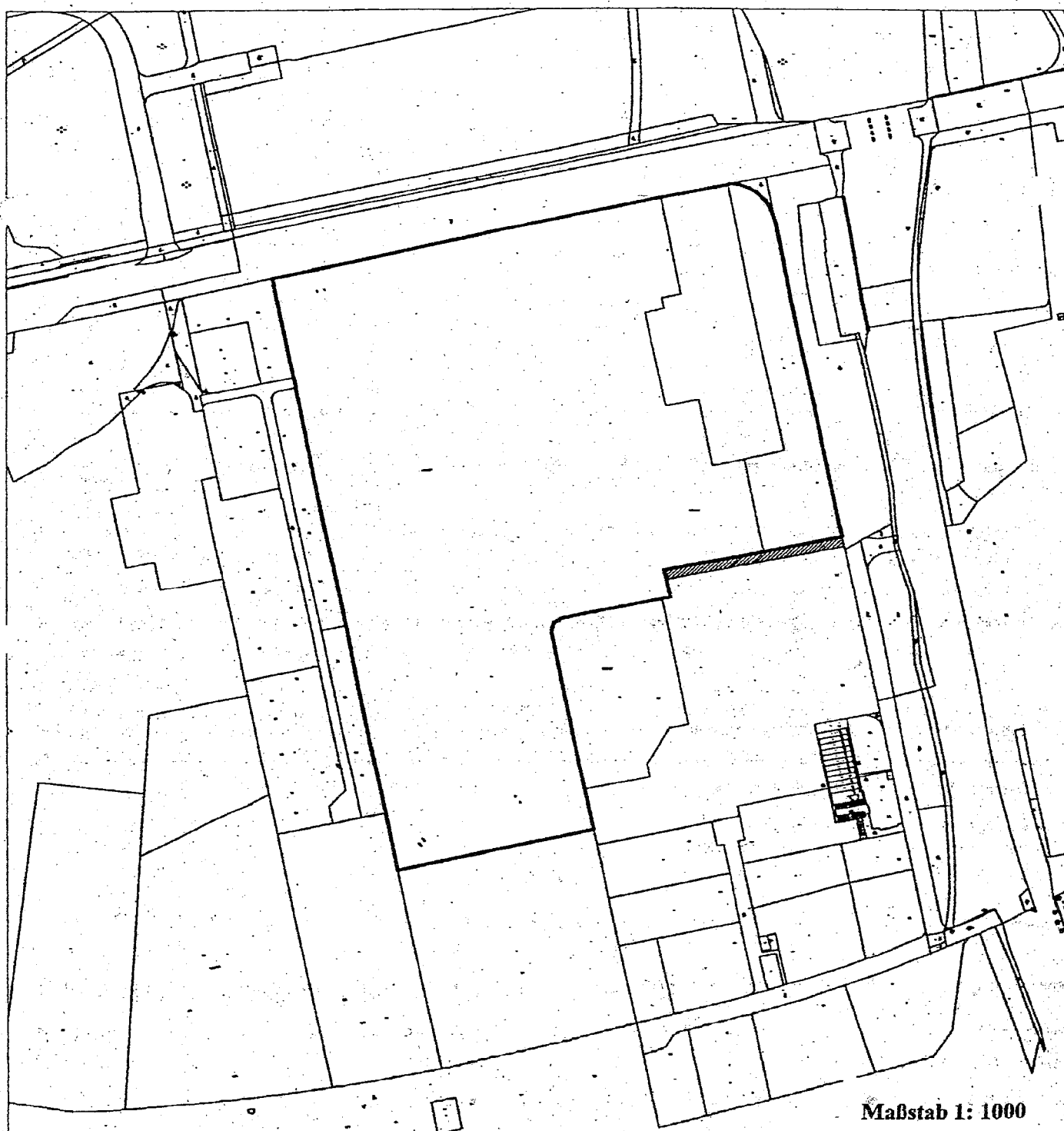


Anlage 3: Abgrenzung des Vertragsgebietes



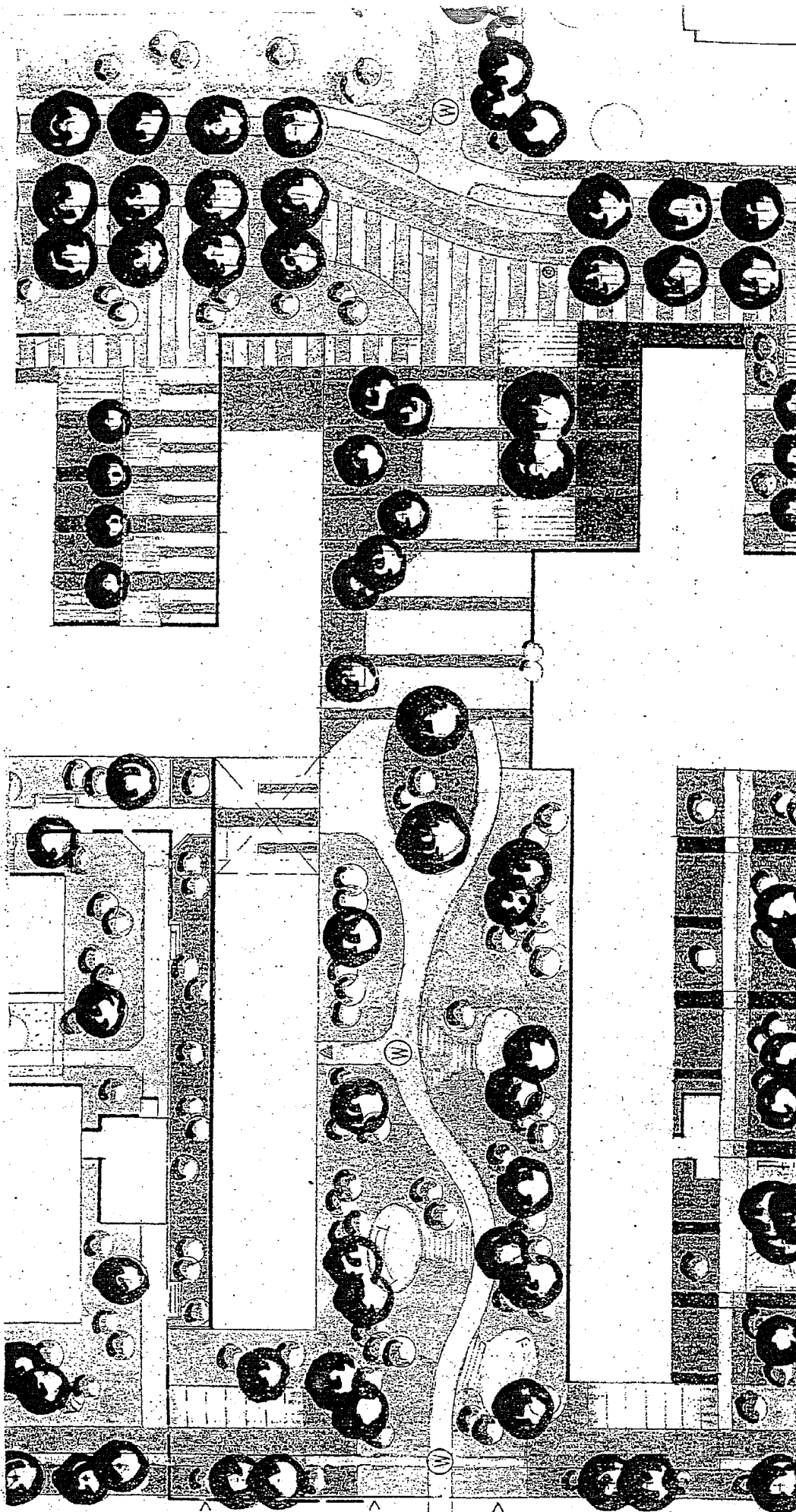


**Anlage 5: Rad – und Fußwegeanbindung Ost –
zu erwerbendes Teilgrundstück**



Anlage 6: Objektskizzen zur Teilflächengestaltung
des Grünzuges im Vertragsgebiet
des Büros Neuhann + Kresse
vom 15.8.2002

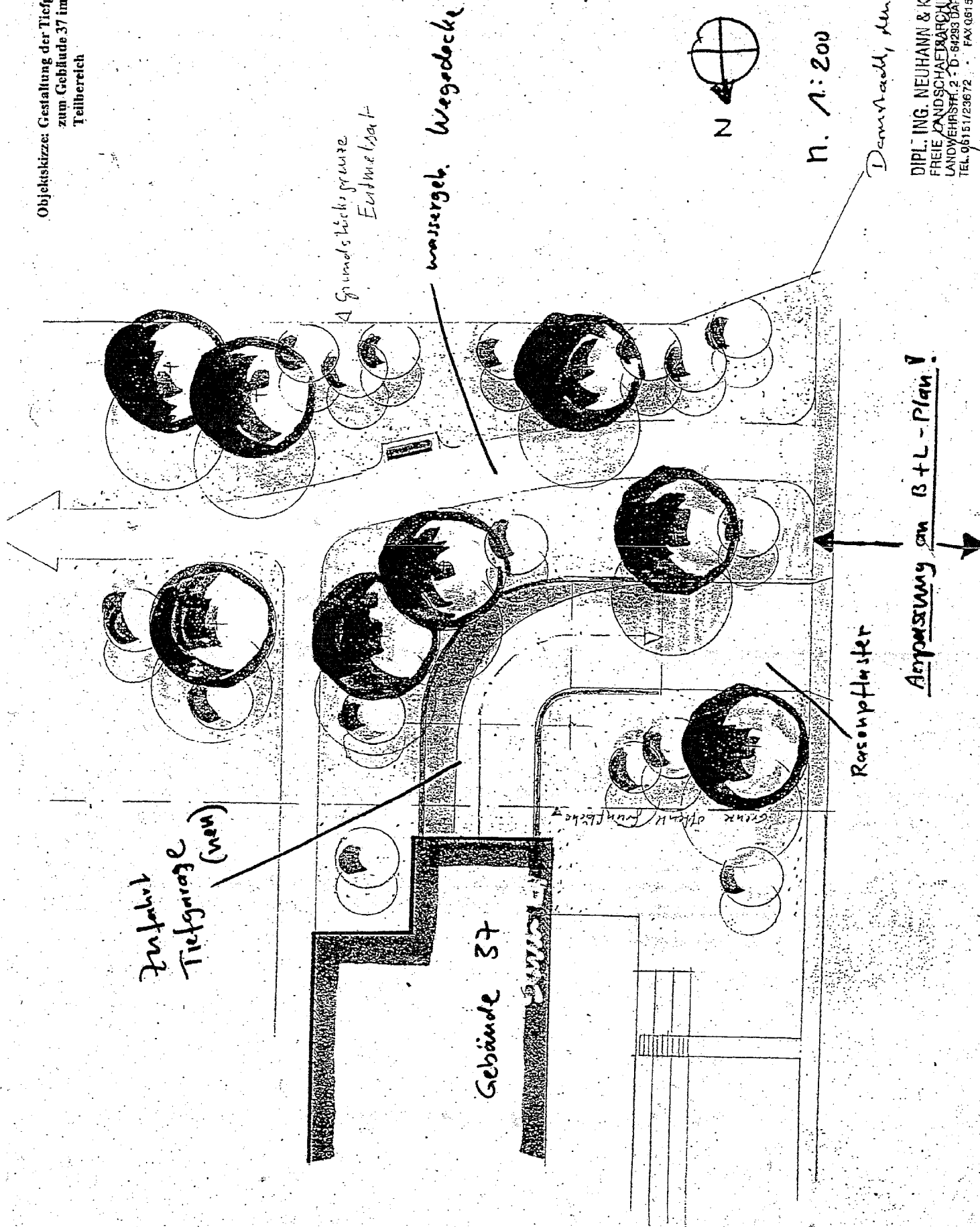
Objektskizze: Gestaltung des westlichen
Teilgrundstückes



M. 1:500
Darmstadt den 16.08.02

DIPL. ING. NEUHANN + KRESSE
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
LANDWEHRSTR. 2 · D-64293 DARMSTADT
TEL. 0615152570 FAX 06151525708

Objektskizze: Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt
zum Gebäude 37 im östlichen
Teilbereich



Anpassung an B+L-Plan!

DIPL. ING. NEUHANN & KRESSE
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
LANDWEHRSTR. 2 · D-64293 DARMSTADT
TEL. 06151/23672 · FAX 06151/25701