

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 686 "Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH"

Die Stadt Ludwigshafen,
- vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck -
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen
(nachfolgend **Stadt** genannt)

und

die Finger Baustoffwerk GmbH
vertreten durch Prokurist Frank Wagner,
Großpartstraße 8
67071 Ludwigshafen
(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt südlich Ihres angrenzenden Betriebsgeländes den Neubau eines Bürogebäudes.

Um hierfür Baurecht zu schaffen, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ erforderlich und parallel dazu die Teiländerung des Flächennutzungsplanes `99, der diese Fläche als Grünfläche dargestellt.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahme wird nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages und Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren begonnen. Grundlage hierfür sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Bestimmungen dieses Vertrages. Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Der Vertrag ergänzt die Bestimmungen des Kooperationsvertrages zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ (unterzeichnet am 13.07.2023 und 21.09.2023).

Die anfallenden Planungs- und Planungsfolgekosten – inklusive ggf. einzuholender Gutachten – werden durch den Vorhabenträger übernommen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben mit dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 686 "Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH" sowie der Abbruch des bestehenden Bürogebäudes und die Neuordnung und Herstellung von Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs. Grundlage hierfür sind die von der Vorhabenträgerin erstellten und mit der Stadt abgestimmten Pläne und Gutachten.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“. Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke in der Gemarkung Oggersheim mit den Flurstücksnummern 2936, 2936/2, 2937 und 2938 und ist 7.430 m² groß.
Zum Vertragsgebiet gehört weiterhin ein Teilbereich des Flurstücks 2935, auf welchem das bisherige Bürogebäude steht und die künftigen Stellplätze untergebracht werden sollen. Dieser Bereich liegt nördlich außerhalb des Geltungsbereichs (vgl. Anlage 1).

Alle genannten Grundstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.
- (3) Gemäß dem Vorhabenplan wird das bestehende Bürogebäude abgebrochen und südlich davon ein neues zweigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet.
Nach Süden wird das Betriebsgelände durch einen Gehölzstreifen und Baumpflanzungen an der Grundstücksgrenze eingegrünt. Unmittelbar um das neue Gebäude werden zur Eingrünung Sträucher und Bodendecker gepflanzt. Die Gestaltung der Freiflächen erfolgt nach dem Maßnahmenplan des Umweltberichtes.
Nach Abbruch des Bestandsgebäudes werden in diesem Bereich 20 neue Stellplätze und deren Zufahrt mit versickerungsfähigem Material hergestellt.
- (4) Erschlossen wird das neue Bürogebäude von Norden über das bestehende Betriebsgelände. Eine zusätzliche Zufahrt ist nicht erforderlich.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (o. M., Stand: Aufstellungsbeschluss – August 2023)
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 21.02.2024)

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen werden inhaltlich vollumfänglich zum Gegenstand dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit Unterschrift des Vertrages, dass ihnen die Anlagen vollständig und lesbar vorliegen.

§ 3 Leistungen der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet wie in Anlage 2 dargestellt und unter den §§ 2 und 3 dieses Vertrages beschrieben sowie nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ und den Regelungen dieses Vertrages innerhalb der nachfolgenden Fristen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Baugenehmigung beim Bereich Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ludwigshafen einzureichen. Sie verpflichtet sich mit den Baumaßnahmen spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und dieses spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- (3) Sollte aus von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Gesamtvorhabens oder von Teilbauvorhaben nicht möglich sein, werden die Vorhabenträgerin und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Gesamtvorhaben oder von Teilbauvorhaben verhandeln.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (6) Satz 1 Baugesetzbuch aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 3 Absatz 2 und 3 dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 6 dieses Vertrages verwiesen.
- (5) **Ausgleichsmaßnahmen**
Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Diese sind entsprechend des Maßnahmenplans herzustellen.
Im Vertragsgebiet nördlich des Geltungsbereichs sind die nicht mehr benötigten befestigten Flächen im Bereich des heutigen Bürogebäudes und Parkplatzes zurückzubauen und in einem Teilbereich eine Vegetationsfläche anzulegen. Auf der Vegetationsfläche sind zwei standortgerechte Laubbäume entlang der Großpartstraße zu pflanzen (vgl. Maßnahmenplan).
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorhabenträgerin weist dies dem Bereich Stadtplanung 4-12 anhand von Fotos unaufgefordert nach.
- (6) **Artenschutz**
Wie im Umweltbericht beschrieben, sind von der Planung Vögel und Mauereidechsen betroffen. Um die Auswirkungen zu minimieren, sind die im Bebauungsplan getroffenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der Mauereidechsen und das Anbringen von Nistkästen umzusetzen. Die Vorhabenträgerin weist dies dem Bereich Stadtplanung 4-12 anhand von Fotos unaufgefordert nach.
- (7) **Herstellung der Stellplätze auf Bestands-Betriebsgelände**
Im Bereich des heutigen Bürogebäudes sind nach dessen Abbruch 20 Stellplätze und deren Zufahrt mit einem wasserdurchlässigen Pflaster herzustellen, um die Neuversiegelung zu minimieren.
- (8) **Baustellenzufahrt**
Während der Bauphase darf das Baugrundstück von Süden über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg (betrifft die städtischen Flurstücke Nr.2939 und 3069/1, Gemarkung Oggersheim) angefahren werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme muss die Baustellenzufahrt rückgebaut werden. Für mögliche Schäden und deren Behebung steht die Vorhabenträgerin in der Pflicht.

§ 4 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, die von der Vorhabenträgerin vollständig und genehmigungsfähig eingereichten Unterlagen schnellst möglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen Bearbeitung mit dem Ziel der Genehmigung des Vorhabens mitzuwirken.
- (2) Sofern weitere öffentlich-rechtliche Verfahren zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sein sollten, so verpflichtet sich die Stadtverwaltung, diese Verfahren im Sinne der Vorhabenträgerin unterstützend zu begleiten und den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen. Der Vorhabenträgerin ist in diesem Zusammenhang jedoch bekannt, dass sie gegenüber der Stadt Ludwigshafen keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Erteilung der notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hat.

§ 5 Abweichungen, Vertragsstrafen

- (1) Abweichung der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages, einschließlich seiner Vertragsbestandteile im Sinne des § 2 und/ oder von der Baugenehmigung bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Parteien unterzeichnet wurde. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.

Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich des Bürogebäudes, z. B. durch Grundrissänderungen, oder geringfügige Änderungen der Ansichten, die aufgrund von Grundrissänderungen notwendig wurden, vorgenommen werden.

- (2) Bei schuldhaften Abweichungen der Vorhabenträgerin von den Regelungen des Vertrages und/ oder von der Baugenehmigung ohne vorherige Absprache und ohne Einvernehmen mit der Stadt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt. Die Vertragsstrafe beträgt für eine Abweichung von der abgestimmten Vorhabenplanung gemäß Anlage 2 und § 3 dieses Vertrages oder von den in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Fristen eine Höhe von bis zu

20.000,- EURO je Verstoß.

- (3) Über die konkrete Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn nach billigem Ermessen; hierbei sind Art und Umfang des Verstoßes zu berücksichtigen. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe i.H.v. 10.000,- Euro fällig.
- (4) Erfolgen Abweichungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das vom Bauherrn und von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

- (5) Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technisch erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik und/oder eines Brandschutzsachverständigen zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wird.
- (6) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt schnellst möglich über Abweichungs- / Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden (ggf. sind Zustimmungen von politischen Gremien einzuholen, die terminlich nur entsprechend des Sitzungskalenders beraten). Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die Stadt fällig.
- (7) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 1 entweder durch die Vorhabenträgerin der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustimmung/ Genehmigung der Änderung erteilt wird oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch die Vorhabenträgerin geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Parteien unterzeichnet wurde.
- (8) Nach Fertigstellung wird das Vorhaben von der Stadt Ludwigshafen abgenommen. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. Wenn die Vorhabenträgerin nach den Abnahmen vertragswidrige Änderungen an dem Gebäude vornimmt, gelten weiterhin die Regelungen der Absätze 1 bis 7 dieses Paragraphen.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des Bauantrages tätig ist, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren im Rahmen eines gerichtlichen Normenkontrollverfahrens oder im Falle der (auch inzidenten) Feststellung der Nichtigkeit von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Im Übrigen gelten für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 7 Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Durchführung von Maßnahmen dieses Vertrages (insbesondere Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen; dazu notwendige Gutachten und Pläne soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen) sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß Kooperationsvertrag die Kosten für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (8.711,75 Euro) und die Verfahrenskosten der Stadt (7.200,- Euro) in Höhe von insgesamt 15.911,75,- EUR zuzüglich der bei Leistungserbringung gültigen Mehrwertsteuer.
- (3) Weitere Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung durch ggf. erforderliche Gutachten entstehen, trägt ebenso die Vorhabenträgerin.
- (4) Die Stadt berechnet keine Verwaltungskosten für die Teiländerung Nr. 36 des Flächennutzungsplans `99 und trägt ihre eigenen Kosten bzw. etwaige Rechtsberatungskosten.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben und diesen insbesondere eine Kopie des Vertragstextes zur Verfügung zu stellen. Die Vorhabenträgerin führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen).
- (2) Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung der Vorhaben in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ in Kraft tritt. Zu diesem Zeitpunkt muss die Unterschrift beider Vertragspartner vorliegen.

§ 10 Schlussbestimmungen, Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 686 "Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH"**

Ludwigshafen am Rhein, den

Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die Vorhabenträgerin)

.....
(für die Stadt)

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (o. M.)



Vertragsgebiet und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Vertragsgebiet außerhalb des Geltungsbereichs

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 21.02.2024)