

Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“

Die Stadt Ludwigshafen,
- vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse -
Rathausplatz 20, 67012 Ludwigshafen
(nachfolgend Stadt genannt)

und

der REWE Märkte 13 GmbH
Domstraße 20, 50668 Köln
- vertreten durch den Projektleiter Immobilien Gebäude Bauen (IGB), Herr Thomas Lindloff -
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

PRÄAMBEL

Der Vorhabenträger beabsichtigt zwischen Edigheimer Straße und Ostring im Stadtteil Oppau auf einem ca. 4.200 m² großen Grundstück die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² zur Versorgung des angrenzenden Gebietes.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die Nutzung mindestens 40 Kundenstellplätze inklusive Mutter-Kind- und Behindertenstellplätze geschaffen. Die Warenanlieferung erfolgt vom Ostring, als auch von der Edigheimer Straße aus; der Andienungsbereich befindet sich am Ostring. Eine gebietsverträgliche Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Lieferverkehr auszuschließen wird durch eine schalltechnische Untersuchung (Stand: 25.07.16) belegt.

Die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters am o.g. Standort erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen 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. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ (Städtebaulicher Vertrag vom 01.06.16).

§1 GEGENSTAND DES VERTRAGES

Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der in der Präambel geschilderten Bebauung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ auf der Grundlage der vom Vorhabenträger erstellten und mit der Stadt abgestimmten

Pläne. Das Vertragsgebiet umfasst daher den im Bebauungsplan Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ festgelegten Geltungsbereich.

Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 1593/10, 722/13, 722/23, 722/24, 1371/34 und 1371/35 (teilweise) der Gemarkung Edigheim. Die genannten Flurstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

§ 2 BESTANDTEILE DES VERTRAGES

Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit dem Vertragsgebiet
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 685 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ in der Fassung vom 27.01.17
- Anlage 3: Grundriss und Ansichten des Vorhabens

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die oben genannten Anlagen vorliegen.

§ 3 DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG DES VORHABENTRÄGERS

- 1) Die Firma REWE Märkte 13 GmbH verpflichtet sich zur Durchführung des in der Präambel beschriebenen Vorhabens in dem genannten Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ und den Regelungen dieses Vertrages. Die Firma REWE Märkte 13 GmbH verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 658 einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt Ludwigshafen einzureichen und das Bauvorhaben innerhalb von 2 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen und den Betrieb aufzunehmen.

Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 3 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt.

Die in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen des Vorhabenträgers entfallen, wenn keine Baugenehmigung erreicht werden kann.

- 2) Soweit Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen/-leitungen, Entwässerungsanlagen) erforderlich werden, sind diese durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten und in frühzeitiger Abstimmung mit den jeweils zuständigen Bereichen der Stadt Ludwigshafen (Tiefbau, Grünfläche u.a.) und sonstigen Leitungsträgern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages herzustellen. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Änderung

der Fahrbahnmarkierung, Hochbord absenken,...), trägt der Vorhabenträger die Kosten hierfür.

- 3) Die Ein- und Ausfahrten für den Kundenverkehr erfolgen von und zur Edigheimer Straße. Wegen der Nähe zum Bahnübergang Ostring ist nur eine „Rechts-Ausfahrt“ in den Ostring möglich. Für den Lieferverkehr ist sicherzustellen, dass die Zufahrten über die Edigheimer Straße erfolgen. Betriebseinfahrten des Lieferverkehrs vom südlichen Ostring her kommend, sind verboten. Diese Verkehrsregelungen sind durch organisatorische Maßnahmen (Abbiegeverbots-Beschilderung) zu kennzeichnen und in Abstimmung mit 2-15 (Bereich Straßenverkehr) parallel zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 4) Die Werbeanlagen dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu realisieren.
- 5) Es wird sichergestellt, dass die Oberlichter des Lebensmittelgebäudes zur Wohnbebauung abgedunkelt werden.
- 6) Der Umfang der durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anlage 2).
Die Fassaden der östlichen und südlichen Gebäuderückwände sind pro lfd. 5 m mit einer Rankhilfe bzw. einem Klettersystem mit mindestens einer geeigneten Schling- und Kletterpflanze zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. In dem nicht berankten Fassadenbereich ist eine Bepflanzung vor der Fassade mit drei Bäumen säulenartiger Wuchsform vorzunehmen. Geeignete Gehölze sind Säulenzypressen, Wachholder, Säulenhainbuchen, Stieleichen u.ä.. Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag darzustellen.
- 7) Zwischen dem Plangebiet und den direkt angrenzenden privaten Grundstücken besteht ein Höhenunterschied, der im Rahmen der Errichtung des Marktes zu berücksichtigen ist. Dies hat zur Folge, dass Absicherungsmaßnahmen (Stützmauern u.ä.) zu den Nachbargrundstücken auf dem eigenen Grundstück und auf eigene Kosten des Vorhabenträgers zu treffen sind.
- 8) Um eine Fremdnutzung und damit verbundene Störungen auf den rückwärtig liegenden Grünflächen zu vermeiden, sind bis zu 2,50 m hohe Tore/Zauntüren zu errichten (Anlage 3).
- 9) Zum Schutz des Kunden- und auch Bahnverkehrs sind entlang der Bahnlinie Einfriedungen (Maschendraht- oder Stabgitterzäunen) oder Schutzmauern mit einer maximalen Höhe von 2 m herzustellen.
- 10) Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die belegt, dass das Vorhaben die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung) sowohl tags als auch nachts einhält. Folgende Vorgaben sind bei der Errichtung und dem Betrieb des Marktes einzuhalten:
 - Die Anlieferung erfolgt werktags im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Eine Nachtanlieferung ist unzulässig. Die Motoren der Lkw sind während der Verladearbeiten auszustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.
 - Die luft- und klimatechnischen Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auszuführen.
 - Aus schalltechnischen Gründen ist die Benutzung der Zufahrten und der Zuwegung zum Marktgelände sowie des Parkplatzes nur im Rahmen der regulären Öffnungszeiten

ten des Marktes zulässig. Eine Fremdnutzung des Parkplatzes (bspw. Veranstaltung eines Flohmarktes) ist unzulässig.

§ 5 VERKEHRSSICHERUNG

Die Firma REWE Märkte 13 GmbH haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der von ihr veranlassten Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Die Firma REWE Märkte 13 GmbH stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 6 ABWEICHUNGEN

Abweichungen des Vorhabenträgers von den Regelungen dieses Vertrages und/ oder von der Baugenehmigung bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Ansprechpartner ist der Bereich Stadtplanung, der die interne Koordination bei der Stadt übernimmt oder dem Vorhabenträger den zuständigen Ansprechpartner direkt benennt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Dieses ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.

Erfolgen Änderungen 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 Vorhabenträger und von der Fachbehörde unterzeichnet wird.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle einer gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. bei Nichteinhaltung der Regelungen dieses Vertrages zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000,- Euro je Verstoß. Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt berechtigt verlangt wird. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Bauherrn 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 in Höhe von bis zu 10.000,- Euro fällig. Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn nach billigem Ermessen.

Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Vorhabenträgers entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Bauherr die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.

Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß entweder durch den Vorhabenträger 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 den Vorhabenträger geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen, auch für die Heilung des Verstoßes, ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

§ 7 HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick

auf die Aufstellung von Bauleitplänen oder weiteren planungsrechtlichen Verfahren tätig, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Bauleitplänen oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

§ 8 KOSTENTRAGUNG

Die Firma REWE Märkte 13 GmbH trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Planungsbüro, Bauvorhaben, Erschließungsanlagen, Notarkosten dazu notwendige Gutachten und Pläne etc.), soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Die für die Verfahrensabwicklung und Koordinierung des Bebauungsplanverfahrens anfallende Kosten (s. Städtebaulicher Vertrag vom 01.06.16.) werden vom Vorhabenträger erstattet.

§ 9 VERÄUSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE, RECHTSNACHFOLGE

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. 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. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10 VERTRAGSÄNDERUNGEN, UNWIRKSAMKEIT VON VERTRAGSBESTIMMUNGEN

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je zwei Ausfertigungen.

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.

§ 11 WIRKSAMWERDEN

Der Vertrag wird mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 658 „Lebensmittelmarkt Edigheimer Straße“ wirksam.

§ 12 GERICHTSSTAND

Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein,

den

den

Oberbürgermeisterin

(Stadt Ludwigshafen)

Projektleiter REWE Märkte 13 GmbH

(Vorhabenträger)

Anlage 1: Lageplan mit dem Vertragsgebiet



