

# Durchführungsvertrag

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“**

Die Stadt Ludwigshafen,  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck,  
Rathausplatz 20,  
67012 Ludwigshafen  
(nachfolgend Stadt genannt)

und

Frau Anne Huhn  
Neuenhainer Weg 12,  
65719 Hofheim am Taunus  
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt),

schließen folgenden Vertrag:

## **Präambel**

Ausgangspunkt dieses Vertrages sind die Erweiterungspläne des bestehenden Nahversorgungszentrums in der Knollstraße. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den bestehenden Netto-Markt im Nahversorgungszentrum Knollstraße in Ludwigshafen zu vergrößern. Die Verkaufsfläche soll auf ca. 1.029 m<sup>2</sup> und der angegliederte Backshop auf ca. 41 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Nach Wirksamwerden des städtebaulichen Vertrages und Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren wird mit der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahmen begonnen. Grundlage hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ und die Bestimmungen dieses Vertrages.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der in der Präambel geschilderten Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ und umfasst die Flurstücke Nr. 3279/28, 3286, 3292/4, 3292/5 und 3370/20 in

der Gemarkung Mundenheim (vgl. Anlage 1). Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin.

- (3) Gemäß dem Vorhabenplan (vgl. Anlage 2) wird der bestehende Lebensmittel-discounter inklusive Backshop auf ca. 1.070 m<sup>2</sup> erweitert. Der Drogeriemarkt, der Tierfachmarkt und der 1-EURO-Discountmarkt bleiben unverändert bestehen. Die Warenanlieferung der Märkte (außer des Backshops) erfolgt weiterhin von Norden über die Bleichstraße, um Anlieferungs-lärm durch LKW von der benachbarten Wohnnutzung fernzuhalten. Die Kundenzufahrten zum Parkplatz erfolgt weiterhin von Süden über die Knollstraße.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

- (1) Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Übersicht des Geltungsbereichs

Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“, M 1:500 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand vom 15.10.18

## **§ 3 Leistungen des Bauherrn**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ und den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen Antrag auf Baugenehmigung bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht, einzureichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.
- (4) Die Betriebszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen (sofern nicht bereits andere Betriebszeiträume durch rechtskräftige Baugenehmigungen erlaubt wurden) zwischen 6 Uhr am Morgen und 21:30 Uhr am Abend.
- (5) Anlieferungen dürfen nur zwischen 6 Uhr am Morgen und 22:00 Uhr am Abend erfolgen und sind auf insgesamt 11 LKW/Tag als Maximalumfang begrenzt.
- (6) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfähigkeit folgenden Jahres

fertigzustellen und nach Fertigstellung dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

- (7) Eine Beleuchtung der vorhandenen Werbeanlagen darf nur zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.

#### **§ 4 Leistungen der Stadt**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich eingereichte Unterlagen unverzüglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen 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.

#### **§ 5 Verkehrssicherung**

- (1) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

#### **§ 6 Abweichungen, Vertragsstrafen**

- (1) Abweichungen des Vorhabenträgers von den Regelungen dieses Vertrages bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.
- (2) Bei schuldhaften Abweichungen des Vorhabenträgers von den Regelungen dieses Vertrages 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 dieses Vertrages bis zu 100.000,- EUR je Verstoß .
- (3) 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 von der Vorhabenträgerin und von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

- (4) Abweichungen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik 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.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Abweichungs-/ Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die Stadt fällig.
- (6) 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 Abweichung 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 Vertragsparteien unterzeichnet wird.
- (7) 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 oder der Freianlagen vornimmt, gelten weiterhin die Regelungen der Absätze (1) bis (7) dieses Paragraphen.

## **§ 7 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) 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 Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages (Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen; dazu notwendige Gutachten und Pläne, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans und die Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von insgesamt 14.365,47 Euro.

## **§ 9 Veräußerung der Grundstücke**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen). 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 des Vorhabens in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 10 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“ in Kraft tritt.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (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.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
(für die Stadt)

.....  
(für die Vorhabenträgerin)



Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630a „Nahversorgung Knollstraße, Änderung 1“, M 1:500 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand vom 15.10.18