

Anlage 1 – Übersichtslageplan / von der Abweichung betroffener Bereich (gelb)



## Anlage 2 – Vertrag ohne Anlagen

# Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan 618 „Nördlich Oberstraße“ gemäß §11, Abs. I, Nr.1 BauGB

Die Stadt Ludwigshafen,  
vertreten durch den/die Oberbürgermeister/in,  
Rathausplatz 20, 67012 Ludwigshafen  
(nachfolgend Stadt genannt)

und die Fa. Projektentwicklung Früchtenicht GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Christian Früchtenicht,  
Hintergasse 24, 64832 Babenhausen  
(nachfolgend Erschließungsträger genannt),

schließen folgenden Vertrag:

### **Präambel**

Der nachfolgende Vertrag bezieht sich auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 618 befindlichen Grundstücke. Auf dem Gelände wurde von 1951 bis 2005 ein Schrottplatz betrieben, wobei der Großteil der Fläche als Freilager genutzt wurde. Nach Aufgabe des Betriebes liegt die Fläche nun schon seit Jahren brach. Die umwelttechnischen Erkundungen der Fläche ergaben, dass sich auf dem Grundstück Bodenverunreinigungen, insbesondere schlackeartige Auffüllungen befinden, die vom Erschließungsträger als abfallrechtlich relevanter Aushub ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind, bevor eine Nachnutzung erfolgen kann. Nach Entfernung der Bodenverunreinigungen ist die Erschließung der Fläche zur Schaffung von maximal 10 Baugrundstücken (Einfamilienhausbebauung) geplant. Ziel ist die Vermarktung der erschlossenen, unbebauten Baugrundstücke durch den Erschließungsträger. Beurteilungsgrundlage für eingehende Baugesuche sind die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 618 „Nördlich Oberstraße“. Der hier vorliegende Vertrag regelt die Modalitäten der Durchführung der vom Erschließungsträger vorgelegten Erschließungsplanung (vgl. Anlagen) und der vorausgehenden Bodensanierung.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Entsorgung der in der Präambel genannten Bodenverunreinigungen und die anschließende Herstellung der Erschließungs- und Versickerungsanlagen auf der Grundlage der vom Erschließungsträger erstellten und mit der Stadt abgestimmten Planung (vgl. Anlagen 1-5).

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Lageplan Straße, Rigole, M 1:250  | (Anlage 1) |
| 2. Lageplan Versorgungsleitungen, M 1:250                                  | (Anlage 2) |
| 3. Längsprofil Kanal, M 1:250  | (Anlage 3) |
| 4. Wasserrechtliche Erlaubnis vom 13.05.2009                               | (Anlage 4) |
| 5. der Bebauungsplanentwurf Nr. 618 „Nördlich Oberstraße“ im Maßstab 1:500 | (Anlage 5) |

## § 3 Durchführungsverpflichtung und sonstige Pflichten des Erschließungsträgers

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Sanierung der Bodenverunreinigungen unter Berücksichtigung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen, insbesondere zur Auskoffnung der Schlackenschichten unter Begleitung eines qualifizierten Sachverständigen. Die Sanierung des Geländes erfolgt nach Maßgabe des mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abgestimmten Sanierungskonzeptes der IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH vom 15. Mai 2009. Der Erschließungsträger ist verantwortlich für die Überwachung der umwelthygienischen und geotechnischen Einbauqualitäten der Verfüllmaterialien. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Fläche derart saniert wurde, dass eine gefahrlose Nachnutzung als Wohngebiet sichergestellt ist. Dies ist gegenüber den zuständigen Bodenschutzbehörden mit Hilfe eines qualifizierten Sachverständigengutachtens nachzuweisen. Der Erschließungsträger übernimmt alle in Zusammenhang mit der Sanierung und Verfüllung anfallenden Kosten. Darin inbegriffen sind auch Kosten für Gutachten und Planungsleistungen.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Käufer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet auf die bodenschutzspezifischen Hinweise zum Bebauungsplan 618 „Nördlich Oberstraße“ und den Pkt 3.2.7 (Bodenschutz) der Begründung zu diesem Bebauungsplan in geeigneter Weise aufmerksam zu machen.
- (3) Er verpflichtet sich zudem zur Herstellung der Erschließung inklusive der Versickerungsanlagen für die Erschließungsstraße und den Fuß-/Radweg im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 618 (Anlage 5), der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 13.05.2009 (Anlage 4) und den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihm die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme führt der Erschließungsträger auch die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen innerhalb/entlang der Erschließungsstraße und entlang des Fuß-/Radwegs durch. Er tut dies fachgerecht und gewährleistet eine angemessene Anwuchspflege nach Abstimmung mit dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen. Die erforderlichen Erschließungs- und Versickerungsanlagen werden von der Stadt nicht in ihre



Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernommen und verbleiben in Privateigentum.

- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich auch zur Eintragung eines Gehrechts auf der Erschließungsstraße und dem Fuß-/Radweg zugunsten der Öffentlichkeit via Grunddienstbarkeit oder Baulast. Er wird die späteren privaten Grundstückseigentümer im Zuge des Eigentumsübergangs vertraglich verpflichten, einer notwendigen Baulasteintragung zuzustimmen soweit diese Baulast nicht schon vor Eigentumsübergang eingetragen worden ist bzw. das Gehrecht bereits anderweitig gesichert ist.
- (5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet nicht mehr als 10 einzelne Baugrundstücke zu bilden. Dabei darf kein Grundstück die Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> unterschreiten. Die Bebaubarkeit der Grundstücke regelt der Bebauungsplan Nr.618 „Nördlich Oberstraße“. Um die Bebauungsmöglichkeiten auf den neu zu bildenden, privaten Baugrundstücken nach Vorgabe des B-Plans 618 „Nördlich Oberstraße“ voll ausnutzen zu können, ist es notwendig auf der Erschließungsstraße (Anlage 2) eine Baulast („Einhaltung der Abstandsflächen durch Inanspruchnahme eines Teils der Straßenfläche“) zugunsten aller neu zu bildenden privaten Baugrundstücke eintragen zu lassen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich dazu, dieser Baulasteintragung zuzustimmen. Er wird zudem die späteren privaten Grundstückseigentümer im Zuge des Eigentumsübergangs vertraglich verpflichten dieser Baulasteintragung ebenfalls zuzustimmen.
- (6) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, spätestens 2 Jahre nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 618 mit den baulichen Maßnahmen zu beginnen.
- (7) Die Erschließungsanlagen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die sich nicht auf den privaten Baugrundstücken befinden, sind spätestens 4 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans fertig zu stellen. Der Erschließungsträger wird die späteren privaten Grundstückseigentümer im Zuge des Eigentumsübergangs vertraglich verpflichten, die Baumpflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (8) Die Zuwege für Löschfahrzeuge sind aus brandschutztechnischer Sicht freizuhalten. Dazu ist es notwendig, dass nur in den dafür vorgesehenen markierten Flächen geparkt wird. Der Erschließungsträger verpflichtet sich dazu die zukünftigen privaten Grundstückseigentümer auf diesen Zusammenhang im Rahmen des Kaufvertrags hinzuweisen.
- (9) Auf der Nordseite ist das Baugebiet von einer Grenzmauer umschlossen entlang derer die Erschließungsstraße verlaufen wird. Die Mauer ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 618 „Nördlich Oberstraße“ zu begrünen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zu dieser Begrünung auf seine Kosten. Die Mauer dient auch dem Schutz der Flurstücke (216/2, 216/3, 217/2, 217/3, 217/4, 217/5 und 217/6) vor Staubeintrag. Sollte es innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Straßenbauarbeiten dennoch zu Belästigungen kommen, verpflichtet sich der Projektentwickler dazu, ein bis zu 1m hohes Rankgerüst auf seine Kosten auf die Mauer aufzusetzen, um die Schutzwirkung zu erhöhen. Die Maßnahme erfolgt erst nach Abstimmung mit den Eigentümern oben benannter

Grundstücke. Dabei sind bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Anforderungen einzuhalten.

- (10) Sollte aus von dem Erschließungsträger nicht zu beeinflussenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Erschließungsträger und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen verhandeln.

#### **§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger das Ingenieurbüro Walter GmbH, Geschäftsführer Herr. Hans-Werner Walter, Zimmerstraße 20d in 64823 Groß-Umstadt. Die im Zuge des Vorhabens erforderlich werdenden Aushubarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung überschüssiger Massen durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.

#### **§ 5 Verkehrssicherung**

- (1) Der Erschließungsträger haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (2) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegenüber der Stadt nachzuweisen. Die Deckungssumme für Personenschäden muss mindestens 500.000,- EURO und für Sachschäden 150.000,- EURO betragen.

#### **§ 6 Sicherheitsleistungen**

Zur Sicherung der sich aus § 3, Abs. 1 und 2 ergebenden Verpflichtungen des Erschließungsträgers leistet er eine Sicherheit in Höhe von

**EUR 200.000,--**

(Kosten für Bodensanierung incl. Sanierungsplanung, Erschließungs-, Versickerungs- und Pflanzanlagen incl. der erforderlichen Planungsleistungen)

durch Übergabe einer Bankbürgschaft. Die Sicherheit ist spätestens eine Woche nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 618 „Nördlich Oberstraße“ bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtplanung zu hinterlegen. Die Bürgschaft wird sofort nach Fertigstellung der Baumaßnahmen freigegeben und kann Zug um Zug nach Baufortschritt vermindert werden. Zur Sicherung der noch abzuschließenden Maßnahmen ist eine neue Bürgschaft in Höhe der Kosten für die noch zu leistenden Verpflichtungen vorzulegen.

#### **§ 7 Vertragsstrafe**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Falle einer gegenüber dem Bebauungsplan / städtebaulichen Vertrag abweichenden Bauausführung bzw. bei Nichteinhaltung der Regelungen dieses Vertrages zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von

**200.000,- EURO.**

Dieser Betrag wird nach bekannt werden des Verstoßes sofort fällig.

Die §§ 80 + 81 sowie § 89 LBauO bleiben von dieser Regelung unberührt.

### **§ 8 Kostentragung**

Der Erschließungsträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Altlastenentsorgung, Erschließungsanlagen, Versickerungsanlagen und Begrünungsmaßnahmen auf den Erschließungsanlagen, dazu notwendige Gutachten und Pläne).

### **§ 9 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans zum Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Erschließungsträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt (gem. §12 BauGB).

### **§ 10 Rechtsnachfolge**

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

### **§ 11 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

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

### **§ 12 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 618 in Kraft tritt.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....

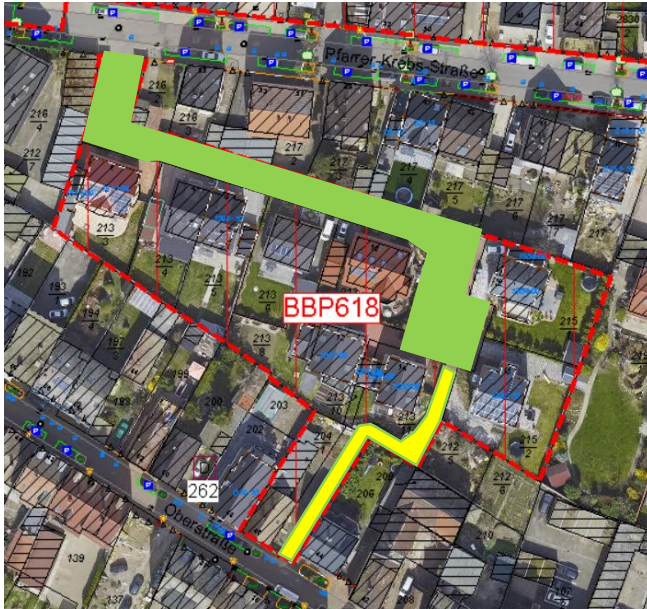
(für die Stadt)

.....  
(für den Erschließungsträger)

### Anlage 3 – Notiz über die Abweichung vom Städtebaulichen Vertrag

Vom Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 618 „Nördlich Oberstraße“ wird wie im Folgenden dargelegt abgewichen.

Der von den Abweichungen betroffene Bereich ist gelb gekennzeichnet:



Abweichend von § 3, Absatz 3 des Vertrages soll die Pflicht zur Herstellung des privaten Fuß-/Radweges auf der gelb gekennzeichneten Fläche nicht weiterbestehen. Auf die Herstellung des privaten Weges wird dort dauerhaft verzichtet.

Abweichend von § 3, Absatz 4 des Vertrages kann auf die bereits eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit im selben Bereich verzichtet werden. Die eingetragenen Rechte im grün markierten Bereich bleiben erhalten.

Von der Abweichung unberührt bleiben alle übrigen Regelungen des Vertrags.

Alle Kosten, die durch die Umsetzung der Abweichung vom Vertrag entstehen, sind von der Eigentümergeinschaft Im Rosenhof zu tragen. Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch die Abweichung keinerlei Kosten.

---

**Für die Eigentümergeinschaft**

**Im Rosenhof**

**Sprecher der Eigentümergeinschaft**

---

**Für die Stadt Ludwigshafen**

**Jutta Steinruck**

**Oberbürgermeisterin**