

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 617 "Im Oberfeld";
Beschluss zum Abschluss des Vertrages

KSD 20080198/1

ANTRAG

nach der mehrheitlich, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 09.06.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 617 „Im Oberfeld“ in seiner Fassung vom 30.Mai2008 wird zugestimmt.
2. Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 617 „Im Oberfeld“ und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 395 „Südweststrandstraße Gartenstadt“ mit der Fa. Joseph Vögele AG abzuschließen.

Durchführungsvertrag

zwischen

**der Stadt Ludwigshafen, vertreten durch die Oberbürgermeisterin,
Frau Dr. Eva Lohse, Rathaus, 67059 Ludwigshafen/Rhein**

nachfolgend *Stadt Ludwigshafen*

und

**der Joseph Vögele AG, vertreten durch den Vorstand, Herrn Bernhard Düser und
Herrn Dr. Christian Pawlik, Neckarauer Straße 168 – 228, 68146 Mannheim**

nachfolgend *Joseph Vögele AG*

schließen zur Neuansiedlung des Firmenstandortes des Unternehmens im Oberfeld folgenden städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 12 BauGB.

Inhaltsübersicht:

- § 1 Vorhaben im Plangebiet
- § 2 Vertragsgegenstand und Vertragszweck
- § 3 Bestandteile des Vertrages
- § 4 Durchführungsverpflichtung
- § 5 Äußere Erschließung, Beiträge
- § 6 Innere Erschließung
- § 7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- § 8 Baugenehmigung für geplante Nutzungen
- § 9 Kostenteilung und Sicherheitsleistung
- § 10 Baubeginn
- § 11 Haftungsausschluss
- § 12 Rechtsnachfolge
- § 13 Schriftform, Änderungen, Salvatorische Klausel
- § 14 Wirksamkeit

Präambel:

Die *Joseph Vögele AG* hat für ca. 40 ha Grundstücksflächen in Ludwigshafen Rheingönheim, Gemarkung Oberfeld, die für die vorliegende Projektrealisierung erforderliche Verfügungsbefugnisse. Sie wird dort ihren neuen Produktionsbetrieb errichten und betreiben. Auf den mit der *Stadt Ludwigshafen* abgestimmten Plan (Ansichten und Perspektiven - Anlage 0 -) wird Bezug genommen. Der Stadtrat der *Stadt Ludwigshafen* hat bereits in seiner Sitzung vom 23.01.2008 den Planaufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Unternehmensansiedlung aufzustellen. Die entsprechenden Verfahrensschritte sind bereits eingeleitet. Dies vorausgeschickt, regeln die Vertragsschließenden nachfolgendes:

§ 1 Vorhaben im Plangebiet

(1) Das Vorhaben betrifft

- Die Gewerblich-industrielle Nutzung zur Errichtung und zum Betrieb eines Maschinenbauunternehmens der *Joseph Vögele AG* zur Herstellung von Straßenbaumaschinen jeder Art einschließlich funktionszugeordneter Nutzungen wie Lagerung, Teststrecken, Büronutzung, Versickerung von Niederschlagswasser und Parkplatzanlagen und selbstständige Energieversorgungsanlagen sowie der sonstigen erforderlichen internen Erschließungsanlagen.
- Die Ausführung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, soweit sie im Plangebiet liegen.

(2) Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 40 ha. Es ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt.

(3) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die außerhalb des Vorhabens liegenden verkehrlichen Erschließungsanlagen über eine neu zu bauende Anbindung von der K 7 zu dem Betriebsgrundstück erfolgt. Soweit für diese Straßenführung Grundstücke der *Joseph Vögele AG* benötigt bzw. in Anspruch genommen werden, werden diese Flächen der Stadt unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

§ 2 Vertragsgegenstand und Vertragszweck

(1) Gegenstand und Zweck der Vereinbarung ist die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingung zur Baurechtschaffung und zügigen Durchführung des Planungsverfahrens des Vorhabens der *Joseph Vögele AG* für das gesamte Gelände durch die *Joseph Vögele AG* sowie die Regelung der äußeren Erschließung einschließlich der Kostentragung durch die Vertragsparteien. Dazu zählt insbesondere die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die ihnen obliegenden Aufgaben im Planungsverfahren unverzüglich vorzunehmen und auszuführen. Die Vertragsparteien sind sich dabei bewusst, dass eine Bindung der *Stadt Ludwigshafen*, einen bestimmten Bebauungsplan oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen nicht besteht. Dasselbe gilt für die übergeordnete Flächennutzungsplanung und die Änderung des Regionalen Raumordnungsplanes bzw. das Verfahren auf Beantragung einer Zielabweichung vom geltenden Regionalen Raumordnungsplan.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Zum Vertrag gehören nachfolgende Unterlagen:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes M 1:1000 (Anlage 1)
- b) Der Werksplan als Layout mit Flächenmanagement (Anlage 2),
- c) Plan einschließlich Flächentabellen über die externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 3)
- d) Plan über die äußere nicht leitungsgebundene Erschließung (Anlage 4)
- e) Gemeinsame Kostenschätzung für die Erschließung (Anlage 5)

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Die *Joseph Vögele AG* verpflichtet sich zur Durchführung des beschriebenen Vorhabens nach Maßgabe des Werkplans (Anlage 2) sowie auf der Grundlage des zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 617 mit den dort festgesetzten Gebäudehöhengrenzen, der GRZ und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Vertragsgebiet auf eigene Rechnung und eigene Kosten (einschließlich der Baustellenzufahrt und der provisorischen Erschließung während der Bauphase) nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.

(2) Die Material- und Farbgestaltung des Projekts sowie die Gestaltung von Nebenanlagen, wie beispielsweise selbstständige Werbeanlagen erfolgt einvernehmlich in Abstimmung mit der *Stadt Ludwigshafen*.

(3) Die *Joseph Vögele AG* verpflichtet sich, die gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und internen Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht auszuführen und eine angemessene Anwuchspflege zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(4) Sollte die *Joseph Vögele AG* von den in den Absätzen 1 bis 3 vereinbarten Maßnahmen zur Projektrealisierung, wie sich dies auch aus dem in der Präambel genannten Plan ergibt, abweichen, bedarf es hierfür einer Abstimmung mit der *Stadt Ludwigshafen*. Diese darf ihr Einvernehmen zu der Abweichung nur dann verweigern, wenn die Grundzüge der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 617 und/oder die Gestaltung des Projekts wesentlich berührt sind. Das Abstimmungserfordernis besteht nicht, wenn die Abweichungen auf nachträgliche fachbehördliche Anordnungen oder Auflagen beruhen.

(5) Die *Joseph Vögele AG* verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den baulichen Gesamtmaßnahmen zu beginnen.

(6) Die Hochbauten und die innere Erschließung gemäß § 7 sind spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fertig zustellen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und sonstigen vertraglich geregelten Begrünungsmaßnahmen und internen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten abnahmebereit auszuführen. Sollte aus von der *Joseph Vögele AG* nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden die *Joseph Vögele AG* und *Stadt Ludwigshafen* über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.

(7) Die *Joseph Vögele AG* verpflichtet sich, die notwendigen Bodenuntersuchungen durchzuführen und ein Entwässerungsgutachten für die Oberflächenentwässerung (Niederschlagswasser) sowie für das Schmutzwasser für das gesamte Plangebiet zu erstellen und zur Genehmigung vorzulegen. Davon ausgenommen ist die Straßenentwässerung der neu herzustellenden Erschließungsanlage.

(8) Die *Joseph Vögele AG* beauftragt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde eine geophysikalische Prospektion des Plangebietes und stellt diese Ergebnisse der *Stadt Ludwigshafen* im Rahmen der Bauleitplanung und der zuständigen Fachbehörden zur Verfügung.

(9) *Im Fall der Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Joseph Vögele AG gelten die allgemeine gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Bestimmung des § 325 BGB.*

§ 5 Äußere Erschließung, Beiträge

(1) Die äußere verkehrliche Erschließung übernimmt die *Stadt Ludwigshafen*. Zu diesem Zweck soll die vom Kreuzungspunkt der K 7 abzweigende Erschließungsstraße zu dem Vorhabengrundstück der *Joseph Vögele AG* geführt werden. Ferner ist vorgesehen, um das vorhandene Netz der Wirtschaftswege in seiner Funktion unverändert und unbeeinträchtigt zu erhalten, ein Brückenbauwerk über den parallel westlich zur K 7 gelegenen Wirtschaftsweg zu errichten, damit ein kreuzungsfreier Ziel- und Quellverkehr zu dem Vertragsgebiet sicher gestellt wird. Die provisorische äußere Erschließung während der Bauphase der Erschließungsanlage wird planerisch zwischen den Vertragsschließenden festgelegt.

(2) Im Zusammenhang mit der wegemäßigen Erschließung wird die *Stadt Ludwigshafen* der *Joseph Vögele AG* gestatten, den Wirtschaftsweg an der Südgrenze des Plangebietes und parallel zur DB-Strecke, für einen höhengleichen Schienenanschluss zu queren, soweit sich diese Fläche im städtischen Eigentum befindet. Die Funktion des Rad- und Wirtschaftsweges ist dauerhaft zu erhalten.

(3) Die *Stadt Ludwigshafen* wirkt darauf hin, dass die das Plangebiet betreffenden leitungsgebundenen Erschließungssysteme aus dem Vertragsgebiet heraus verlegt werden. Hierzu gehören die 110 KV-Leitung der Pfalzwerke, welche im nord-westlichen Planbereich das Grundstück der *Joseph Vögele AG* überquert, und die 20 KV-Leitung, die innerhalb des Gebietes liegt. Zu diesen Erschließungsaufgaben gehört ferner die Verlegung des LWL-Kabel, welches dem einzuziehenden Wirtschaftsweg in der Trasse folgt. Die *Stadt Ludwigshafen* bemüht sich, diese Erschließungs- und Beräumungsarbeiten der Leitungsverlegung so zeitnah durchführen zu lassen, um sicher zu stellen, dass zum angestrebten Baubeginn am 01. Juli 2008 sowohl das Glasfaserkabel, als auch die 20 KV-Leitung bereits beseitigt sind. Die *Stadt Ludwigshafen* beantragt hierfür rechtzeitig bei den Pfalzwerken AG die Trassenverlegung und unterstützt die Pfalzwerke bei dem erforderlichen Raumordnungsverfahren, bezogen auf die oberirdischen Leitungsverlegungen.

(4) Die äußere abwassertechnische Erschließung für Schmutzwasser stellt die *Stadt Ludwigshafen* her. Hierfür ist eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung mit Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Von-Kieffer-Straße vorgesehen.

(5) Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB werden für diese erstmalige Herstellung der Straße nicht erhoben. Für die Herstellung der äußeren abwassertechnischen Erschließung wird kein einmaliger Schmutzwasserbeitrag gemäß Entgeltsatzung erhoben. Für die Beseitigung des Oberflächenwassers wird kein einmaliger Beitrag gemäß Entgeltsatzung und keine Gebühren erhoben unter der Voraussetzung, dass die *Joseph Vögele AG* das anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken ordnungsgemäß beseitigt. *Die finanzielle Beteiligung der Joseph Vögele AG an den Kosten der Baureifmachung regelt § 9 dieses Vertrages.*

§ 6 Innere Erschließung

(1) Die *Joseph Vögele AG* übernimmt die Herstellung der inneren Erschließung des Gebietes nach Maßgabe des zu beschließenden Bebauungsplanes. Die Erschließung umfasst die Herstellung interner Straßen, Wege und Plätze, erforderliche Immissionsschutzeinrich-

tungen, sowie die Herstellung der für das Vertragsgebiet erforderlichen leitungs- und mediengebundenen Infrastruktur.

(2) Für die Niederschlagswasserbeseitigung steht keine öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage zur Verfügung. Das Oberflächenwasser ist auf dem Vertragsgrundstück durch die *Joseph Vögele AG* zu beseitigen. Eine entsprechende Genehmigung ist bei der oberen Wasserbehörde einzuholen.

§ 7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Das Projekt der *Joseph Vögele AG* stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und wird insoweit Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB erforderlich machen. Die *Joseph Vögele AG* verpflichtet sich daher, die im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages als notwendig festgestellten Ausgleichsmaßnahmen auf ihre Kosten nach Maßgabe des Bebauungsplanes und des Fachbeitrages Naturschutz durchzuführen.

(2) Die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Anlage 4) werden von der *Stadt Ludwigshafen* auf von ihr bereit gestellten Flächen hergestellt. Für diese Maßnahmen zahlt die *Joseph Vögele AG* 350.000 EUR an die *Stadt Ludwigshafen*. Die Zahlung wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. Nach Herstellung der Maßnahmen werden die betreffenden Flächen durch die *Joseph Vögele AG* angepachtet zum Zwecke des dauerhaften Unterhalts und der Pflege. Dafür ist folgender Pachtzins pro m² und Jahr von der *Joseph Vögele AG* zu entrichten, der sich wie folgt bemisst: Flächen des Ökokontos: 0,10 EUR (ca. 8 ha) und sonstige Flächen: 0,10 EUR (ca. 5 ha) einschließlich der Pflege. Dieser Beitrag wird analog zu §§ 135 a ff BauGB durch eine einmalige Zahlung abgelöst.

(3) Eine Beitragserhebung nach den §§ 135 a ff. BauGB erfolgt nicht.

§ 8 Baugenehmigung für geplante Nutzungen

(1) Die *Stadt Ludwigshafen* kann Baugenehmigungen für die geplanten Nutzungen erst erteilen, sobald hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen, auch nach § 33 BauGB, geschaffen sind, sowie die Erschließung vollständig gesichert und die entsprechenden Verträge geschlossen sind.

(2) Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit zur Genehmigung vorzulegen.

§ 9 Kostenregelung

(1) Das Land Rheinland-Pfalz hat eine Förderung der...*äußeren Erschließung und Baureifmachung des Plangebietes für das gesamte Vorhaben* der *Joseph Vögele AG* in Aussicht gestellt. Die *Stadt Ludwigshafen* verpflichtet sich, erforderliche Förderanträge und Zuschüsse nach den einschlägigen Bewilligungsrichtlinien zu stellen.

Die Kosten der Baureifmachung umfassen nach gegenwärtigem Stand:

- Neue Erschließungsstraße mit verkehrstechnischer Anbindung an die K 7
- Leitungsverlegungen (110 KV, 20 KV, LWL)

- Leitungsgebundene Erschließung (Entsorgung),
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die äußere Erschließung

(2) Die *Joseph Vögele AG* verpflichtet sich unter Berücksichtigung des gemeindlichen Eigenanteils von 10 % der Erschließungskosten sowie der *Erschließungsförderung des Landes Rheinland-Pfalz*, die verbleibenden, nicht geförderten Kosten zu tragen, jedoch begrenzt bis zu einer Höhe von 1.100.000,00 Euro netto. Grundlage dieses Höchstbetrages ist die gemeinsame Kostenschätzung vom 28.05.2008 – in Abstimmung mit dem zuständigen Wirtschaftsministerium Rheinland-Pfalz – (Anlage 5). Eine Teilzahlung in Höhe von 50 % der oben genannten Summe wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig. Die Restsumme wird 2 Wochen nach technischer Fertigstellung, schriftlich angezeigt durch die *Stadt Ludwigshafen*, fällig. Die *Stadt Ludwigshafen* erhält von der *Joseph Vögele AG* das Honorar für weitere durch die *Stadt Ludwigshafen* im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben beauftragte Gutachten (Geräusche, Landschaftsplan) erstattet bis zu einer Höchstgrenze von 27.000,00 € netto. Der Betrag wird nach Satzungsbeschluss des Stadtrates über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 617 „Im Oberfeld“ fällig und der *Joseph Vögele AG* in Rechnung gestellt.

(3) Sollte die *Joseph Vögele AG* ihr Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung innerhalb von 5 Jahren nicht fertig stellen, das Projekt vor Fertigstellung aufgeben bzw. nicht zu Ende führen, verpflichtet sie sich, der *Stadt Ludwigshafen* die nicht gedeckten oder anderweitig finanzierten Kosten für die Herstellung der äußeren Erschließung gemäß § 5 dieses Vertrages des Vertragsgebietes bis zu einem Höchstbetrag von 370.000 € zu erstatten.

(4) Die *Joseph Vögele AG* legt mit Abschluss dieses Vertrages eine Patronatserklärung oder eine vergleichbare Sicherheit (Bürgschaft oder eine schriftliche Erklärung einer finanzierenden Bank) über eine Höhe von 370.000,00 € (Gemeindeanteil der äußeren Erschließung des Plangebietes) vor. Mit der Fertigstellung des Projekts der *Joseph Vögele AG*, spätestens nach 5 Jahren seit Erteilung der Baugenehmigung, ist die Sicherheit zurück zu gewähren.

§ 10 Baubeginn

Baubeginn, Baufortschritt und endgültige Fertigstellung von Erschließungsanlagen sind terminlich zwischen den Vertragsschließenden abzustimmen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung (Hochbauten), spätestens jedoch bis zum 30.06.2009 hergestellt werden. Die Einzelheiten sind in dem noch zu vereinbarenden Bauzeitenplan festzulegen.

§ 11 Haftungsausschluss

(1) Dieser Vertrag begründet keine Verpflichtung der *Stadt Ludwigshafen* zur Aufstellung eines Bebauungsplanes oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Sollte eine Bauleitplanung für das Vertragsgebiet der *Joseph Vögele AG* nicht zustande kommen, hat die *Joseph Vögele AG* keine Ersatz- und/oder Entschädigungsansprüche gegenüber dem Vertragspartner.

(2) Dasselbe gilt für den Fall, dass der Bebauungsplan im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung für unwirksam erklärt werden sollte. In diesem Fall wird die *Stadt Ludwigshafen* nach pflichtgemäßem Planungsermessen prüfen, ob ein ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB durchgeführt werden soll.

§ 12 Rechtsnachfolge

Die *Joseph Vögele AG* verpflichtet sich im Falle des Eintritts der Rechtsnachfolge, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Dritten als Rechtsnachfolger mit Weitervergabe verpflichtet zu übertragen. Eine Rechtsnachfolge im Sinne dieses Vertrages liegt nicht vor, wenn ein der Wirtgen Group angehörendes oder mit ihr oder einem anderen Unternehmen der Wirtgen Group verbundenes Unternehmen an die Stelle der *Joseph Vögele AG* tritt. Eine Rechtsnachfolge der *Joseph Vögele AG* bedarf der schriftlichen Zustimmung der *Stadt Ludwigshafen*, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

§ 13 Schriftform, Änderungen, Salvatorische Klausel

(1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die *Joseph Vögele AG* und die *Stadt Ludwigshafen* erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 14 Wirksamkeit

Der Vertrag wird wirksam mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der *Stadt Ludwigshafen* über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 617 „Im Oberfeld“.

(Ort, Datum)

.....
(Vorstand der *Joseph Vögele AG*)

.....
(Oberbürgermeisterin der *Stadt Ludwigshafen*)

Hinweise zur Vorlage!

Die Vorlage wurde gegenüber der Vorlage zum Bau- und Grundstücksausschuss geringfügig wie folgt geändert. Alle Änderungen sind im Text kursiv gedruckt. :

- Präambel:** (Ansichten und Perspektiven – Anlage 0) Gestrichen wurden Grundrisse, Lageplan mit Flächenmanagement.
- § 4** Ergänzt wurde die Ziffer (9) *„...Im Fall der Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen...“*
- § 5** Letzter Satz wurde ergänzt. *„...Die finanzielle Beteiligung der Joseph Vögele AG*
- § 9** Geändert wurden Satz 1 *„...der äußeren Erschließung und Baureifmachung...“*
Satz 2 *„...sowie der Erschließungsförderung...“*
Satz 3 *„...bis zu einem Höchstbetrag...“*
Satz 4 *„...oder vergleichbare Sicherheit (Bürgschaft...)...“*