

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“**

**Stadtteil Süd**

**Beschluss**

---

**Antrag:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen wie folgt zu beschließen:

Der Durchführungsvertrag nach § 12 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstrasse“ zwischen Stadt und der Vorhabenträgerin, Frau Anne Huhn, wird abgeschlossen.

## **Durchführungsvertrag**

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“

Die Stadt Ludwigshafen,  
- vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse -  
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**

Die in der Anlage 1 gekennzeichneten Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3292/5, 3292/4, 3370/20, 3286 sowie Teile der Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 3279/10, 3279/17 und 3285/2 in der Gemarkung Mundenheim befinden sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einem Fachmarkt für Tiernahrung und -zubehör (Fressnapf), einem Drogeriemarkt (DM) sowie einem 1-EURO-Discountmarkt (Tedi) inklusive Kundenparkplatz neben dem bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter mit Backshop (Netto) im Sinne eines Nahversorgungszentrums.

Die Verkaufsflächen der Märkte betragen:

ca. 702 m<sup>2</sup> (DM)

ca. 657 m<sup>2</sup> (Fressnapf)

ca. 400 m<sup>2</sup> (Tedi)

ca. 813 m<sup>2</sup> (Netto, inkl. 38 m<sup>2</sup> Backshop, beides bereits Bestand)

Der hier vorliegende Vertrag regelt die Modalitäten der Durchführung des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage 2) und ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung des in der Präambel genannten Gebäudekomplexes und die Erstellung der dazugehörigen 130 Kunden- und 6 Personalstellplätze auf der Grundlage der von der Vorhabenträgerin erstellten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“, M 1:500 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:500, Stand vom 07.10.10 (vgl. Anlage 2) sowie
3. die Werbekonzepte der in der Präambel genannten Einzelhandelsbetriebe, Stand vom 04.11.10 (vgl. Anlage 3).

## § 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“ 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 genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Spätestens 36 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung wird die Vorhabenträgerin die Baumaßnahmen abgeschlossen haben.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfähigkeit folgenden Jahres fertig zustellen und nach Fertigstellung dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
- (6) Es sind nur die in Anlage 3 dargestellte Werbeanlagen zulässig. Eine Beleuchtung darf nur zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.
- (7) Vor Beginn der Baumaßnahmen sind weitere Bodenluftproben an potentiellen Eintragsorten zur Ermittlung der BTEX-Belastung zu entnehmen. Umfang und Entnahmeorte sind mit dem Bereich Umwelt/der Fachbehörde (SGD Süd) abzu-

stimmen Die Untersuchungsergebnisse sind zur Bewertung dem Bereich Umwelt/der Fachbehörde vorzulegen. Mit ihr ist bei einer geänderten Erkenntnislage das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Art der Oberflächenversiegelung ist an die Standortgegebenheiten anzupassen, die sog. Standardempfehlungen (vgl. Hinweis im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 630 „Nahversorgung Knollstraße“) sind beim Bau des Nahversorgungszentrums und bei allen künftigen Tiefbauarbeiten sind zwingend zu beachten.

Im Fall einer von dem Vorhaben Nahversorgungszentrum abweichenden Nutzungsänderung ist die Gefährdungsabschätzung erneut zu überprüfen.

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

Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung für das Bauvorhaben und die Erschließungsanlagen werden von der Vorhabenträgerin selbst durchgeführt.

#### **§ 5 Verkehrssicherung**

(1) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihm 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.

(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 Vertragsstrafe**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle einer gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen dieses Vertrages zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von

**100.000,- EURO.**

Dieser Betrag wird nach bekannt werden des Verstoßes sofort fällig.

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

#### **§ 7 Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Bauvorhaben Einkaufsmärkte, Erschließungsanlagen, Begrünnungsmaßnahmen, dazu notwendige Gutachten und Pläne).

#### **§ 8 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig, 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).

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Vorhabenträgerin 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.

## **§ 10 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 die Vorhabenträgerin 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.

## **§ 11 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 630 "Nahversorgung Knollstraße" in Kraft tritt.

**§ 12 Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

.....  
Frau Dr. Eva Lohse (für die Stadt)

.....  
Frau Anne Huhn (Vorhabenträgerin)



Anlage 2

### Vorhaben- und Erschließungsplan

### Bebauungsplan

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der Bebauung (S 11 (1) Nr. 1 (BauNr.))
2. Art der Bebauung (S 11 (1) Nr. 2 (BauNr.))
3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenze (S 11 (1) Nr. 3 (BauNr.))
4. Anbau von Balken, Stächen und sonstigen Bauelementen (S 11 (1) Nr. 4 (BauNr.))
5. Sonstige Planzeichen (S 11 (1) Nr. 5 (BauNr.))

**Zusätzliche Planzeichen**

**Belegung der Nutzungsgebiete**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Art der Bebauung	Art der Bebauung
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5

**6. Bodenschutzrechtliche Auflagen**

1. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

2. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

3. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

**7. Abwässerung**

1. Die Abwässerung ist so zu gestalten, dass die Abwässerung der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

2. Die Abwässerung ist so zu gestalten, dass die Abwässerung der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

3. Die Abwässerung ist so zu gestalten, dass die Abwässerung der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4. Die Abwässerung ist so zu gestalten, dass die Abwässerung der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

**8. Grünflächen**

1. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass die Grünflächen der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

2. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass die Grünflächen der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

3. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass die Grünflächen der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass die Grünflächen der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

### Rechtsgrundlagen

1. Art der Bebauung (S 11 (1) Nr. 1 (BauNr.))

2. Art der Bebauung (S 11 (1) Nr. 2 (BauNr.))

3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenze (S 11 (1) Nr. 3 (BauNr.))

4. Anbau von Balken, Stächen und sonstigen Bauelementen (S 11 (1) Nr. 4 (BauNr.))

5. Sonstige Planzeichen (S 11 (1) Nr. 5 (BauNr.))

**Zusätzliche Planzeichen**

**Belegung der Nutzungsgebiete**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

### Textliche Festsetzungen

**A) Wohnanlagen**

**B) Nutzung**

**C) Anbau von Balken, Stächen und sonstigen Bauelementen**

**D) Anbau von Balken, Stächen und sonstigen Bauelementen**

**E) Sonstige Planzeichen**

**F) Belegung der Nutzungsgebiete**

**G) Grünflächen**

**H) Abwässerung**

**I) Bodenschutzrechtliche Auflagen**

**J) Abwässerung**

**K) Grünflächen**

### Örtliche Bauvorschriften

**A) Wohnanlagen**

**B) Nutzung**

**C) Anbau von Balken, Stächen und sonstigen Bauelementen**

**D) Anbau von Balken, Stächen und sonstigen Bauelementen**

**E) Sonstige Planzeichen**

**F) Belegung der Nutzungsgebiete**

**G) Grünflächen**

**H) Abwässerung**

**I) Bodenschutzrechtliche Auflagen**

**J) Abwässerung**

**K) Grünflächen**

### Hinweise

1. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

2. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

3. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4. Die Bebauung ist so zu gestalten, dass die Bodenschutzrechte der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

### Anlagen

**1. Westansicht**

**2. Südansicht (Knollstraße)**

**3. Ostansicht**

**4. Nordansicht (Bleichstraße)**

### Anlagen

**1. Westansicht**

**2. Südansicht (Knollstraße)**

**3. Ostansicht**

**4. Nordansicht (Bleichstraße)**

### Anlagen

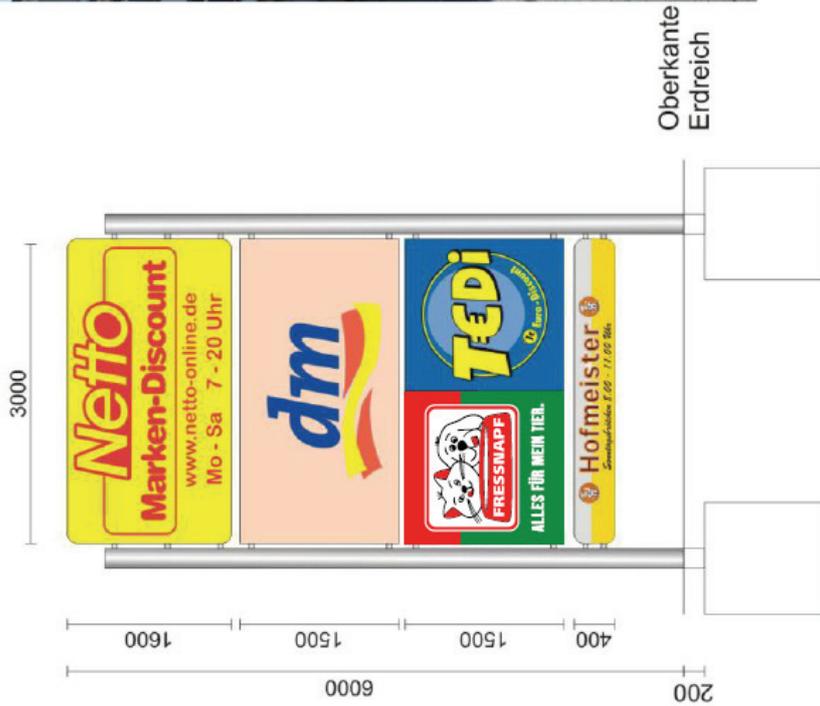
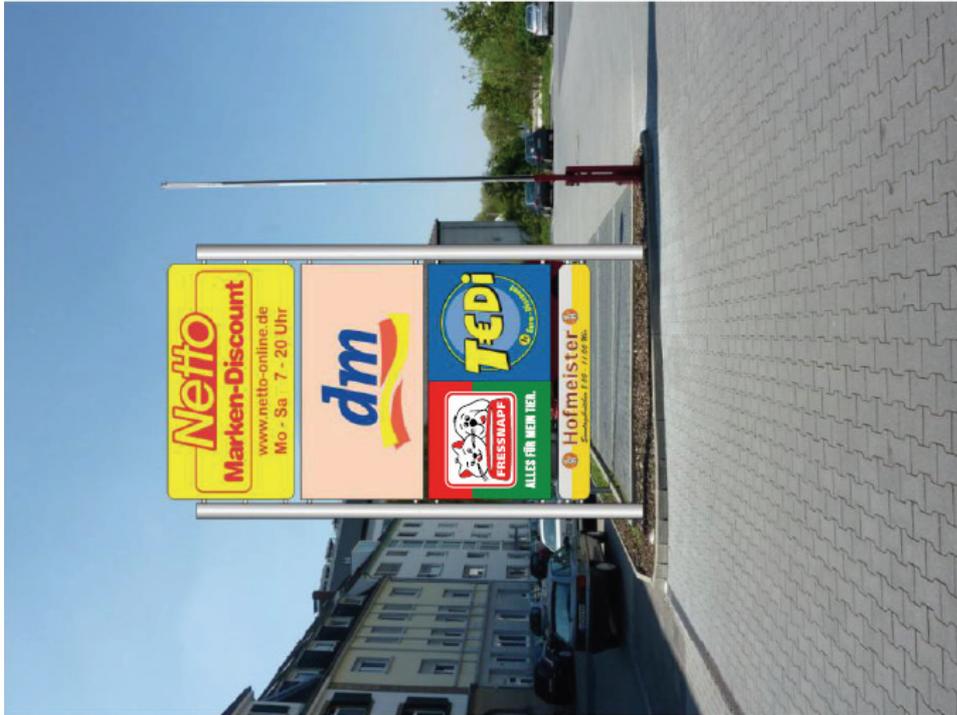
**1. Westansicht**

**2. Südansicht (Knollstraße)**

**3. Ostansicht**

**4. Nordansicht (Bleichstraße)**

Anlage 3



Pos. 4.3

Entwurfs- verfasser: Neon-Technik Peters GmbH Hans-Böckler-Str. 9, 47877 Willich Tel. 0 21 54-60 66 0 Fax 0 21 54-60 66 99	Stempel	Wir erstellen Ihnen hiermit den Auftrag, die Werbemaßnahme, wie dargestellt herzustellen und zu montieren, Änderungen bzw. Ersetzungen wurden, in dieser Aufteilung vermerkt.	Datum: _____ Unterschrift: _____	 Filiale 1758 Knollstr. 14 67061 Ludwigshafen

Dieser Entwurf darf ohne unsere Genehmigung weder weiterverarbeitet noch an Dritte weitergeleitet werden.

