
Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch'

KSD 20112208/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.03.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der städtebauliche Vertrag im Sinne des § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' zwischen Stadt und der IAK dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co. Projekte Ludwigshafen / Wülfrath KG, Spichernstraße 75, 50672 Köln, wird abgeschlossen.

Begründung:

Die Begründung des städtebaulichen Vertrags findet sich in der Präambel desselben.

Der Vertrag soll noch vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterzeichnet werden. Unter dieser Voraussetzung können die Festsetzungen im Bebauungsplan dann derart getroffen werden, dass die gewollte Öffnung der Zulässigkeit von Einzelhandel ermöglicht wird ohne die grundsätzlichen städtischen Ziele zu gefährden. Somit kann nach Unterzeichnung des Vertrages eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, sodass der derzeit vorliegende Bauantrag nicht aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden muss.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**der Stadt Ludwigshafen, vertreten durch die Oberbürgermeisterin,
Frau Dr. Eva Lohse, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen/Rhein**

nachfolgend *Stadt* genannt

und

**der IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co.
Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG,
vertreten durch die geschäftsführenden Kommanditisten
Herrn Dr. Hans-Joachim Sievers und Herrn Jürgen Krawetzke
Spichernstraße 75 in 50672 Köln.**

nachfolgend *IAK-Gesellschaft* genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung geschlossen.

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 11. Oktober 2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' zur Teiländerung des als nichtig erkannten Bebauungsplans Nr. 257 'Am Sandloch' beschlossen. Ziel der Planung ist insbesondere die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen. Zur Sicherung der Planungsziele, hat der Stadtrat am 9. Februar 2009 eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich beschlossen, die am 30. Oktober 2009 durch Veröffentlichung in Kraft getreten ist.

Im südlichen Geltungsbereich plant die *IAK-Gesellschaft* die Errichtung verschiedener Einzelhandelseinrichtungen sowie die Erweiterung und Umstrukturierung bereits vorhandener Läden. Insbesondere diese Umstrukturierung und Erweiterung widerspricht hinsichtlich der betroffenen Sortimente den eng gefassten Zielen der Einzelhandelskonzeption. Da es sich hier jedoch um einen gewachsenen, etablierten Standort handelt und die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ohnehin Bestandsschutz genießen, liegt es im Interesse der *Stadt*, eine über den Bestandsschutz hinausgehende Umstrukturierung und Erweiterung in einem genau definierten Rahmen, der die städtebauliche Verträglichkeit sichert, zuzulassen. Durch den Bebauungsplan allein kann diese Öffnung hinsichtlich der Zulässigkeit nicht erfolgen. Um die Durchsetzung der Ziele der Einzelhandelskonzeption nicht zu gefährden, müssten die Festsetzungen sehr restriktiv gefasst werden.

Um dennoch die gewünschte Aufweitung des Nutzungsspektrums zulassen zu können, werden die hierzu notwendigen Regelungen, die sich den Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung entziehen, in diesem städtebaulichen Vertrag zwischen *Stadt* und *IAK-Gesellschaft* getroffen. Der Vertrag dient somit der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele gemäß § 11 (1) Nr. 2 BauGB, nämlich der Grundstücksnutzung unter der Bedingung der Konformität mit der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für das Bauvorhaben unter Verzicht auf Anwendung des bauleitplanerischen Sicherungsinstrumentariums gemäß §§ 14 und 15 BauGB das Einvernehmen der Stadt erteilt werden kann. Der Vertrag ersetzt die Prüfung der über die in § 1 hinausgehenden Aspekte der Beurteilung des Bauvorhabens nicht.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die Bauvorhaben auf den Grundstücken Von-Kieffer-Straße 14, 14a und 14b, Ludwigshafen-Rheingönheim und über die Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplans Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' hinausgehende Regelungen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen in einem Teilbereich dieses Bebauungsplans.
- (2) Der Vertrag regelt Art und Umfang der über den einfachen Bestandsschutz der aktuellen Nutzungen hinausgehenden Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel sowie von Einzelhandel der Sparte Schuhe/ Leder/ Textil/Unterhaltungselektronik unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vertretbarkeit und der Grundaussage der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt. Unberührt bleiben über den Bestandsschutz hinausgehende Sortimente, soweit sich deren Zulässigkeit aus der im Aufstellungsverfahren befindlichen Einzelhandelskonzeption 2011 ergibt.

Die Zulässigkeit von Kiosken, Imbissständen und temporären Verkaufseinrichtungen wird nicht durch diesen Vertrag geregelt. Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie sind im Vertragsgebiet als untergeordnete Nutzungen zulässig.

- (3) Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des künftigen Bebauungsplans Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' sind darüber hinaus zu beachten.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den in Anlage 1 dargestellten Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' und entspricht dem dort zukünftig ausgewiesenen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entsprechend der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen zwei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen.

- Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (M 1 : 1.000)
Anlage 2: Auszug aus der Einzelhandelskonzeption 2003 – Tabelle 1: Übersicht nicht-zentrenrelevanter Sortimente

§ 4 Zulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel

- (1) Innerhalb des Vertragsbereiches ist die Errichtung jeweils eines Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Lebensmitteldiscountmarktes im Rahmen des Bestandsschutzes des bereits bestehenden Lebensmitteleinzelhandels zulässig.
- (2) Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel im Vertragsgebiet wird auf 3.550 qm begrenzt.
- (3) In dem Lebensmittelvollsortimentmarkt sind als Hauptsortimente nur Lebensmittel und Getränke zulässig.

Das Angebotsverhältnis Hauptsortiment zu Nebensortiment beträgt mindestens 70 : 30, wobei das Verhältnis zugunsten des Hauptsortiments verschoben werden darf.

Als Nebensortiment sind die in Lebensmittelvollsortimentmärkten üblicherweise angebotenen Non-Food-Sortimente des täglichen Bedarfs zulässig, insbesondere die Warengruppen Haushaltswaren, Klein elektroartikel (Kabel, Glühbirnen, Batterien u.ä.), Glas und Porzellan, Kurzwaren, Spielwaren, Bücher, Zeitungen und Zeitschriften, Schreibwaren, Tiernahrung sowie Drogerie- und Kosmetikartikel.

Auf keinen Fall dürfen Sortimente der Warengruppen Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel (ohne die in § 4 (3) 2. Absatz genannten Klein elektroartikel) einschließlich Telekommunikation, Tonträger (z.B. CD, DVD), Zooartikel, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Fotoartikel und optische Geräte, Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe und Geschenkartikel, Kunst und Antiquitäten, Textilien und Heimtextilien, Uhren und Schmuck, Musikalien und Musikinstrumente sowie Sportartikel auf einer Fläche von insgesamt mehr als 100 qm angeboten werden.

- (4) Im Bereich des Lebensmittelvollsortimentmarktes ist auf einer ausschließlich vom Markt aus zugänglichen und in Grundfläche und Baumasse untergeordneten Fläche eine Verkaufszone mit nicht-großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen zulässig (Ladenzone). Die Fläche der Ladenzone darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes betragen. Innerhalb der Ladenzone darf die Verkaufsfläche für einzelne Warengruppen des zulässigen Nebensortimentes 100 qm nicht übersteigen.

Zusätzlich ist in diesem Bereich ein selbständig zu betreibendes Cafe/Backshop zulässig.

Nicht zulässig ist hier Einzelhandel der Sortimente Textil und Drogerie sowie Apotheken.

- (5) Die Verkaufsfläche wird gemäß § 7 ermittelt.

§ 5 Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel

- (1) Innerhalb des Vertragsbereiches ist die räumliche Verlagerung der bestehenden Sparte Schuhe/ Leder/ Textil zulässig.

Eine Änderung der Anteile der jeweiligen Sortimente an der Verkaufsfläche ist zulässig, sofern

- a) die Verkaufsfläche für die Sortimente Schuhe und Leder insgesamt maximal 750 qm beträgt und zugleich
- b) die Gesamtverkaufsfläche der Sparte Schuhe/ Leder/ Textil maximal 1.620 qm beträgt.

Dies entspricht der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Gesamtverkaufsfläche dieser Sparte.

- (2) Die *IAK-Gesellschaft* verzichtet auf den Bestandsschutz für den Fachmarkt für Unterhaltungselektronik. Als Ausgleich hierfür wird ein Drogeriefachmarkt zugelassen. Die Verkaufsfläche dieses Drogeriefachmarktes darf 800 qm nicht überschreiten.

- (3) Die Verkaufsfläche wird gemäß § 7 ermittelt.

§ 6 Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel

- (1) Innerhalb des Vertragsbereichs sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Einzelhandelsnutzungen, deren Sparte bzw. Sortimente

zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht eindeutig bestimmt werden können, werden im Bauantrag entsprechend als 'nicht-zentrenrelevant' gekennzeichnet.

Das jeweilige Randsortiment des einzelnen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes darf auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Die Verkaufsfläche für das Randsortiment darf insgesamt bis zu 10 %, jedoch maximal 800 qm der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes betragen.

Als Randsortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die – wie schon aus dem Wortlaut 'Rand'sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.

Die Bestimmung der Zentrenrelevanz erfolgt gemäß Tabelle 1 'Übersicht nicht-zentrenrelevanter Sortimente' der Einzelhandelskonzeption 2003 (Anlage 2).

(2) Die Verkaufsfläche wird gemäß § 7 ermittelt.

§ 7 Definition der Verkaufsfläche

Als Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung (Urteil des BVerwG vom 25. November 2005, 4 C 10.04) gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören auch die Bereiche der Bedientheken, die vom Kunden – insbesondere aus hygienischen Gründen - nicht betreten werden dürfen, Verkehrsflächen, Kassen- und Packzonen sowie der Windfang.

§ 8 Abweichungen, Vertragsverletzung

(1) Abweichungen der *IAK-Gesellschaft* von Regelungen dieses Vertrages bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

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 von der Vorhabenträgerin und / oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gemäß 1. Absatz.

(2) Bei schuldhaften Abweichungen der *IAK-Gesellschaft* von Regelungen dieses Vertrages ohne vorherige Absprachen und ohne Einvernehmen mit der Stadt gemäß § 8 (1) verpflichtet sich die *IAK-Gesellschaft* zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die *Stadt*. Diese Regelung betrifft nur Vorgänge im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzungsüberlassung von Ladenlokalen an Dritte bzw. in Zusammenhang mit der Stellung von Bauanträgen durch die *IAK-Gesellschaft*. Verstoßen die Mieter/Nutzer der Ladenlokale abweichend von erteilten Baugenehmigungen gegen diese Bestimmungen, kann nur gegen diese mit den Mitteln des Bauordnungsrechts eingeschritten werden.

Für die ungenehmigte Abweichung von den in diesem Vertrag getroffenen Festlegungen zu zulässigen zentrenrelevanten Kern-, Haupt- und Nebensortimenten gemäß §§ 4 und 5 beträgt die Vertragsstrafe 50.000,- € je Verstoß.

Für eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß §§ 4, 5 und 6 beträgt die Vertragsstrafe 2.500,- € je angefangenen 10 qm.

Für eine Abweichung hinsichtlich der Regelungen des § 10 (1- 4) beträgt die Vertragsstrafe 500.000,- € je Verstoß.

- (3) Der Betrag wird fällig, wenn er von der *Stadt* berechtigt verlangt wird.

Die Vertragsstrafe für die erste Abweichungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente gemäß §§ 4 und 5 sowie der zulässigen Verkaufsflächen gemäß §§ 4, 5 und 6 wird erst fällig, wenn die *Stadt* die *IAK-Gesellschaft* unter angemessener Fristsetzung zur Beseitigung des Verstoßes aufgefordert hat (Verfügung) und die *IAK-Gesellschaft* dieser Verfügung nicht Folge geleistet hat.

Als angemessene Frist wird angesehen:

- mindestens zwei Wochen für Abweichungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente
- mindestens zwei Monate für Abweichungen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt die *IAK-Gesellschaft* nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die *Stadt* ist berechtigt, erneut eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen. Bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,- € je Verstoß gegen die zulässigen Sortimente bzw. 2.500,- € je 10 qm Überschreitung der Verkaufsfläche fällig. Als angemessene Frist gilt ein Zeitraum von mindestens drei Monaten.

- (4) Die §§ 80, 81 und 89 LBauO bleiben von dieser Regelung unberührt.

§ 9 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 *IAK-Gesellschaft*, die diese im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des künftigen Bebauungsplans können Ansprüche gegen die *Stadt* nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Baugenehmigungen oder des Bebauungsplans im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.

§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Veräußerung der Grundstücke im Vertragsgebiet bedarf der schriftlichen Zustimmung der *Stadt*. Die *Stadt* darf die Zustimmung nicht verweigern, sofern die Weitergabe der vereinbarten Pflichten und Bindungen gemäß § 10 (2) sowie der Haftung gemäß § 10 (4) gesichert ist.
- (2) Die *IAK-Gesellschaft* verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (3) Die *IAK-Gesellschaft* haftet der *Stadt* für die Einhaltung der nach diesem Vertrag von ihr übernommenen Pflichten und Bindungen neben etwaigen Rechtsnachfolgern, auch im Falle einer Teilveräußerung, soweit die *Stadt* sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Eine Entlassung aus der gesamtschuldnerischen Haftung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

(4) Die Haftung der *IAK-Gesellschaft* gegenüber der *Stadt* ist entsprechend Abs. 2 ebenfalls von der *IAK-Gesellschaft* an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 11 Kostenübernahme

Der Investor übernimmt die Kosten dieses Vertrages. Die Kosten der jeweiligen Rechtsberatung trägt jeder Vertragspartner selbst.

§ 12 Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit Datum der Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien wirksam.

§ 13 Schlussbestimmung

(1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.

(3) 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. Das gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

(4) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den

Für die Stadt Ludwigshafen

.....
(OB Dr. Lohse)

Köln, den

Für die IAK-Gesellschaft

.....
(Dr. Sievers)

.....
(Krawetzke)

Tabelle 1: Übersicht nicht zentrenrelevanter Sortimente

Sortimentsliste der erwünschten Branchen in den zwei Gewerbeachsen

- Industriestraße / Mannheimer Straße / Fisher-Gulde, und
- Bruchwiesenstraße / August-Heller-Straße / Media Carre (Krummlachstraße).

Aktuell sind diese beiden genannten Gewerbeachsen die Bereiche mit Handlungsbedarf. Es ist aber sinnvoll, diese Sortimentsliste auch für alle anderen klassischen Gewerbegebiete anzuwenden, die heute noch keinem Veränderungsdruck unterliegen.

Sortimentsgruppe	Was gehört z.B. dazu:
Bau und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente, Ausbaumaterial, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Beleuchtungskörper, Elektro-, Installationsmaterial, baubezogene Elektrogeräte, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Rollläden und Markisen, Fenster, Türen
Gartenbedarf	Pflanzen, Garten- und Gewächshäuser, Gartengeräte und -werkzeuge, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzengefäße, Zäune
Möbel und Einrichtungsgegenstände	Möbel aller Art, Küchen, Küchengeräte, Lampen und Leuchten, Herde und Öfen
Großteilige Heimtextilien, Bodenbeläge	Gardinen, Vorhänge, Bettwaren, Teppiche, Teppichauslegeware, Bodenbeläge aller Art
Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör	Kfz, und Zubehör, Zweiräder, Landmaschinen, Kraft- und Brennstoffe
Großteilige Sportgeräte	Boote und Zubehör, Campingartikel, Fitnessgeräte
Büromaschinen, Computer, Bürobedarf	v.a. Großgebäude für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	