
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 "Wohnquartier
Giselherstraße"

KSD 20113019

ANTRAG

Der Stadtrat möge dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Wohnquartier Giselherstraße“ zustimmen.

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Wohnquartier Giselherstraße“

Die Stadt Ludwigshafen,
- vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse -
Rathausplatz 20, 67012 Ludwigshafen
(nachfolgend Stadt genannt)

und

Herr Max Fischer
Gernotstraße 11
67069 Ludwigshafen
(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Das in Anlage 1 dargestellte Vertragsgebiet stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein und umfasst die Grundstücke mit der Flurstücks-Nr. 294 sowie Teile der Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 293/3, 294/3, 295/2 und 296/3 in der Gemarkung Edigheim. Alle Grundstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen gemäß der städtebaulichen Konzeption die Realisierung einer aufgelockerten Bebauung, bestehend aus Doppelhäusern (vgl. Variante 1) bzw. alternativ mit Zweifamilien-Einzelhäusern (vgl. Variante 2), im Vertragsgebiet vor. Im Zuge dessen werden maximal 8 Wohneinheiten entstehen. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg mit Anbindung zur Giselherstraße, welcher vom Vorhabenträger hergestellt wird. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Der Privatweg wird als Feuerwehrezufahrt hergestellt und als solche gekennzeichnet. Des Weiteren entstehen pro Wohneinheit zwei Stellplätze in Form von Garagen oder Parkplätzen mit wasserdurchlässiger Oberfläche.

Die Entwässerung erfolgt gemäß der beiliegenden Entwässerungsplanung (vgl. Anlage 3). Vorgesehen ist eine Einleitung des häuslichen Schmutzwassers sowie des auf Straßen und Zufahrten anfallenden Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation. Das auf den übrigen Flächen anfallende Oberflächenwasser soll über die belebte Bodenzone versickert werden.

Der hier vorliegende Vertrag regelt die Modalitäten der Durchführung des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage 2) und ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 626 „Wohnquartier Giselherstraße“.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der in der Präambel geschilderten Bebauung und Erschließung auf der Grundlage der vom Vorhabenträger erstellten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- (2) der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
 - Variante 1: „Doppelhaushälften“ und
 - Variante 2: „Einzelhäuser“ (Anlage 2)
- (3) Entwässerungsplanung, bestehend aus:
 - Oberflächenentwässerungskonzept (Anlage 3.1)
 - Generalentwässerungsplan Variante 1 (Anlage 3.2)
 - Generalentwässerungsplan Variante 2 (Anlage 3.3)
- (4) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 626 (Anlage 4)

§ 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in der Präambel beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages auf seine Kosten. Eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist ebenso zulässig, wenn dies in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen erfolgt.
- (2) Für die Erschließung (Zufahrten, Kanal, etc.) innerhalb der Baugrundstücke ist der Vorhabenträger zuständig. Der Privatweg wird auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt und bleibt privater Besitz. Der Stadt Ludwigshafen entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Privatstraße mit Fertigstellung des letzten Wohnbauvorhabens, spätestens jedoch 36 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschließen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens binnen 36 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes alle baulichen Anlagen gemäß §2 (2) und (3) dieses Vertrages fertigzustellen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.
- (4) Die noch zu konkretisierende Hochbau- und Gestaltungsplanung ist hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes und dieses Vertrages mit der Stadt frühzeitig und einvernehmlich abzustimmen.
- (5) Sollte aus vom Vorhabenträger nicht zu beeinflussenden Gründen eine Einhaltung der Fristen nicht möglich sein, können sie im Einvernehmen mit der Stadt Ludwigshafen angemessen verlängert werden.
- (6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger

nicht innerhalb der genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

§ 4 Verkehrssicherung

Der Vorhabenträger 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. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 5 Abweichungen

- (1) Abweichungen des Vorhabenträgers von Regelungen dieses Vertrages und/ oder von der Baugenehmigung/ der vereinbarten Planung/ den Bestandteilen des 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. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.
- (2) 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 vom Vorhabenträger und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.
- (3) Bei schuldhaften Abweichungen des Vorhabenträgers von Regelungen dieses Vertrages, ohne vorherige Absprachen und ohne Einvernehmen mit der Stadt, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt in einer Höhe von EUR 100.000 (einhunderttausend) bei einem Verstoß gegen die Vereinbarungen des §3 (2) dieses Vertrages und EUR 25.000 (fünfundzwanzigtausend) bei einem Verstoß gegen die Vorgaben der § 3 (3) und §8 dieses Vertrages. Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt Ludwigshafen berechnigt verlangt wird. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung der Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechnigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen. Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Vorhabenträgers nach billigem Ermessen.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Vorhabenträgers entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Vorhabenträger 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 3 entweder durch die Vorhabenträgerin der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustimmung/Genehmigung der Änderung 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 wurde.

§ 6 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten zur Durchführung des Vertrages (Bauvorhaben, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, dazu notwendige Gutachten und Pläne).

§ 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 des Bauherren, der 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 Verfahren herausstellt.

§ 8 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Der Vorhabenträger und sein Rechtsnachfolger haften gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit die Stadt den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Dies gilt auch bei Teilveräußerungen des Vertragsgrundstückes. Die Entlassung bedarf der Schriftform.

§ 9 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 Vorhabenträger 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.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien und mit Beschluss des Vertrages durch den Stadtrat sowie der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 626 'Wohnquartier Giselherstraße' wirksam.

§ 11 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein, den

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

.....
Herr Max Fischer (Vorhabenträger)

ANLAGE 1

Lageplan des Vertragsgebietes

