

Bebauungsplan Nr. 526 a "Ehemalige Coca-Cola, Stadtteil Mundenheim" - städtebaulicher Vertrag

KSD 20124159

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 27.08.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Städtebauliche Vertrag im Sinne der §§ 11 und 124 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' zwischen Stadt und den Herren Boris und Torben Scheuermann, der Boxheimer und Scheuermann GmbH sowie der SBR GmbH Römerberg wird abgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

Zwischen

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

nachfolgend *Stadt* genannt,

**den Herren Boris und Torben Scheuermann, Grünwaldstraße 12, 68163
Mannheim**

nachfolgend *Eigentümer* genannt,

**der Boxheimer und Scheuermann GmbH, Tieckstraße 12, 68259 Mannheim,
vertreten durch Herrn Egon Scheuermann**

nachfolgend *Erschließungsträgerin* genannt

und

**der SBR GmbH Römerberg, In den Rauhweiden 17, 67354 Römerberg,
vertreten durch Herrn Klaus Schaaf**

nachfolgend *Projektentwicklerin* genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag im Sinne der §§ 11 und 124 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung geschlossen:

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 16. Juni 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' beschlossen. Ziel der Planung ist es, das ehemals gewerblich genutzte Coca-Cola-Areal als allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

Grundlage dieses Vertrages ist der Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 2) sowie der städtebauliche Entwurf (Anlage 3). Den Vertragspartnern ist bekannt, dass der Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' noch keine Rechtskraft hat und die *Stadt* sich Änderungen der als Anlage beigefügten Entwürfe vorbehält.

Im nördlichen Teilbereich ist eine geschlossene Reihenhausbebauung mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten (WE) geplant. Die Höhe von 11 - 12 m und die Länge von mindestens 95 m dienen dem zusätzlichen Lärmschutz der südlich angrenzenden Bereiche.

Entlang der Wollstraße sind fünf Stadtvillen mit je 7 WE geplant. Sie werden dreigeschossig mit zusätzlichem Dach- bzw. Staffelgeschoss errichtet. Maximal zulässig sind 10 WE je Gebäude.

Im restlichen Gebiet sind zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser mit ebenfalls jeweils ein bis zwei WE vorgesehen.

Am 5. Mai 2008 wurde bereits zwischen der *Erschließungsträgerin* und der *Stadt* ein städtebaulicher Vertrag (Vereinbarung zur Erstellung der planungsrechtlichen Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola') abgeschlossen, in dem sich die *Erschließungsträgerin* verpflichtet, die anrechnungsfähigen Kosten der *Stadt* im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu vergüten. Die Vergabe der Planungsleistung sowie der notwendigen Gutachten liegt in der Verantwortung der *Erschließungsträgerin*.

Die *Erschließungsträgerin* sowie die *Projektentwicklerin* beabsichtigen, die Entwicklung des Baugebietes auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchzuführen. Zur Regelung und Sicherung der mit der Realisierung des Baugebietes verbundenen privaten Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen, deren Kostenübernahme sowie gestalterischer und technischer Qualitäten, die nicht in ausreichendem Umfang im Bebauungsplan getroffen werden können, schließen die *Erschließungsträgerin* sowie die *Projektentwicklerin* diesen städtebaulichen Vertrag mit der *Stadt*.

Ebenfalls obliegt der *Erschließungsträgerin* verpflichtend die Errichtung der zur Umsetzung eines Teilbereichs der Planung notwendigen Lärmschutzwand auf dem städtischen Flurstück 1538/4 der Gemarkung Mundenheim (Tierheim). Die Regelungen hierzu werden in einem gesonderten Vertrag – Gestattungsvertrag zur Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) - zwischen *Stadt* und *Erschließungsträgerin* getroffen. Im vorliegenden Vertrag wird die Verpflichtung zur Herstellung samt Kostenübernahme auf die *Erschließungsträgerin* übertragen sowie grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung getroffen.

Derzeit befindet sich das Flurstück 1565/2 der Gemarkung Mundenheim noch im Eigentum der Herren Boris und Torben Scheuermann. Die *Projektentwicklerin* hat das Grundstück durch notariellen Vertrag vom 28.02.2012 von den Eigentümern erworben. Der Eigentumsübergang durch Auflassung erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises, der an bestimmte Fälligkeitsvoraussetzungen geknüpft ist. Unabhängig vom Zeitpunkt des Eigentumsüberganges wird die *Projektentwicklerin* mit der Durchführung der Erschließungsarbeiten beginnen, sobald die privatrechtlichen und auch die öffentlichen rechtlichen Voraussetzungen für einen entsprechenden Baubeginn vorliegen.

Regelungen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden in einem gesonderten Vertrag zwischen *Erschließungsträgerin*, den *Eigentümern*, der *Projektentwicklerin* sowie der *Stadt* getroffen. Regelungen zur Kostenübernahme für die Herstellung der privaten Erschließung werden privatrechtlich zwischen *Eigentümern*, *Erschließungsträgerin* und *Projektentwicklerin* getroffen. Der *Stadt* entstehen hierdurch keine Kosten.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die privaten Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen, die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' sowie die damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches (Ringschluss der Trinkwasserleitung, Lärmschutzwand).
- (2) Mit diesem Vertrag wird die Durchführung von privaten Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen auf die *Erschließungsträgerin* übertragen.
- (3) Der Vertrag regelt die Art und den Umfang der in Absatz 2 genannten Maßnahmen, die Form ihrer Durchführung einschließlich der Haftung und Verkehrssicherung sowie deren Kostenübernahme durch die Vertragspartner, sofern dies nicht durch gesonderte Verträge (z.B. Gestattungsvertrag) geregelt wird.
- (4) In dem Vertrag werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' konkretisierende bzw. ergänzende Regelungen zu Flächen des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie der sonstigen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung getroffen. Darüber hinaus wird festgelegt, welche Grundstücksinformationen seitens der *Projektentwicklerin* mindestens an künftige Haus- bzw. Wohnungskäufer weitergegeben werden müssen.
- (5) Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' sind darüber hinaus zu beachten.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' sowie die zur Herstellung des Ringschlusses der Trinkwasserleitung gemäß § 6 sowie der Lärmschutzwand (LSW) gemäß § 11 benötigten Bereiche der Flurstücke 1564, 1564/2, 1564/3, 1564/4, 1538/4 und 1583/11 der Gemarkung Mundenheim (Anlage 1).

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen 5 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteile des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass es sich bei den vorliegenden Anlagen 2, 3, 4 und 5 noch um Entwurfspläne handelt. Maßgeblich für diesen Vertrag ist hinsichtlich Anlage 2 der beim Satzungsbeschluss vorliegende Bebauungsplan.

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes und Lage der Lärmschutzwand (M 1 : 2.000) |
| Anlage 2: | Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' als Entwurf (ohne Maßstab) |
| Anlage 3: | Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab) |
| Anlage 4: | Gestaltungskonzepte der Bebauung (ohne Maßstab) |
| Anlage 5: | Gestaltungskonzept der Lärmschutzwand (ohne Maßstab) |

§ 4 Grundstücksverfügbarkeit

- (1) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola', spätestens jedoch mit Übergang der Eigentumsrechte, tritt die *Projektentwicklerin* auch in alle Rechte und Pflichten der *Erschließungsträgerin* nach diesem Vertrag ein. Im gleichen Umfang wird die *Erschließungsträgerin* von ihren Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag entbunden.
- (2) Die *Stadt* gestattet der *Erschließungsträgerin* und den ausführenden Baufirmen Bauarbeiten nach diesem Vertrag auf Flächen der *Stadt* durchzuführen.
- (3) Vor Beginn der Hochbauarbeiten muss die Eigentumsumschreibung auf die *Projektentwicklerin* in der Form sichergestellt sein, dass der Kaufpreis für das Grundstück bezahlt und der Antrag auf Eigentumsumschreibung (Auflassung) beim Grundbuchamt gestellt worden sein muss.

§ 5 Lokale Bodenverunreinigungen

- (1) Die Baumaßnahmen sind durch einen Bodenschutzsachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Oberen Bodenschutzbehörde der SGD Süd und beim Bereich Umwelt, Bodenschutz / Altlasten, vorzulegen.
- (2) Für die Ablagerung entlang der Wollstraße ist eine gutachterliche Bewertung des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser nach BBodSchV erforderlich.
- (3) Die Nutzungsverträglichkeit als Wohngebiet ist auf den Teilflächen, auf denen Überschreitungen der oPW2-Werte festgestellt wurden, durch Sicherung mittels Versiegelung oder Auskofferung zu erreichen. Verbleiben belastete Ablagerungen auf der Fläche, ist der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte der oSW2 der ALEX 02 Liste (Freimessung) nachzuweisen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Oberen Bodenschutzbehörde der SGD Süd und beim Bereich Umwelt, Bodenschutz / Altlasten vorzulegen.
- (4) Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- (5) Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- (6) Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- (7) An Wänden und Klimainstallationen des Bestandsgebäudes sind asbestähnliche Materialien vorhanden. Im Rahmen eines Gebäuderückbaus ist die ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

§ 6 Trinkwasserversorgung

- (1) Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser und zur Bereitstellung von ausreichend Löschwasser gemäß der technischen Regel W 405 ‚Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung‘ muss eine durchgehende Verbindung zwischen der Wasserversorgungsleitung Wollstraße 133 und dem Tierheim, das über den Heuweg versorgt wird, hergestellt werden. Die *Stadt* gestattet die Durchführung der hierfür notwendigen Maßnahmen auf ihren Flurstücken 1564, 1564/2, 1564/3, 1564/4, 1583/4 und 1583/11 der Gemarkung Mundenheim in den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereichen. Die genaue Lage, Ausführung und Rahmenbedingungen sind zwischen *Erschließungsträgerin*, TWL und *Stadt* (insbesondere Bereich 4-15, Umwelt) abzustimmen.
- (2) Die Nutzung der Leitungstrasse auf dem städtischen Flurstück 1583/11 für Fuß- und Radverkehr ist dauerhaft zulässig. Die Nutzung durch Kraftfahrzeuge ist auf geeignete Weise dauerhaft zu verhindern.
- (3) Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Leitung entstehen, trägt die *Erschließungsträgerin*.

§ 7 Private Erschließungsanlagen

- (1) Die *Erschließungsträgerin* verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der privaten Erschließungsanlagen inklusive der Entwässerungs- bzw. Versickerungsanlagen für die privaten Verkehrsflächen auf Kosten der *Eigentümer* gemäß den nachfolgenden Regelungen des Vertrages. Sie handelt in Abstimmung mit den *Eigentümern* und in deren Auftrag sowie in Abstimmung mit der *Projektentwicklerin*.

Die Erschließung muss entsprechend den Erfordernissen der Bauvorhaben hergestellt werden. Die privaten Erschließungsflächen sind jeweils spätestens nach Herstellung von 70 % der über sie erschlossenen Wohnbebauung endgültig fertigzustellen. Die Verpflichtung zur Herstellung der gemeinschaftlichen privaten Erschließungsanlagen kann nicht auf die Käufer einzelner Wohngrundstücke übertragen werden.

- (2) Für die Art und den Umfang der privaten Erschließung ist der künftige Bauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' maßgebend, zu dessen Einhaltung sich die *Erschließungsträgerin* verpflichtet.

Die Erschließung ist in ihrer Qualität und Ausstattung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, den anzuwendenden Regelwerken und Richtlinien, den DIN-Normen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit den relevanten Fachdienststellen herzustellen.

- (3) Die privaten Erschließungsanlagen bleiben im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der über sie erschlossenen Grundstücke.

Die private Erschließungsfläche, Geh- und Radweg‘ bleibt im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, die über die im Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' als ‚Planstraße A‘ gekennzeichnete private Verkehrsfläche erschlossen werden.

§ 8 Stellplatzanlagen

- (1) Private Stellplätze innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' gekennzeichneten Flächen zur Errichtung von Stellplätzen („ST“ bzw. ST/CP) gehen in das Einzeleigentum der Käufer der jeweils zugehörigen Wohneinheit über.

Die nicht als Stellplätze genutzten Flächen nördlich der im Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' als ‚Planstraße A‘ gekennzeichneten privaten Verkehrsfläche, bleiben in Gemeinschaftseigentum und -pflege, sofern sie nicht gemäß § 9 (2) einzelnen Grundstücken zugeordnet werden. Die Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum verpflichten sich zum Verkauf einer Stellplatzfläche an einen einzelnen Grundstückseigentümer, soweit und sofern diese zur Herstellung eines notwendigen Stellplatzes benötigt wird.

- (2) Entlang der ‚Planstraße A‘ sind innerhalb der zur Errichtung von Stellplätzen gekennzeichneten Bereiche mindestens 12 Stellplätze herzustellen, deren Nutzung durch die Öffentlichkeit zulässig ist (Besucherstellplätze). Diese Stellplätze samt Zufahrt bleiben im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der über die Planstraße A erschlossenen Grundstücke.

§ 9 Begrünungsmaßnahmen

- (1) Die Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen (textliche Festsetzungen I. H 2 - 8) liegen – einschließlich der Kostenübernahme - in der Verantwortung der *Projektentwicklerin*. Sofern diese die Maßnahmen nicht im Zuge der Errichtung der Hochbauten vornimmt, muss die Verpflichtung eindeutig und rechtssicher auf die künftigen Grundstückseigentümer übertragen werden.
- (2) Die zur Gliederung der privaten Stellplatzanlagen der Wohngebiete WA 1 und WA 3 zu pflanzenden Bäume gemäß textlicher Festsetzung I. H 3 des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' sind samt Pflanzfläche jeweils einem Baugrundstück zuzuordnen und mit diesem zusammen zu veräußern. Die *Projektentwicklerin* wird die jeweiligen Eigentümer im Zuge des Eigentumsübergangs vertraglich verpflichten, die Baumpflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (3) Die Bepflanzung hat in der der Fertigstellung der jeweiligen Anlagen (Hochbau, Erschließungsanlage samt Stellplätzen) nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

§ 10 Architektonische Gestaltung

Der städtebauliche Entwurf (Anlage 3) sowie die Gestaltungskonzepte (Anlage 4) dienen als Basis der weiteren Detail- und Ausführungsplanung. Die *Projektentwicklerin* ist frei in der Gestaltung von Details, solange diese dem städtebaulichen Entwurf und den Gestaltungskonzepten im Wesentlichen entsprechen (insbesondere hinsichtlich Gebäudekubatur, Dachform, Fensterformaten, Fassadengestaltung und –gliederung). Ebenso sind Abweichungen, die sich aus technischen Notwendigkeiten ergeben zulässig, sofern die grundsätzliche gestalterische Wirkung nicht wesentlich geändert wird. Zur Sicherung sind die Bauantragsunterlagen - insbesondere Lagepläne, Freiflächengestaltungspläne und Ansichtsdarstellungen - vor dem Einreichen mit dem zuständigen Bereich der *Stadt* – Bereich 4-12 ‚Stadtplanung‘ abzustimmen.

§ 11 Lärmschutzwand

- (1) Die *Erschließungsträgerin* verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' notwendigen Lärmschutzwand auf dem städtischen Flurstück 1538/4 der Gemarkung Mundenheim auf eigene Kosten. Sie handelt in Abstimmung mit der *Stadt* sowie mit Vertretern des Tierheims.
- (2) Die LSW ist so zu gestalten, dass sie die Anforderungen an den Lärmschutz gemäß der entsprechenden Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' sowie gestalterische und tierschützende Belange erfüllt. Dies beinhaltet im Wesentlichen:
 - Höhe: mindestens 5,0 m
 - Schallabsorption: $\alpha_w \geq 0,8$ bzw. mindestens A2 nach ZTV-Lsw 06 'Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen' vom 22. Sept. 06
 - Herstellung entsprechend dem Gestaltungskonzept (Anlage 5) überwiegend als Gabionenwand bzw. in Teilbereichen über Bestandsgebäuden aus Holzelementen und im Bereich oberhalb der Durchgangstür zu den Zwingerbereichen in transparenter Ausführung
- (3) Hinsichtlich der technischen Anforderungen und sonstigen Rahmenbedingungen zur Herstellung der Wand ist der Gestattungsvertrag zur Errichtung einer Lärmschutzwand maßgebend.

§ 12 Weitergabe von Informationen

- (1) Die *Projektentwicklerin* übergibt mit dem jeweiligen Kaufvertrag den Bebauungsplan Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' sowie die genehmigten Planzeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten) an die Käufer.
- (2) Die *Projektentwicklerin* informiert die Käufer nachweislich über die Rechte und Pflichten, die sich aus den Regelungen der §§ 7 – 10 ergeben. Dies beinhaltet auch:
 - Unterhalt und Verkehrssicherung der privaten Erschließungsflächen
 - Instandhaltung, Reinigung und Überwachung der privaten Kanäle
 - Pflege und Erhalt aller privaten Grünflächen samt Bepflanzung
 - Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundstücksversiegelung
- (3) Die Feuerwehrezufahrten sind dauerhaft freizuhalten. Entsprechend darf ausschließlich auf den dafür vorgesehenen markierten Flächen geparkt werden. Die *Projektentwicklerin* verpflichtet sich, die Käufer nachweislich darauf hinzuweisen, dass diese die Verantwortung hierfür für den jeweils an ihr Grundstück angrenzenden Bereich der privaten Verkehrsflächen mit Bezugsfertigkeit übernehmen.
- (4) Die *Projektentwicklerin* weist die Käufer nachweislich auf die nahegelegenen Sport- und Freizeitanlagen sowie das Tierheim und die damit verbundenen Schallemissionen hin.

§ 13 Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Die *Erschließungsträgerin* haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Die *Erschließungsträgerin* stellt die *Stadt* von allen

Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (2) Die *Erschließungsträgerin* hat der *Stadt* mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung (Mindestdeckungssummen: 1.000.000 € für Personenschäden und 500.000 € für Sachschäden pro Versicherungsfall) nachzuweisen. Hierbei kann es sich auch um die des beauftragten Unternehmers handeln. In diesem Fall ist jedoch eine Abtretungsbescheinigung für den Schadensfall beizufügen.

§ 14 Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der sich aus § 6 (1) und § 7 (1) ergebenden Verpflichtungen der *Erschließungsträgerin* leistet sie eine Sicherheit in Höhe von **XXX €** (Kosten für Erschließungs- und Versickerungsmaßnahmen inkl. der erforderlichen Planungsleistungen) durch Übergabe einer Bankbürgschaft. Die Sicherheit ist spätestens eine Woche nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtplanung zu hinterlegen. Die Höhe der Bürgschaftssumme kann im Zuge des Baufortschrittes an das sich verringemde Sicherheitsinteresse der Stadt angepasst werden. Ein entsprechender Bürgschaftsaustausch erfolgt Zug um Zug.

= 100 % der Baukosten sind noch zu ermitteln

§ 15 Abweichungen, Vertragsverletzungen

- (1) Abweichungen 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 betroffenen Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Betroffen ist in jedem Fall die *Stadt*. Dieses schriftliche Dokument ersetzt nicht ggf. erforderliche behördliche Genehmigungen.

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 Erschließungsträgerin* und / oder der *Projektentwicklerin* sowie von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gemäß 1. Absatz.

- (2) Bei schuldhaften Abweichungen der *Erschließungsträgerin* bzw. der *Projektentwicklerin* von Regelungen dieses Vertrages ohne vorherige Absprachen und ohne Einvernehmen mit der Stadt gemäß Absatz 1 verpflichtet sich die *Erschließungsträgerin* bzw. die *Projektentwicklerin* zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die *Stadt*.

Für eine Abweichung hinsichtlich der Errichtung von Besucherstellplätzen gemäß § 8 (2) beträgt die Vertragsstrafe 5.000 € für die *Projektentwicklerin*.

Für eine Abweichung hinsichtlich der Begrünung privater Flächen gemäß § 9 beträgt die Vertragsstrafe

- 1.500 € je Dach für fehlende Garagendachbegrünung,
- 5.000 € je Dach für fehlende Begrünung der Flachdächer über den Attikageschossen in WA 4, sofern die Flachdachflächen nicht durch Photovoltaikanlagen, solarthermischen Anlagen oder ähnlichem genutzt werden,
- 5.000 € je Tiefgarage für fehlende Tiefgaragenbegrünung und
- 800 € je Baum für fehlende Baumpflanzungen,

- 800 € je Baum für fehlende Übergabe der Verpflichtung der Erhaltung, Pflege und gleichwertiger Ersetzung an einen bestimmten Eigentümer, sofern der Baum innerhalb von 5 Jahren nach Pflanzung abgängig ist.

Für eine Abweichung hinsichtlich der architektonischen Gestaltung gemäß § 10 beträgt die Vertragsstrafe bis zu 50.000 € je Verstoß. Über die Angemessenheit und Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung der *Projektentwicklerin* im Einzelfall nach billigem Ermessen.

Für eine Abweichung hinsichtlich der Weitergabe von Informationen gemäß § 12 beträgt die Vertragsstrafe 500 € je Verstoß.

Der Betrag wird fällig, wenn er von der *Stadt* berechtigt verlangt wird.

- (3) Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt die *Projektentwicklerin* nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die *Stadt* ist berechtigt, eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen.

Als angemessene Frist gilt ein Zeitraum von mindestens drei Monaten für Verstöße gegen Regelungen des § 8 (2) und 10, ein Zeitraum von mindestens drei Monaten unter Berücksichtigung der Pflanzperiode für Verstöße gegen Regelungen des § 9 sowie ein Zeitraum von maximal einem Monat für Verstöße gegen Regelungen des § 12.

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

§ 16 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 *Eigentümer*, der *Erschließungsträgerin* sowie der *Projektentwicklerin*, die diese im Hinblick auf den Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigen, 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.
- (3) Die *Stadt* übernimmt keine Haftung für die Erschließungspflicht Dritter. Ein Erschließungsanspruch der *Eigentümer*, der *Erschließungsträgerin* sowie der *Projektentwicklerin* gegenüber der *Stadt* wird ausgeschlossen.

§ 17 Kostentragung

- (1) Die *Erschließungsträgerin* übernimmt die Kosten dieses Vertrages. Die Kosten der jeweiligen Rechtsberatung trägt jeder Vertragspartner selbst.
- (2) Der *Stadt* entstehen durch die Umsetzung dieses Vertrages keine Kosten.

§ 18 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die *Eigentümer*, die *Erschließungsträgerin* und die *Projektentwicklerin* verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- (2) Die *Eigentümer*, die *Erschließungsträgerin* und die *Projektentwicklerin* haften der *Stadt* für die Einhaltung der nach diesem Vertrag von ihnen 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.
- (3) Die Haftung der *Eigentümer*, der *Erschließungsträgerin* und der *Projektentwicklerin* gegenüber der *Stadt* ist entsprechend Absatz 1 ebenfalls von den *Eigentümern*, der *Erschließungsträgerin* und der *Projektentwicklerin* an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 19 Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit Unterschrift der Vertragspartner und Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 526 a 'Ehemalige Coca-Cola' wirksam.

§ 20 Schlussbestimmung

- (1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Der Vertrag ist vierfach 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)

Mannheim, den

Für die Eigentümer

.....
(Boris Scheuermann, Torben Scheuermann)

Mannheim, den

Für die Boxheimer und Scheuermann GmbH

.....
(Egon Scheuermann)

Römerberg, den

Für die SBR GmbH Römerberg

.....
(Klaus Schaaf)