Sitzung des Stadtrates am 24.06.2013, öffentlich **Nr. 7**

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 "Nahversorgung Melm"

KSD 20135324

A N T R A G

nach der einstimmig, bei einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschuss vom 17.06.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ wird zugestimmt.

BEGRÜNDUNG:

Der Durchführungsvertrag ist erforderlich für die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625 „Nahversorgung Melm“.

Im vorliegenden Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung des Vorhabens
- Verkehrserschließung
- Schallschutz
- Werbeanlagen und Beleuchtung
- Entwässerung
- Bodenschutz
- Ausgleichsmaßnahmen
- Zeitraum für die Durchführungsverpflichtung
- Rücktrittsrecht
- Weitergabeverpflichtung
- u.a.

Da der Vorhabenträger der Stadt Ludwigshafen die externe Ausgleichsfläche kostenlos übergeben wird, wird weiterhin ein notariell beurkundeter Vertrag notwendig, der die Grundstücksübergabe regeln wird.

Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“

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

und

der Firma Ratisbona Gradl & Co. KG,
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof
- vertreten durch den Geschäftsführer Erwin Gradl
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

PRÄAMBEL

Der Vorhabenträger beabsichtigt zwischen Sudetenstraße und Rosenwörthstraße auf einem noch auszumessenden ca. 6.900 m² großen Teilstück des Flurstücks Nr. 2757/8 der Gemarkung Oppau die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100m² zuzüglich eines Backshops mit Cafe und einer weiteren Laden-/ Dienstleistungseinheit, die der Versorgung des angrenzenden Gebietes dient.

Dies erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ und parallel dazu die Teiländerung des Flächennutzungsplans `99, der diese Fläche als Grünfläche darstellt.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird nach Wirksamwerden des Durchführungsvertrages und Durchführung der erforderlichen Genehmigungsverfahren begonnen. Grundlage hierfür sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Bestimmungen dieses Vertrages. Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Der Vertrag ergänzt die Bestimmungen des Kooperationsvertrages zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ (Städtebaulicher Vertrag Teil 1) vom 08.02.2012.

§1 GEGENSTAND DES VERTRAGES

Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der in der Präambel geschilderten Bebauung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ auf der Grundlage der vom Vorhabenträger erstellten und mit der Stadt abgestimmten Pläne. Das Vertragsgebiet umfasst daher die im Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ festgelegten Geltungsbereiche:

Geltungsbereich A: ein noch auszumessendes ca. 6.900m² großes Teilstück des Flurstücks 2757/8 der Gemarkung Oppau: Fläche zur Realisierung des Vorhabens.

Teilstück des Geltungsbereiches B: ca. 3.120m² großes Teilstück des Flurstücks 2866/11 der Gemarkung Oppau: Fläche zur Realisierung des externen Ausgleichs.

Die genannten Grundstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

Weiterhin umfasst das Vertragsgebiet einen Teilbereich des Fußweges in der Rosenwörthstraße (Teil der städtischen Flurstücke Nr. 2757/5 und 5105/1). In Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen wird ein Teilbereich des Fußweges auf Kosten des Vorhabenträges verbreitert (siehe hierzu auch die Regelungen in § 3 Punkt „Erschließung“).

§ 2 BESTANDTEILE DES VERTRAGES

Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit den Vertragsgebieten

Anlage 2: Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in der Fassung vom 24.05.2013 bestehend aus
- Vorhabenbezogenem Bebauungsplan (Geltungsbereich A und B)
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ansichten des Vorhabens

Anlage 3: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in der Fassung vom 20.03.2013 bestehend aus
- Bericht
- Plan: Bestandssituation
- Plan: Geplante Eingriffe und landespflegerische Maßnahmen

Anlage 4: Herstellung der fußläufigen Erschließung

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die oben genannten Anlagen vorliegen.

§ 3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der Vorhabenträger errichtet einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100m². Ergänzt wird dieser von einer Bäckerei mit Cafe mit einer Nutzfläche inklusive Freisitz von max. 170m² und eines weiteren Einzelhandelsbetriebes oder nicht störenden Handwerksbetriebes oder eines Dienstleistungsbetriebes (z.B. Apotheke), der der Versorgung des angrenzenden Gebietes dient mit einer max. Nutzfläche von insgesamt 170m². Die Gebäudemaße sind der Anlage 2 zu entnehmen. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden für alle drei Nutzungen 70 Kundenstellplätze inklusive Mutter-Kind- und Behindertenstellplätze geschaffen. Die Warenanlieferung befindet sich an der süd-östlichen Grenze des Plangebietes mit größtmöglichem Abstand zur nächsten Wohnbebauung, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Lieferverkehr auszuschließen.

Erschließung

Soweit Erschließungsanlagen (verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen/-leitungen, Entwässerungsanlagen) erforderlich werden, sind diese durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages herzustellen. Kommt es im Rahmen der Bauphase zu Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Änderung der Fahrbahnmarkierung, Hochbord absenken,…), trägt der Vorhabenträger die Kosten hierfür.

Das Grundstück ist für den motorisierten Verkehr über die Sudetenstraße und die Rosenwörthstraße bereits an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Im Rahmen der in Planung befindlichen Ausbaumaßnahme der Sudetenstraße (Bebauungsplan in Aufstellung Nr. 125a „Äußere Anbindung Melm“) wird sich die spätere Höhe und Lage der Sudetenstraße ändern:

- Nach aktueller Planung in der Fassung vom Februar 2013 wird die spätere Straße um ca. 0,5 -1,0m höher liegen als die vorhandene Sudetenstraße. Dieser Höhenunterschied muss im Rahmen der Errichtung des Marktes berücksichtigt und das Gelände zum Teil aufgefüllt werden. Ein verbleibender Höhenunterschied zwischen Marktgelände und zukünftiger Straßenhöhe kann auf einem 2,0m breiten Geländestreifen im Bereich der Trassenreserve ausgeglichen werden.
- Bei der vorliegenden Planung wurde der spätere Straßenverlauf der Sudetenstraße berücksichtigt und eine ca. 700m² große Trassenreserve eingeplant. Nach Realisierung der Straßenplanung schließt sich das Marktgelände direkt an die Sudetenstraße an. Bis zur Umsetzung der Planung bleibt diese Reservefläche private Grünfläche bzw. Zufahrtsbereich. Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zufahrt ist eine Baulast zu Gunsten des Lebensmittelmarktes auf einem noch zu vermessenden Teilstück des Flurstücks Nr. 2757/8 der Gemarkung Oppau zu bestellen um Geh- und Fahrrechte zu sichern.

Um die fußläufige Erschließung aus den Baugebieten Melm und Notwende zu sichern, wird der in Teilen zu schmale bestehende Fußweg in der Rosenwörthstraße auf eine Breite von 2,0m erweitert. Dies geschieht von der Fußwegeanbindung auf dem Marktgelände bis zum Anschluss des Gehweges Albert-Haueisen-Ring auf einer Länge von ca. 20,0m. (vgl. Anlage 4). Die Herstellung dieses Fußwegeabschnittes erfolgt in Asphalt durch den Vorhabenträger bis spätestens zur Eröffnung des Lebensmittelmarktes. Dieser trägt hierfür die Herstellungskosten bis zu einem Betrag von max. 5.000,- Euro. Die Ausführungsplanung und der Beginn der Arbeiten sind mit der Stadt Ludwigshafen, Bereich Tiefbau, abzustimmen. Die Fläche für diesen Fußweg wird seitens der Stadt Ludwigshafen kostenlos zur Verfügung gestellt. Baulast und Verkehrssicherungspflicht verbleiben zusammen mit dem Eigentum am Grundstück bei der Stadt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist der Parkplatz in wasserundurchlässigem Material herzustellen. Ziel ist es dabei im Sinne einer ansprechenden Gestaltung und Eindeutigkeit der Verkehrsführung die Fahrbahn und die Parkbuchten im Rahmen der statischen Möglichkeiten flächig voneinander abzugrenzen.

Werbeanlagen und Beleuchtung des Marktgeländes

Die Werbeanlagen dürfen nur der Eigenwerbung dienen und sind entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren:

- Je Ein- und Ausfahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Werbeanlage in Form von Leuchttransparenten mit einer max. Höhe von 6,0m und einer max. Breite von 3,50m zulässig. Diese Anlagen sind auch innerhalb von Flächen für Anpflanzungen zulässig.
- Die Oberkante für Werbeanlagen am Gebäude darf eine Gesamthöhe von max. 7,50m ab Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

Für die Außenbeleuchtung, sowohl Beleuchtung des Parkplatzes als auch Werbeanlagen, sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen).

Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig. Ebenso ist akustische Außenwerbung unzulässig.

Die Schaufensterfronten des Gebäudes müssen Einblicke in das Gebäudeinnere gewähren und dürfen insgesamt nicht mehr als zu 40% beklebt oder mit Motivtafeln hinterstellt werden.

Schallschutz

Für das Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die belegt, dass das Vorhaben die vorgegebenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung) sowohl tags als auch

nachts einhält. Folgende Vorgaben sind bei der Errichtung und dem Betrieb des Marktes einzuhalten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigem Belag herzustellen (z.B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung)
- Die Anlieferung erfolgt werktags von der Sudetenstraße im Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Eine Nachtanlieferung ist unzulässig. Die Motoren der Lkw sind während der Verladearbeiten auszustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.
- Die luft- und klimatechnischen Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auszuführen (d.h. abgestrahltes Schallspektrum ist einzeltonfrei, schwingungsisolierte Aufstellung der Verdichter, etc.). Folgende in Tabelle 8 des Schallgutachtens aufgeführten Emissionsdaten lufttechnischer Anlagen sind einzuhalten:

TABELLE 8: Emissionsdaten lufttechnische Anlagen, **tags/nachts**

Emittent	Benennung	L_{WA} [dB(A)]	$L_{WA,mod,tags/nachts}$ [dB(A)]
1	2	3	4
LA01	Verflüssiger	75,0	**75,0**
LA02	Zuluftöffnung Verbundanlagenraum	--*	**70,0**
LA03	Abluft Ventilator Verbundanlage	71,0	**71,0**
LA04	Abluft Ventilator Verkaufsraum	66,0	**66,0**
LA05	Frischluft WRG Gerät	65,0	**65,0**
LA06	Außenklimagerät, Bäcker	66,0	**66,0**
LA07	Frischluft WRG Gerät	69,0	**69,0**

* hier handelt es sich um Gebäudeöffnungen, so dass diese vom Innenpegel und der Öffnung abhängig sind und somit kein Datenblatt mit einem ausgewiesenen L_{WA} vorhanden ist.

Quelle: Tabelle 8, S. 18 der schalltechnischen Untersuchung zum Projekt (Ing. Büro goritzka, Bericht 3426/12, März 2013)

- Aus schalltechnischen Gründen ist die Benutzung der Zufahrten und der Zuwegung zum Marktgelände sowie des Parkplatzes nur im Rahmen der regulären Öffnungszeiten des Marktes und der beiden ergänzenden Ladeneinheiten zulässig. Eine Fremdnutzung des Parkplatzes (bspw. Veranstaltung eines Flohmarktes) ist unzulässig.

Entwässerung

Nach den Bestimmungen der Abwassersatzung erhält das private Baugrundstück einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschlusskanal auf Kosten der Stadt (sog. Erstanschluss). Im Gegenzug werden einmalige Beiträge für die erstmalige Herstellung von Anlagen zur Ableitung des Schmutzwassers und des Niederschlagwassers auf der Grundlage der *Satzung über die Erhebung von Entgelten für die Abwasserbeseitigung und über die Abwälzung der Abwasserabgabe* (Entgeltsatzung) erhoben. Auf dieser Grundlage errechnen sich die Beiträge folgendermaßen:

Regenwasserbeitrag:
Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist, gilt der Abflussbeiwert für „sonstige Gebiete“ von 0,4 und der Beitragssatz für Oberflächenwasser in Höhe von 15,03 Euro

0,4 x Grundstücksgröße x 15,03 Euro = Regenwasserbeitrag

Schmutzwasserbeitrag:
Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine GFZ festgesetzt ist, wird für die Berechnung des Schmutzwasserbeitrages die Bruttogeschossfläche zugrunde gelegt und der Beitragssatz für Schmutzwasser in Höhe von 6,34 Euro

BGF x 6,34 Euro = Schmutzwasserbeitrag

Auf Grund der vorhandenen Bodenbelastungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Geltungsbereichs und den angrenzenden Flächen nicht zulässig. Das gesamte Niederschlagswasser wird in wasserundurchlässigen Erdbecken entlang der Grundstücksgrenzen gesammelt und verzögert in die bestehende Kanalisation in der Rosenwörth-/Sudetenstraße eingeleitet. Dies geschieht höchstens mit einer Kapazität von 10l/s, damit eine ausreichende Zuflussmenge von 13l/s in den Bestandskanal für die Entwässerung des städtischen Grundstücks auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Flurstück Nr. 5218, Gemarkung Oppau) gewährleistet bleibt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung abgestimmtes Entwässerungskonzept vorzulegen.

Bodenschutz

Das Vorhaben im Geltungsbereich A befindet sich auf einem Teil der registrierten Altablagerung Nr. 31400000-226. Daher sind folgende bodenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen:

- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Altablagerung unzulässig.
- Die Fahrgassen der Parkplatzfläche sind mit wasserundurchlässigem Belag herzustellen. Die Stellplätze sind wasserundurchlässig zu pflastern.
- Im Bereich von unversiegelten Pflanzgruben und Pflanzbeeten ist der Boden in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt (untere Bodenschutzbehörde, untere Naturschutzbehörde) auszutauschen.
- Erdarbeiten (bspw. Anlegen der wasserundurchlässigen Erdbecken oder Anpassung des Plangebietes auf Straßenniveau) sind von einem Altlastensachverständigen, der vom Vorhabenträger ausgewählt und beauftragt wird, zu begleiten und zu dokumentieren. Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. 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 der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt angezeigt werden.
- 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 ist die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ord-

nungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.

- Der Beginn von Baumaßnahmen ist der SGD Süd, Referat 34 und der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihnen ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.

Bei neuen Erkenntnissen zur Altlastensituation, die bspw. im Rahmen weiterer Baugrunduntersuchungen oder während der Baumaßnahmen gewonnen werden, ist eine erneute Abstimmung mit den zuständigen Behörden über die erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Umfang der durchzuführenden Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anlage 2) sowie aus dem dazugehörigen Grünordnungsplan (Anlage 3):

- Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

  Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die festgesetzten Qualitäts- und Größenmerkmale der Anpflanzungen sind einzuhalten: Die festgesetzten Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm (3 x verpflanzte Ware mit Ballen) und die festgesetzten Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60-100cm zu pflanzen. Im Geltungsbereich A ist mindestens ein Drittel der Bäume als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. (vgl. Vorschlag Artenauswahl der Anlage 3 „Geplante Eingriffe und landespflegerische Maßnahmen“).

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzten. Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.

- Im **Geltungsbereich A** sind innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung mindestens 21 hochstämmige Bäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen sind mindestens zu 80%, im Bereich der Entwässerungserdbecken zu mindestens einem Drittel mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind durch Wieseneinsaat oder der Anpflanzung von Bodendeckern zu begrünen. Die Randeingrünung des Marktes mit Hecken und Sträuchern (auch in Verbindung mit einer Einfriedung) soll dauerhaft eine Höhe von ca. 1,20m aufweisen.

  Im Bereich der Trassenreserve dürfen nach vorheriger Abstimmung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde einzelne Bäume und Sträucher zurückgeschnitten werden, sofern dies zur Herstellung der Verkehrssicherheit, zur Errichtung der Einfahrt oder zur Einsehbarkeit und Auffindbarkeit des Sondergebietes notwendig ist. Neupflanzungen und Pflanzbestand werden so aufeinander abgestimmt, dass der Markt jederzeit als Lebensmittelmarkt erkennbar bleibt.

  Auf der Rückseite des Gebäudes oder an älteren Bäumen im Planungsgebiet sind mindestens 10 Nisthilfen für Fledermäuse in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- Im **Geltungsbereich B** sind 3.000 m² dem Vorhaben als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. 50 % der Fläche sind als Pflanzflächen (z.B. Benjeshecke mit Initialpflanzungen) sowie mit 20 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. 50 % der Fläche sind als extensive Streuobstfläche zu entwickeln und zu pflegen: es sind 9 hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten zu pflanzen sowie die Fläche als krautreiche Wiese einzusäen.

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 14-16cm (3 x verpflanzte Ware mit Ballen) zu pflanzen; die Strauchflächen können als Initialbepflanzung mit 20 Sträuchern pro angefangenen 100m² Anpflanzungsfläche angelegt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung dieser festgelegten Maßnahmen und trägt die Kosten. Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Eintritt des Ausgleichserfordernisses (Baubeginn) fertig zu stellen.

Vor dem Hintergrund der in Planung befindlichen Ausbaumaßnahme Sudetenstraße muss die Umsetzung der genannten Maßnahmen sowohl im Bereich der Trassenreserve als auch auf der externen Ausgleichsfläche in enger Abstimmung mit den betroffenen Bereichen der Stadt Ludwigshafen (Bereich Tiefbau, Umwelt, Stadtplanung) erfolgen.

Der Vorhabenträger hat den Beginn der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der Stadt, Bereich Umwelt (untere Naturschutzbehörde), als der zuständigen unteren Naturschutzbehörde frühzeitig (mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten) anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die Ausführung der Begrünungsmaßnahmen während der Bauzeit zu überprüfen oder überprüfen zu lassen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, festgestellte Mängel unverzüglich zu beheben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die externe Ausgleichsfläche (Teilbereich des Geltungsbereiches B, Flurstück Nr. 2866/11 der Gemarkung Oppau) unentgeltlich an die Stadt Ludwigshafen zu übereignen, nachdem er dort die Maßnahmen zum Ausgleich hergestellt hat. Besitz, Nutzen und Lastenübergang erfolgt mit Abnahme der Übereignungsfläche durch die Stadt, Bereich Umwelt. Die zu übereignende Fläche ist in dem beigefügten Plan (Anlage ….) durch farbliche Schraffur kenntlich gemacht. Der Plan wurde zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Die hiermit verbundenen Kosten (Notarkosten, Vermessungskosten,…) trägt die Firma Ratisbona. Die Kosten der 2-jährigen Entwicklungspflege betragen laut Grünordnungsplan (Stand: 20.03.2013) 11.660,- Euro. Diesen Betrag überweist die Firma Ratisbona an die Stadt Ludwigshafen, die die Entwicklungspflege ausführt und die weitere Pflege übernimmt. Der Betrag wird fällig 14 Tage nach erfolgter Abnahme durch die Stadt, Bereich Umwelt, und soll auf folgendes Konto der Stadt Ludwigshafen überwiesen werden:

<u>Bankverbindung:</u>
Sparkasse Vorderpfalz (BLZ 545 500 10)
Konto 166
Verwendungszweck: Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 625
Sachkonto 5238110
Kostenstelle 41530001
Kostenträger 5510101

Mit Zahlung dieses Betrages sind alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers betreffend die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B vollständig abgegolten und erledigt.

Der Notar soll diesen Vertrag vollziehen und wird zu allem ermächtigt, was ihm hierzu zweckmäßig erscheint. Im Grundbuchverfahren hat er unbeschränkte Vertretungsmacht.

§ 4 DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG DES VORHABENTRÄGERS

Die Firma Ratisbona Gradl & Co. KG verpflichtet sich zur Durchführung des beschriebenen Vorhabens gemäß den §§ 2 und 3 dieses Vertrages in den genannten Vertragsgebieten nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625 „Nahversorgung Melm" und den Regelungen dieses Vertrages. Die Firma Ratisbona Gradl & Co. KG verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625 einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt Ludwigshafen einzureichen, spätestens bis 01.06.2014 mit dem Bau zu beginnen und das Vorhaben bis spätestens 30.06.2015 fertigzustellen und den Betrieb aufzunehmen.

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.

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 in § 4 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt.

Die in diesem Vertrag genannten Verpflichtungen des Vorhabenträgers entfallen, wenn keine Baugenehmigung erreicht werden kann.

§ 5 VERKEHRSSICHERUNG

Die Firma Ratisbona Gradl & Co. KG haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der von ihr veranlassten Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken verursacht werden. Die Firma Ratisbona Gradl & Co. KG stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 6 ABWEICHUNGEN

Abweichungen des Vorhabenträgers von den Regelungen dieses Vertrages und/ oder von der Baugenehmigung bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Ansprechpartner ist der Bereich Stadtplanung, der die interne Koordination bei der Stadt übernimmt oder dem Vorhabenträger den zuständigen Ansprechpartner direkt benennt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Dieses ersetzt nicht die ggf. erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.

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 von der Fachbehörde unterzeichnet wird.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle einer gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. bei Nichteinhaltung der Regelungen dieses Vertrages zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000,- EURO je Verstoß. Der Betrag wird fällig, wenn er von der Stadt berechtigt verlangt wird. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt den Bauherrn nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000 Euro fällig. Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung des Bauherrn nach billigem Ermessen.

Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche des Vorhabenträgers entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt der Bauherr die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.

Die Vertragsstraße ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß entweder durch den Vorhabenträger der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustim-

mung/Genehmigung der Änderung erteilt wird oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch den Vorhabenträger geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen, auch für die Heilung des Verstoßes, ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

§ 7 HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung von Bauleitplänen oder weiteren planungsrechtlichen Verfahren tätigt, ist ausgeschlossen.

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 Streitverfahren herausstellt.

§ 8 KOSTENTRAGUNG

Die Firma Ratisbona Gradl & Co. KG trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Planungsbüro, Bauvorhaben, Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, Notarkosten dazu notwendige Gutachten und Pläne etc.), soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Die Stadt berechnet keine Verwaltungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 625 sowie für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes `99 und trägt ihre eigenen Kosten bzw. etwaige Rechtsberatungskosten.

§ 9 VERÄUßERUNG DER GRUNDSTÜCKE, RECHTSNACHFOLGE

Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Alleinschuldner für die Durchführung des Vorhabens im Sinne des §4 dieses Vertrages. Eine Weitergabe dieser Verpflichtung ist nicht möglich. Der Vorhabenträger stellt sicher, dass er auch bei einer vorzeitigen Veräußerung gegenüber dem Rechtsnachfolger befugt und in der Lage ist alle seine Pflichten zu erfüllen. Über die Herstellung hinaus wirkende Pflichten (Werbeanlagen, Fremdnutzungsverbot) werden vom Vorhabenträger an dessen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weitergeben. Der Vorhabenträger führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Vorlage des notariellen Vertragsentwurfes und Abdruck des geschlossenen Vertrages in den einschlägigen Passagen).

§ 10 VERTRAGSÄNDERUNGEN, UNWIRKSAMKEIT VON VERTRAGSBESTIMMUNGEN

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.

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 mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ wirksam.

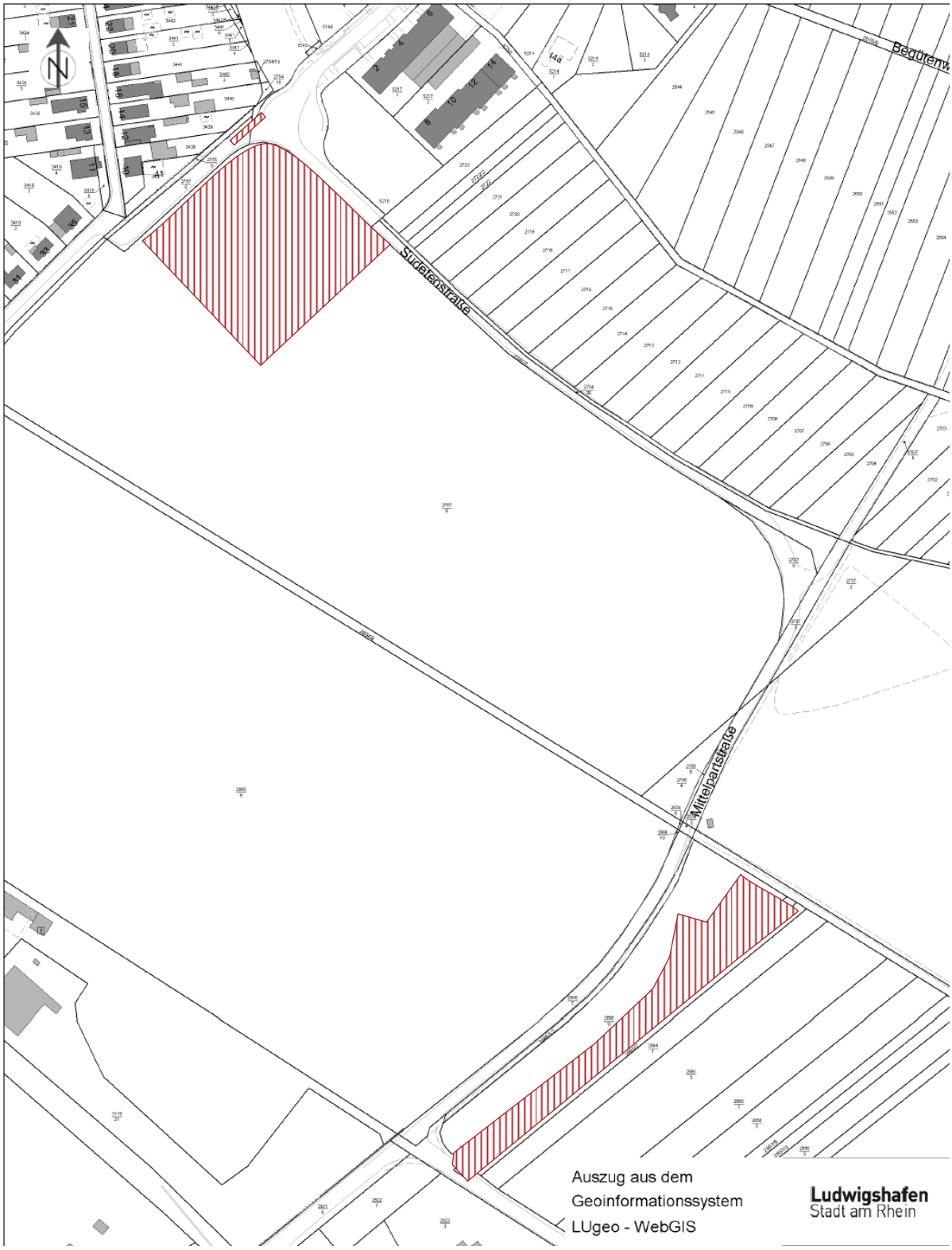
§ 12 GERICHTSSTAND

Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein,

den	den .....
_____	_____
Oberbürgermeisterin	Geschäftsführer Ratisbona
(Stadt Ludwigshafen)	(Vorhabenträger)

Anlage 1: Lageplan mit den Vertragsgebieten



Anlage 2: Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in der Fassung vom 24.05.2013 bestehend aus

- Vorhabenbezogenem Bebauungsplan (Geltungsbereich A und B)
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ansichten des Vorhabens

Anlage 3: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in der Fassung vom 20.03.2013 bestehend aus

- Bericht
- Plan: Bestandssituation
- Plan: Geplante Eingriffe und landespflegerische Maßnahmen

Anlage 4: Herstellung der fußläufigen Erschließung