

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“
(Bauvorhaben der Firmengruppe Ziegler in der Lagerhausstraße)

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

und

Claudia Ziegler
Friedrich-Hölderlin-Weg 8
67346 Speyer
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Der Großhandelsbetrieb Lutex GmbH ist Teil der Ziegler Holding GmbH und soll von Lamsheim nach Ludwigshafen in die Lagerhausstraße verlagert werden. Mit der Umsiedlung nach Ludwigshafen sollen die baulichen und räumlichen Verhältnisse des Betriebes verbessert und Synergieeffekte mit der am Standort bereits ansässigen Ziegler Holding GmbH erzielt werden. Bauherrin und Vorhabenträgerin ist Frau Claudia Ziegler, die nach Fertigstellung des Vorhabens das neue Betriebsgebäude an die Firma Lutex vermieten wird. Zur Realisierung des Vorhabens werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3719/11, 3719/13 und Teile des Flurstücks Nr. 3718/14 benötigt. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der beiden Flurstücke Nr. 3719/11 und 3719/13.

Das Flurstück Nr. 3718/14 ist im Eigentum der Ziegler Holding GmbH (Geschäftsführer Hans Ziegler). Der Eigentümer hat eine Erklärung abgegeben, dass er mit der Planung einverstanden ist und das Grundstück für die Realisierung der Planung zur Verfügung stellt. Gleichzeitig erklärt er sich damit ein-

verstanden, auf dem Grundstück das baurechtlich notwendige Wegerecht eintragen zu lassen, damit die Zufahrt zur Tiefgarage Lagerhausstraße 19 weiterhin gewährleistet ist.

Damit sind die Voraussetzungen, dass die Vorhabenträgerin über die Grundstücke verfügen kann, erfüllt.

Der gewählte Standort stellt eine Gemengelage dar: Wohnbebauung, Lager- und Betriebsstätten und ein Industriebetrieb grenzen aneinander. Zur Bewältigung dieser Konfliktlage und zur rechtssicheren Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ aufgestellt.

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. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ und über die Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplans Nr. 623 hinausgehende Regelungen.
- (2) Das Vertragsgebiet entspricht dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Lageplan mit Vertragsgebiet

Anlage 2: Entwurf vom 15.03.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ inklusive:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1:500
- Freiflächenplan, Maßstab 1:500
- Grundriss EG, Ansicht Lagerhausstraße, Schnitt des geplanten Vorhabens, Maßstab 1:200

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Lutex GmbH ist ein Großhandelsunternehmen mit Reinigungs- und Pflegeprodukten, insbesondere für gewerbliche und industrielle Abnehmer. Die Produktpalette umfasst über 1.500 Artikel aus den Bereichen der Industrie- und Reinigungstücher, des Hautschutzes und der Hautreinigung sowie spezieller Reinigungs- und Pflegeprodukte. Auch die am Standort bereits ansässige Gebäudereinigungsfirma Ziegle ist Kunde des Unternehmens.

Die Produkte werden im Wesentlichen zwischengelagert und teilweise konfektioniert. Die Reinigungs-, Desinfektions-, Wasch- und Pflegemittel sowie Öl- und Fettlösemittel unterliegen weitgehend der Gefahrstoffverordnung des Arbeitsschutzgesetzes. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um haushaltsübliche Reinigungs- und Pflegemittel für Spülmaschinen wie beispielsweise Handgeschirrspülmittel (in 1 Liter Flaschen), Parkettpflege (in 1 Liter Flaschen) und Geschirr-Reiniger Pulver (in 10 kg Eimern) sowie industrielle Reinigungsmittel, wie lösemittelhaltiger Industrie- und Sportbodenreiniger (in 200 Liter Fass), Fettlöser (in 10 Liter Kanister) und Werkstattreiniger (in 25 Liter Kanister).

Geplant ist ein ca. 580 m² großes Lagergebäude zwischen den Bestandsgebäuden Böcklinstraße Nr. 2 (Fa. Ziegle) und der Lagerhausstraße Nr. 19 (Wohn- und Pflegeheim). Das Gebäude ist weitgehend eingeschossig geplant; zur Lagerhausstraße soll ein zweites Geschoss für Büroräume errichtet werden. Die straßenbegleitende Gebäudekante entlang der Lagerhausstraße wird entsprechend der Bestandsbebauung fortgeführt.

Die derzeitige Zufahrt zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude Böcklinstraße Nr. 2, die auch als Tiefgaragenzufahrt für das Gebäude Lagerhausstraße Nr. 19 genutzt wird, bleibt erhalten. Ebenso bleibt die Ein- und Ausfahrt zur Böcklinstraße erhalten. Diese verläuft über ein städtisches Grundstück und ist über eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Fa. Ziegle gesichert. Im nördlichen Teilbereich des Grundstücks muss die Tiefgaragenzufahrt zum Wohngebäude Van-Leyden-Straße Nr. 10 erhalten bleiben. Zusätzlich werden in diesem Bereich drei Stellplätze neu errichtet.

Die An- und Auslieferung der Produkte erfolgt über die Lagerhausstraße an der Westseite des Gebäudes. Der Umfang der An- und Auslieferungsfahrten beträgt

- max. 5 LKW pro Tag,
- max. 5 Kleintransporter pro Tag und
- 1 LKW mit Containeranlieferung vierteljährlich.

Die An- und Auslieferungen erfolgen ausschließlich tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) von Montag bis Freitag.

Für die neue Nutzung stehen 14 Stellplätze zu Verfügung.

Bodenschutz

Im Bereich des Vorhabengrundstücks gab es frühere Ablagerungen mit Bodenaushub, die z.T. zu leichten Bodenverunreinigungen geführt haben. Vor diesem Hintergrund sind zum Schutz des Grundwassers Zufahrt und Stellplätze in wasserundurchlässigem Material herzustellen. Im Bereich der Flächen für Anpflanzungen ist die oberste Bodenschicht abzutragen und mit entsprechend geeignetem unbelastetem Material aufzufüllen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Vorhaben gehen bestehende Vegetationsstrukturen und damit auch Lebensraum für verschiedene Tierarten verloren. Hierfür sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Umfang der durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und des dazugehörigen Freiflächenplans.

Möglichst vor Durchführung der Baumaßnahme sind 16 Nistkästen in Bestandsbäumen und dem Bestandsgebäude Böcklinstraße 2 fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Werbeanlagen

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

Zulässig ist eine Werbeanlage in Einzelbuchstaben an der zur Lagerhausstraße zugewandten Gebäudefassade unterhalb der Traufhöhe. Die Größe der Werbeanlage beträgt max. 6qm oder max. 4m Länge x 1,5m Höhe. Eine Hinterleuchtung der Werbeanlage ist zulässig.

Weiterhin sind max. drei Fahnenmasten im Bereich zwischen der Lagerhalle und der Gehwegfläche Lagerhausstraße zulässig.

Eine Hinweistafel mit einer max. Größe von 2qm ist im Bereich der Zufahrt Lagerhausstraße zulässig.

Sollten sich Änderungen des Standortes und der Anzahl ergeben, ist dies mit der Stadt (Ansprechpartner ist der Bereich Stadtplanung) abzustimmen.

Um eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden, ist vor Errichtung von neuen Anlagen zu prüfen, ob bestehende ältere Anlagen rückgebaut werden können.

§ 4 Durchführungspflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das unter § 3 beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ und den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Sie wird mit den Baumaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung beginnen und das Vorhaben innerhalb von 18 Monaten fertig stellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihren Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (6) Satz 1 Baugesetzbuch aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 4 (2) dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 8 dieses Vertrages verwiesen.

§ 5 Verkehrssicherung

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.

§ 6 Kostentragung

Die Kosten für alle in den §§ 3, 4 und 5 genannten Maßnahmen sowie dazu notwendige Gutachten und Pläne soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

§ 7 Abweichungen

- (1) Abweichung der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung, bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde. Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen im Gebäude oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.
- (2) Der Bauherr verpflichtet sich im Falle, dass er schuldhaft gegen Bestimmungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung verstößt (insbesondere Art der baulichen Nutzung, Nutzung der Freiflächen, Reduzierung der Stellplatzanzahl, Baukörpergrößen und -höhen oder Dachneigung zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von

100.000,- EURO.

Über die Angemessenheit und Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand im Einzelfall.

Der Betrag wird nach bekannt werden des jeweiligen Verstoßes sofort fällig.

- (3) 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. In diesen Fällen steht der Stadt kein Vertragsstrafenanspruch zu.

- (4) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.
- (5) Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (6) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 2 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 den Bauherrn geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen auch für die Heilung des Verstoßes ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

§ 8 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 9 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Bauherr verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger

Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung der Vorhaben in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Der Bauherr haftet der Stadt 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 der Bauherr 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.
- (3) Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ in Kraft tritt, d.h. mit Veröffentlichung des Bebauungsplans als Satzung im Amtsblatt.

Die Stadt Ludwigshafen behält sich vor, die Veröffentlichung im Amtsblatt solange aufzuschieben, bis das notwendige Wegerecht eingetragen ist und ein Grundbuchauszug den Vollzug des Grundstücksgeschäfts belegt.

Ludwigshafen am Rhein, den

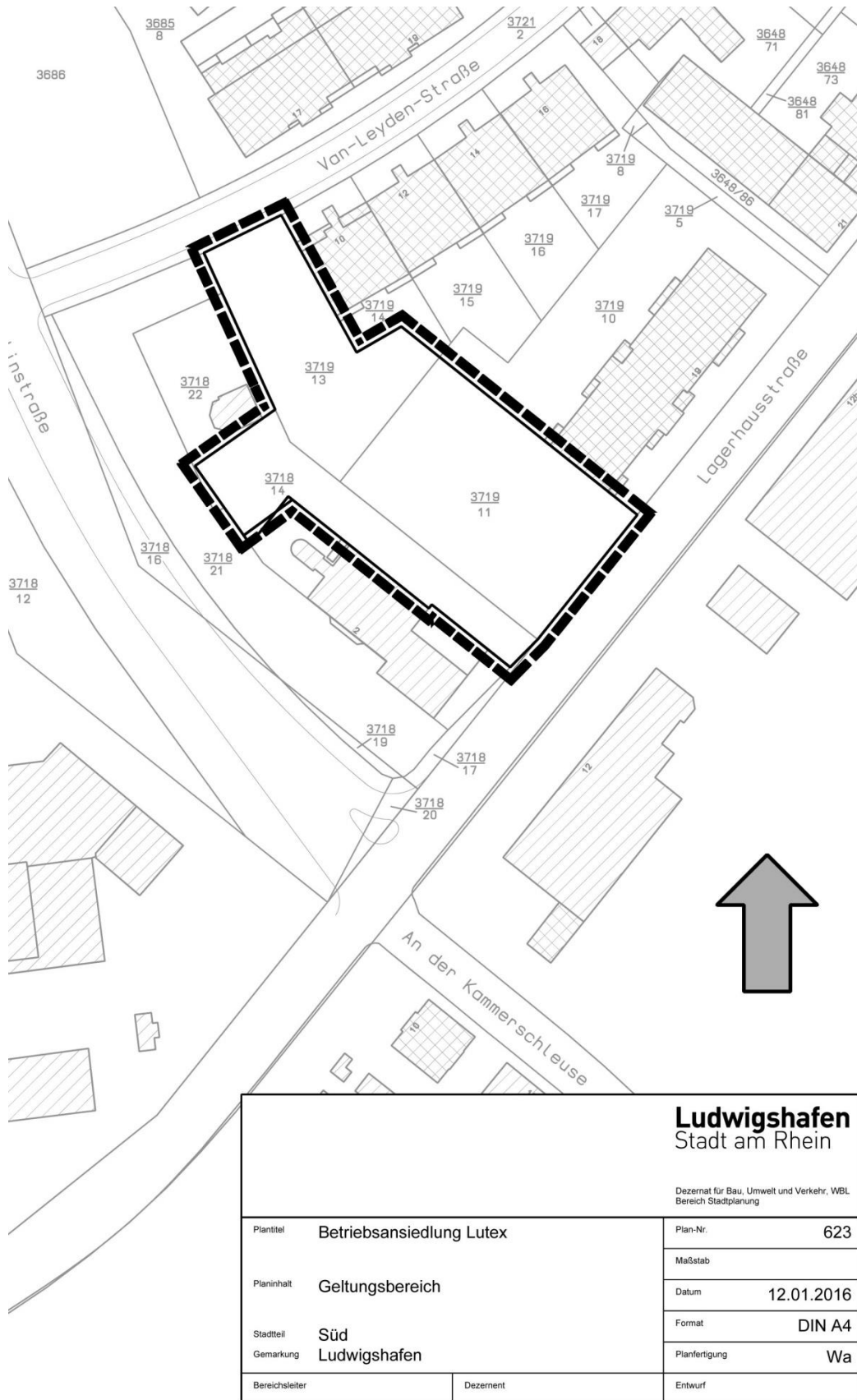
Ludwigshafen am Rhein, den

.....
(für die Stadt)

.....
(für die Vorhabenträgerin)

**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“**

Anlage 1: Lageplan mit Vertragsgebiet



- Anlage 2:** Entwurf vom 15.03.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 623 „Betriebsansiedlung Lutex“ inklusive:
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1:500
 - Freiflächenplan, Maßstab 1:500
 - Grundriss EG, Ansicht Lagerhausstraße, Schnitt des geplanten Vorhabens, Maßstab 1:200