

## Durchführungsvertrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“

Zwischen

**Stadt Ludwigshafen am Rhein, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Frau Dr. Eva Lohse, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen**  
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

**der GAG Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, vertreten durch den Vorstand Herrn Ernst Merkel, Wittelsbachstraße 32, 67061 Ludwigshafen**  
- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

### Präambel

Die Vorhabenträgerin, GAG, beabsichtigt, auf ihrem Flurstück-Nr. 1102/355 der Gemarkung Mundenheim ein Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzanlage zu errichten. Im geplanten Neubau sollen sowohl Wohnungen, als auch das Angebot des bestehenden Ärztehauses (Haus der Gesundheit) ergänzende Nutzungen (wie Arztpraxen, aber auch Läden mit gesundheits-/medizinbezogenem Sortiment, sowie Dienstleistungen und handwerkliche Angebote aus den Branchen Gesundheit und Medizin) untergebracht werden. Die neue Stellplatzanlage soll mit dem bisherigen Parkplatz des Hauses der Gesundheit verbunden, die bisherige Zufahrt des Hauses der Gesundheit als gemeinsame Ein- und Zufahrt genutzt werden. Da die zukünftige Ein- und Zufahrt zum Teil auf dem Flurstück-Nr. 1102/354 liegt, sind Teile dieses Flurstücks Teil des Vertragsgebietes (Anlage 1).

Der vorliegende Vertrag regelt den Umfang und die Bedingungen der Umsetzung des Vorhabens und verpflichtet die Vorhabenträgerin gemäß §12(1) BauGB zur fristgemäßen Durchführung. Er ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet**

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Umsetzung des in der Präambel genannten Bauvorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ auf der Grundlage der von der Vorhabenträgerin erstellten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanung und den Inhalten dieses Vertrages.

(2) Der Vertrag regelt die Durchführungsverpflichtung des Vorhabens sowie notwendige Bedingungen und Maßnahmen hinsichtlich Erschließung, Schallschutz, Artenschutz sowie sonstige Verpflichtungen der Vorhabenträgerin.

(3) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ sowie den bisherigen Einfahrtsbereich zum Haus der Gesundheit (Anlage 1).

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind

- Anlage 1: Vertragsgebiet (Luftbild ohne Maßstab)
- Anlage 2a: Lageplan Ärztehaus und Wohn- und Geschäftshaus, mit erkennbaren Umbauten der Ein- und Ausfahrten (ohne; Maßstab)
- Anlage 2b: Entwurf Freiflächen (ohne Maßstab)
- Anlage 2c: Ansichten und Isometrie des geplanten Wohn- und Geschäftshauses (ohne Maßstab)
- Anlage 3: Mögliche Teilflächen für Maßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Vertragsgebiets (Luftbild ohne Maßstab)

## **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

(1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, gemäß Anlage 2a und 2b ein Wohn- und Geschäftshaus mit Erschließungsanlagen zu errichten und entsprechende Freiflächen anzulegen. Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude (2 Geschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss) mit insgesamt etwa 1.200 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (Nutz-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie Nebennutzflächen und Verkehrsflächen).

(2) Im Gebäude werden folgende Nutzungen untergebracht:

- im EG: Einzelhandel für gesundheitsspezifische Angebote wie z.B. Hörgerätekustiker und / oder Sanitätshaus
- im 1.OG: 2 Fachärzte oder 1 Facharzt und 2 Wohnungen
- im Staffelgeschoss: mindestens 4 Wohnungen

(3) Außerdem ist die Herstellung von rund 36 Stellplätzen vorgesehen. Diese Stellplätze dienen zum einen dem Nachweis der notwendigen Stellplätze für das Wohn – und Geschäftshaus (Bedienstete, Kunden, Patienten, Anwohner) und zum anderen dem Ausgleich umbaubedingter Ausfälle (maximal 4 Stellplätze) auf dem bisherigen Ärztehausparkplatz.

(4) Die aufgrund des Vorhabens und der neuen Stellplatzanlage erforderlichen Umbaumaßnahmen in den Ein- und Ausfahrtbereichen des bereits bestehenden Ärztehauses (Anlage 2a und 2b) sind ebenfalls Teil des Vorhabens und sind im Zuge der Realisierung des Vorhabens durchzuführen.

(5) Schließlich ist die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen entsprechend Anlage 2b durchzuführen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das unter § 3 beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ und den Regelungen dieses Vertrages auf eigene Kosten durchzuführen, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.

(3) Die Vorhabenträgerin wird mit den Baumaßnahmen spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung beginnen und das Vorhaben (Hochbau, Erschließungs- und Parkieranlagen) innerhalb von 2 Jahren fertig stellen.

(4) Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfähigkeit folgenden Jahres fertig zu stellen und nach Fertigstellung dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung erfolgt gemäß einer mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungsplanung (Anlage 2b). Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(5) Im Geltungsbereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das Vorkommen unter Artenschutz stehender Heuschrecken nachgewiesen (Blauflügelige Ödlandschrecke). Zum Erhalt der Population sind - vor Beginn der Baumaßnahmen - entweder Imagines (adulte, geschlechtsreife Heuschrecken) abzufangen oder Bo-

densubstrat nach Eiablage (im Herbst/Winter) aufzunehmen und an eine geeignete Stelle (entweder GAG-eigenes Freigelände Batschkastr. 25 oder Kallstadter Str. 125/127) zu verbringen. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind mit einem Fachgutachter und der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme eine archäologische Sondage mittels Suchschnitten durchzuführen. Hierfür ist unter Aufsicht der Landesarchäologie Speyer mittels eines Baggers mit Graberaumlöffel/Böschungslöffel ein Oberbodenabtrag durchzuführen, um die Befundsituation zu klären. Eine vorherige Abstimmung zur Festlegung der Lage der Suchschnitte ist notwendig. Gegebenenfalls durchzuführende Kampfmittelsondierungen sind ebenfalls im Vorfeld mit der Landesarchäologie Speyer abzustimmen.

(7) Sollte aus von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nach § 4 (1-6) nicht möglich sein, werden Vorhabenträgerin und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.

(8) 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 (1-6) dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 9 dieses Vertrages verwiesen.

## **§ 5 Betrieb der gewerblichen Nutzungen und der Stellplatzanlage des Wohn- und Geschäftshauses**

(1) Die Betriebszeiten der gewerblichen Nutzungen (Praxen und Läden) liegen zwischen 7 Uhr am Morgen und 20 Uhr am Abend, die Öffnungszeiten liegen zwischen 8 Uhr am Morgen und 19 Uhr am Abend.

Anlieferungen/Krankentransporte erfolgen nur zwischen 7 Uhr und 20 Uhr und belaufen sich im Durchschnitt auf:

- 2 LKWs /Woche
- 18 Anlieferungen mit kleinen Lieferfahrzeugen täglich
- 3-4 Krankentransporte am Tag, in der Regel ohne Sondersignal

In den Nachtstunden (zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) finden keine Betriebsvorgänge oder Lieferverkehre statt.

(2) Die Stellplatzanlage zwischen geplantem Neubau und Leininger Straße ist im Wesentlichen für Patienten / Kunden vorgesehen. Um sicherzustellen, dass der Parkplatz auch wie vorgesehen genutzt wird, und um ungewollten Parksuchverkehr in den Wohnstraßen rund um das Ärztehaus und das neue Wohn- und Geschäftshaus zu vermeiden, ist der Kunden-/Patientenparkplatz dauerhaft gebührenfrei zu betreiben. Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt über das Flurstück-Nr. 1102/354 ist dauerhaft öffentlich-rechtlich und privatrechtlich abzusichern.

(3) Die 7 zur Friedelsheimer Straße hin orientierten Stellplätze sind keine Patienten- oder Kundenstellplätze. Sie dürfen ausschließlich von Anwohnern des Wohn- und Geschäftshauses genutzt werden. Auch eine Nutzung der Stellplätze durch Beschäftigte des Wohn- und Geschäftshauses ist ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch nicht mehr Fahrten/Tag erzeugt werden, als dies bei einem Anwohnerparkplatz der Fall wäre.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihre Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.

## **§ 6 Verkehrssicherung und Haftung**

Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungs- und Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken oder baulichen Anlagen verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

## **§ 7 Kostentragung**

Die Kosten für die Durchführung des Vorhabens gemäß §§ 3 und 4 trägt die Vorhabenträgerin.

## **§ 8 Abweichungen, Vertragsstrafen**

(1) Abweichungen von Regelungen dieses Vertrages und von der Baugenehmigung 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 Dokument ersetzt nicht die gegebenenfalls erforderliche Beantragung einer geänderten Baugenehmigung.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle, dass sie schuldhaft gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt in Höhe von

- bis zu 100.000 Euro je Verstoß gegen die bebauungsplankonforme Umsetzung des Vorhabens
- bis zu 5.000 Euro je Verstoß bei Nichteinhaltung der Betriebs- und Anlieferungszeiten
- bis zu 5.000 Euro je Verstoß gegen die Regelungen zum Benutzerkreis der 7 Stellplätze an der Friedelsheimer Straße

- bis zu 20.000 Euro je Verstoß gegen die Regelungen zur gebührenfreien Nutzung der Kunden-und Patientenstellplatzanlage
- bis zu 5.000 Euro je Verstoß gegen die Regelungen zum Artenschutz
- bis zu 5.000 Euro je Verstoß gegen die Regelungen zum Denkmalschutz
- bis zu 10.000 Euro je Verstoß gegen die Fristenregelungen in § 4 dieses Vertrags
- bis zu 100.000 je Verstoß gegen die Weitergabeverpflichtung nach § 5 (4) und § 10 dieses Vertrages

(3) Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt, eine für die Art des Verstoßes angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen, bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000 Euro fällig. Über die Fälligkeit und Höhe des Betrages entscheidet der Stadtvorstand nach Anhörung der Vorhabenträgerin nach billigem Ermessen. Hierbei sind Art und Umfang des Verstoßes zu berücksichtigen.

(4) Erfolgen Abweichungen 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 gem. Absatz 1.

(5) Abweichungen, die aufgrund von technisch 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) Im Rahmen der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Abweichungs-/Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung dennoch durch, wird die Vertragsstrafe nach Aufforderung durch die Stadt fällig.

(7) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Abs. 1 entweder durch den Bauherren 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) Die §§ 80, 81 und 89 der LBauO bleiben von dieser Regelung unberührt.

## **§ 9 Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“. 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.660 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 660 im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

## **§ 10 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt z.B. vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Ludwigshafen und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen 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) Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

**§ 12 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 660 in Kraft tritt.

Ludwigshafen, den  
Für die Stadt Ludwigshafen

Ludwigshafen, den  
Für die Vorhabenträgerin

---

Dr. Eva Lohse  
Oberbürgermeisterin

---

Dipl.-Ing. Ernst Merkel  
Vorstand



## Anlage 1: Vertragsgebiet

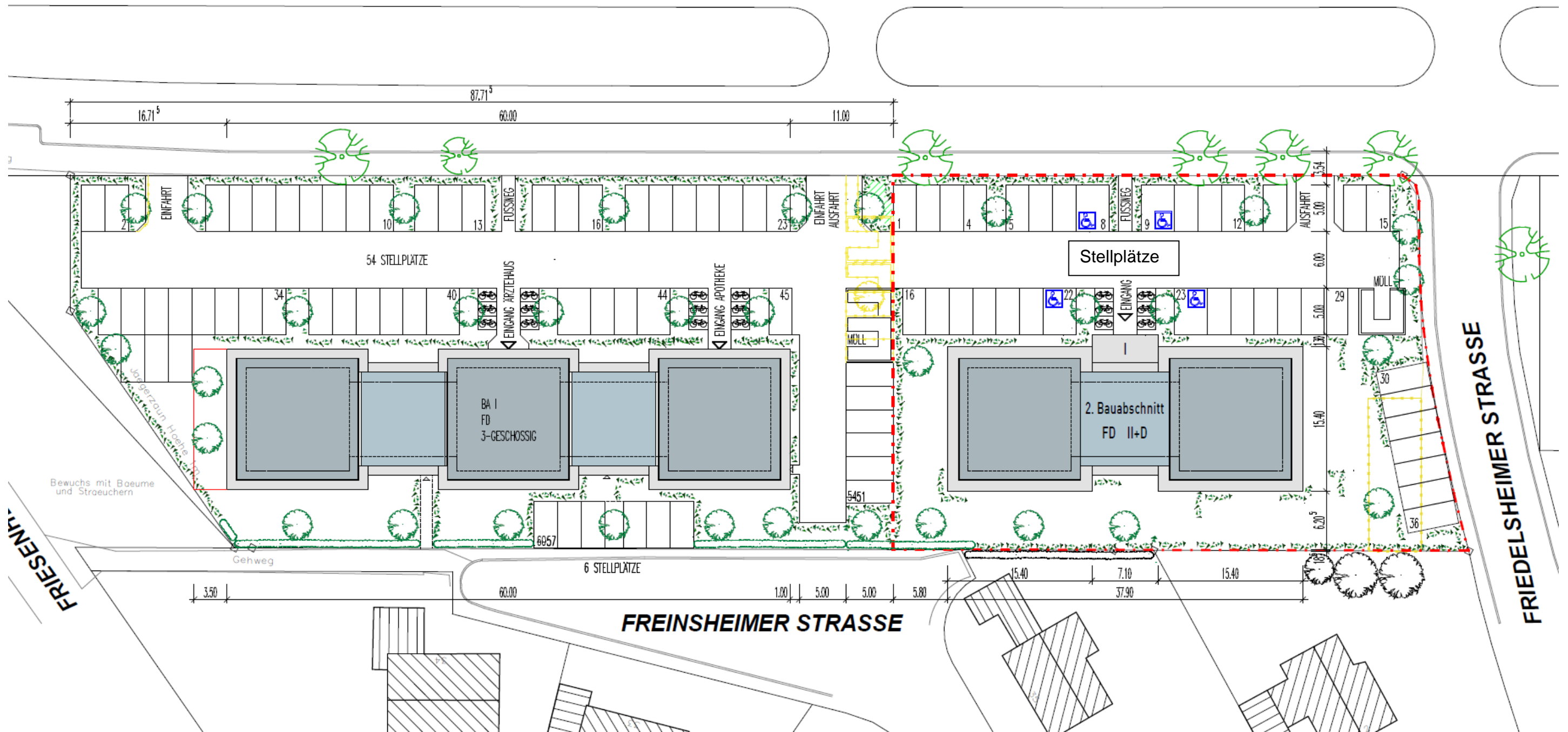
Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich Nr. 660 sowie den bestehenden Einfahrtsbereich (Stand Juli 2017) zum Haus der Gesundheit





Anlage 2a - Lageplan (Stand 10/05/2017), ohne Maßstab

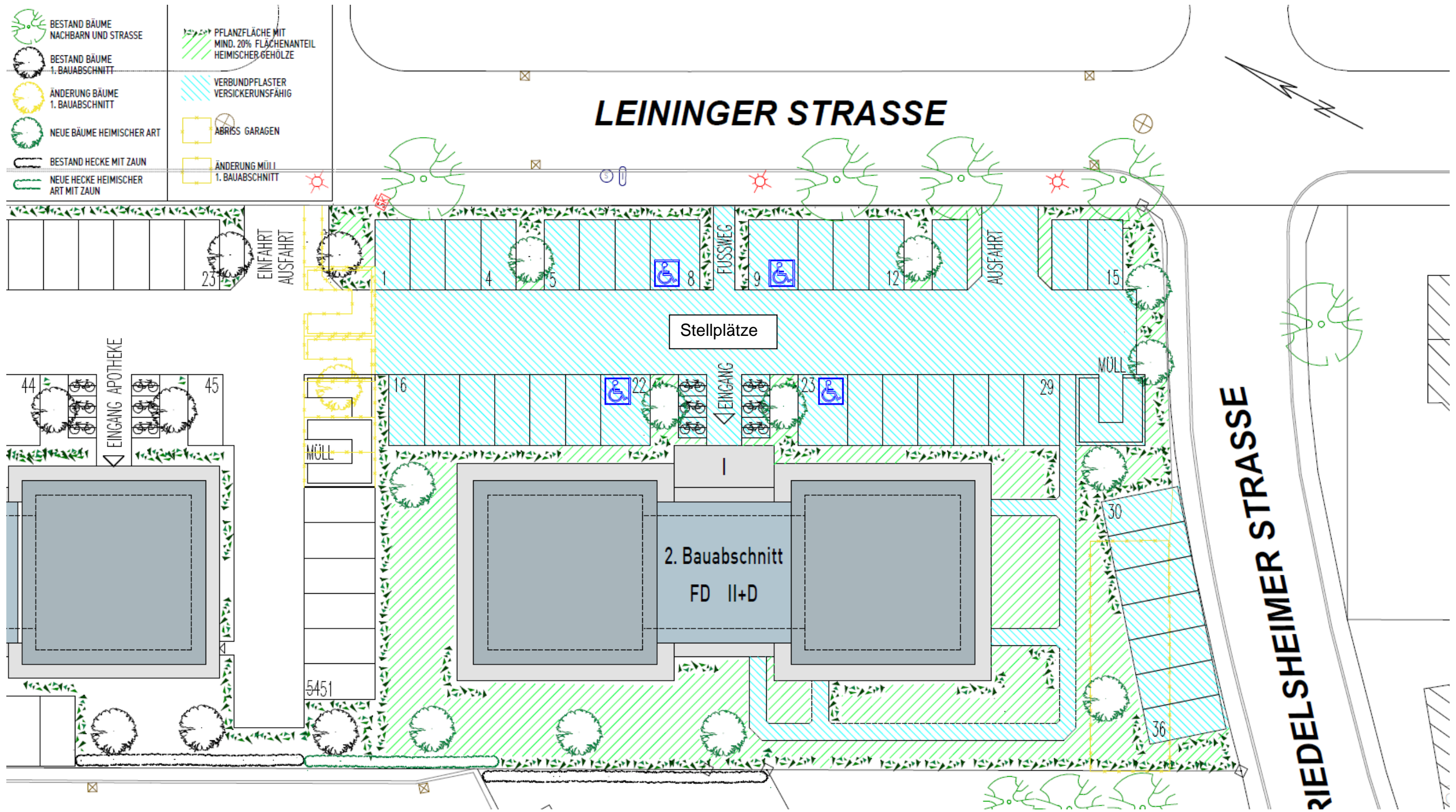
LEININGER STRASSE



Anlage 2b - Entwurf – Freiflächen (Stand 07.07.2017) ohne Maßstab;

-> Die Müllsammelstandorte sind beispielhaft dargestellt und vor Umsetzung mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ludwigshafen festzulegen. Die Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind dabei zu beachten.

-> Gemäß Vorhabenbezogenem B-Plan Nr. 660 müssen die zur Pflanzung festgesetzten Bäume einheimische Laubbäume 1. Ordnung in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang 16-18 cm) sein! Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.



Anlage 2c – Ansichten ohne Maßstab (geringfügige Änderungen der Fassadengestaltung/Fensteröffnungen sind zulässig, soweit das Gestaltungsprinzip erhalten bleibt)





**Anlage 3 Ausweichflächen Blaüflügelige Ödlandschrecke (Die endgültige Standortauswahl ist in Abstimmung mit Fachgutachter und Oberer Naturschutzbehörde zu treffen)**

