
Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 631 "In der kurzen Mörschgewanne"

KSD 20101850/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der städtebauliche Vertrag im Sinne des § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' zwischen Stadt und Immobilienverwaltung Görtz KG, Siemensstr. 2a, 67141 Neuhofen, wird abgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

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

nachfolgend *Stadt* genannt

und

**der Immobilienverwaltung Görtz KG, Siemensstr. 2a, 67141 Neuhofen,
vertreten durch Herrn Peter Görtz**

nachfolgend *Investorin* genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung geschlossen.

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 1. März 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' beschlossen. Ziel der Planung ist es, die Nutzung der bisherigen Grünfläche (mit Hinweis auf eine potenzielle Straßenbaumaßnahme) durch einen gewerblichen Betrieb (Großbäckerei) zu ermöglichen.

Im Zuge der Standortprüfung wurden verschiedene Bereiche im Stadtgebiet betrachtet, die bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. bereits in einem Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Sie wurden aus unterschiedlichen Gründen verworfen.

Aufgrund der Größe des Unternehmens mit Filialen auch außerhalb des Stadtgebietes von Ludwigshafen, den für Bäcker üblichen nächtlichen Lieferzeiten sowie dem Ausbau des betriebseigenen gastronomischen Angebotes mit 'Schaubäckerei' ist eine öffentlichkeits- und werbewirksame Lage am Ortsrand mit guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr zwingend notwendig.

Die ausgewählte Fläche kann alle Standortvoraussetzungen erfüllen und bietet darüber hinaus den Vorteil der guten Anbindung an den ÖPNV. Die *Stadt* hat hohes Interesse, mittelständische Unternehmen des Handwerks im Stadtgebiet anzusiedeln und ihnen entsprechende Möglichkeiten zu bieten.

Die *Stadt* ist im Rahmen des Flächenmanagements gehalten, Neuversiegelungen auf Flächen, die bisher noch nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind zu vermeiden. Im Gegenzug ist die o.g. besondere Situation des Unternehmens zu beachten. Die *Stadt* weicht daher von ihrer ursprünglichen Zielstellung für diesen Bereich ab, um einem regionalen, mittelständischen Betrieb die Ansiedlung in Ludwigshafen zu ermöglichen.

Um den Interessen beider Seiten gerecht zu werden, wird im Rahmen der Bauleitplanung auf der bisherigen Grünfläche ein Gewerbegebiet mit breiterem Nutzungsspektrum festgesetzt. Dies bietet die notwendige Flexibilität, um auch langfristig die Ausnutzung der als Bauland entwickelten Fläche zu sichern. Die zurzeit ausschließlich gewünschte Bäckereinutzung wird durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus werden in diesem Vertrag Regelungen zwischen *Stadt* und der *Investorin* getroffen, die sich den Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung entziehen, jedoch notwendig sind, um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und Flora / Fauna minimieren.

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' und über die Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' hinausgehende Regelungen hinsichtlich der Nutzung.
- (2) Der Vertrag regelt die Art der Nutzung, für den Schallschutz notwendige Maßnahmen (Verkaufszeit, Absperrung der Zufahrten von der Hauptstraße, Anzahl der Lieferfahrten in Teilbereichen), die Sicherung eines Teilbereichs der Grünfläche als 'Fluchtwiese'; die Rahmenbedingungen der Erschließung über die nördliche Zufahrt von der Hauptstraße sowie die architektonische Gestaltung.
- (3) Die sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' sind darüber hinaus zu beachten.

§ 2 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den in Anlage 1 dargestellten Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' und entspricht dem dort zukünftig ausgewiesenen Gewerbegebiet einschließlich der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Verkehrsfläche 'Hauptstraße'.

§ 3 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen vier 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 und 4 noch um Entwurfspläne handelt. Maßgeblich für diesen Vertrag sind hinsichtlich Anlage 2 der beim Satzungsbeschluss vorliegende Bebauungsplan sowie hinsichtlich Anlage 3 die mit der *Stadt* endgültig abgestimmte Straßenausbauplanung.

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (M 1 : 2.000) |
| Anlage 2: | Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' als Entwurf (ohne Maßstab) |
| Anlage 3: | Straßenausbauplan (Übersicht ohne Maßstab / M 1 : 250) |
| Anlage 4: | Architekturentwurf als Gestaltungskonzept (ohne Maßstab) |

§ 4 Grundstücksnutzung

- (1) In dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet ist für eine Dauer von 7 Jahren ausschließlich die Errichtung einer Großbäckerei einschließlich eines untergeordneten Backwarenverkaufs sowie einer untergeordneten gastronomischen Einrichtung (z.B. 'Brotzeit') zulässig.
- (2) Als untergeordnet gilt ein Backwarenverkauf mit einer Fläche von maximal 400 m².
- (3) Als untergeordnet gilt eine gastronomische Einrichtung mit einer Fläche von maximal weiteren 400 m² (einschließlich Außengastronomie).
- (4) Abweichend von § 4 (1) können sonstige gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' zulässige Nutzungen nach vorheriger Absprache und Einvernehmen mit der *Stadt* errichtet werden. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist.
Die *Stadt* darf das Einvernehmen nicht verwehren, wenn die grundsätzliche gestalterische Wirkung nicht wesentlich geändert wird. Dies betrifft die Ansichten von Osten/Nordosten (Hauptstraße).

§ 5 Sicherung der Fluchtwiese

Innerhalb des im Bebauungsplan als 'private Grünfläche' und 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' gekennzeichneten Bereichs ist eine Fläche von mindestens 1.000 qm als 'Fluchtwiese' für bereits angesiedelte Tierarten unberührt zu erhalten.

Das Abschieben sowie das Lagern des Oberbodens, Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind nicht zulässig.
Die Fläche darf nicht der Baustelleneinrichtung dienen.

§ 6 Öffnungszeiten und Stellplatznutzung

- (1) Der Verkauf der produzierten Waren gemäß § 4 (2) sowie die gastronomische Nutzung gemäß § 4 (3) sind ausschließlich in einer Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.
- (2) Die Nutzung der Stellplätze in dem Bereich zwischen Hauptstraße und östlicher Gebäudekante (Kundenstellplätze) ist ausschließlich in einer Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.

Eine Ausnahme ist im Einzelfall möglich, sofern durch die Nutzung der Stellplätze im Zeitraum von 22.00 – 6.00 keine erheblichen Schallemissionen, z.B. durch Öffnen und Schließen der Autotüren, Fahrzeugbewegung, o.ä. entstehen.

§ 7 Sperrung der Zufahrt

Im Zeitraum zwischen 22.00 – 6.00 Uhr sind die Zufahrten von der Hauptstraße zu sperren. Die Sperrung ist derart zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit stets gewährleistet ist.

§ 8 Lieferfahrten

- (1) Im Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr dürfen maximal sechs Lieferfahrzeuge (LKW $\geq 7,5$ t) durch die Rheingönheimer Straße fahren.
- (2) Abweichend von § 8 (1) sind darüberhinausgehende Lieferfahrten im Zeitraum zwischen 22.00 – 6.00 Uhr zulässig, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass hierdurch keine Pegelerhöhung um mehr als 2 dB(A) entlang der Rheingönheimer Straße zu erwarten sind.

§ 9 Ausbau der nördlichen Zufahrt von der Hauptstraße

- (1) Für Art, Umfang und Ausführung der nördliche Zufahrt von der Hauptstraße (Bebauungsplan: Zufahrt) sind der Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne', der Straßenausbauplan und die Grünordnungsplanung maßgebend sowie die gültigen Standards der *Stadt*, die örtlichen Gegebenheiten und technischen Vorschriften und Richtlinien, zu deren Einhaltung sich die *Investorin* verpflichtet.
- (2) Die *Investorin* verpflichtet sich, mit der Planung der Zufahrt ein leistungsfähiges Büro zu beauftragen. Die Beauftragung des Ingenieurbüros erfolgt im Einvernehmen mit der *Stadt*; dieses gilt auch bei einem Wechsel des Ingenieurbüros.

Die Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung, der Erstellung eines koordinierten Leitungsplans und der Sicherheit- und Gesundheitsschutzkoordination gemäß Baustellenverordnung erfolgen durch die *Stadt* im Rahmen der sonstigen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' notwendigen Straßenumbaumaßnahmen.

- (3) Die *Investorin* trägt sämtliche Kosten, die aufgrund der Errichtung dieser Zufahrt entstehen.

Sofern aufgrund der Lage der Zufahrt die Umlegung der vorhandenen Bushaltestelle notwendig wird, übernimmt die *Investorin* zudem die hierdurch entstehenden Kosten. Die Bushaltestelle kann als Fahrbahnrandhaltestelle errichtet werden.

Die Baulast im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegt weiterhin bei der *Stadt*.

§ 10 Architektonische Gestaltung

Der Architekturentwurf (Anlage 4) dient als Basis der weiteren Detail- und Ausführungsplanung. Abweichungen, die sich aus technischen Notwendigkeiten oder betrieblichen Ablaufplanungen ergeben, sind in Abstimmung zwischen *Stadt* und *Investorin* zulässig, sofern die grundsätzliche gestalterische Wirkung nicht wesentlich geändert wird.

§ 11 Vertragsstrafe

- (1) Bei schuldhaften Abweichungen der *Investorin* von Regelungen dieses Vertrags verpflichtet sich die *Investorin* zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die *Stadt*.

Für eine Abweichung hinsichtlich der Grundstücksnutzung gemäß § 4 beträgt die Vertragsstrafe bis zu 500.000 Euro.

Für eine Abweichung hinsichtlich der Sicherung der Fluchtwiese gemäß § 5 beträgt die Vertragsstrafe 5.000,- € je Verstoß.

Für eine Abweichung hinsichtlich der Öffnungszeiten und Stellplatznutzung gemäß § 6, für eine Abweichung hinsichtlich der Errichtung der Sperrung der Zufahrt gemäß § 7 und für eine Abweichung hinsichtlich der Lieferfahrten gemäß § 8 betragen die Vertragsstrafen jeweils 5.000 Euro je Verstoß.

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

- (2) Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt die *Investorin* 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 sechs Monaten für Verstöße gegen Regelungen der §§ 4, 9 und 10, ein Zeitraum von mindestens einem Monat für Verstöße gegen Regelungen der §§ 5 und 7 sowie einer Woche für Verstöße gegen Regelungen der §§ 6 und 8.

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

§ 12 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 *Investorin*, die diese im Hinblick auf den Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätigt, 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.

Wenn eine Vertragspartei vom Grundstückskaufvertrag zwischen *Stadt* und *Investorin*, der zur Verwirklichung des Bauvorhabens geschlossen wird, zurücktritt, wirkt dieser Rücktritt zugleich als Rücktritt von diesem städtebaulichen Vertrag, so dass dieser wirkungslos wird.

§ 13 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Veräußerung der Grundstücke im Vertragsgebiet innerhalb von 7 Jahren nach Erwerb bedarf der schriftlichen Zustimmung der *Stadt*.
- (2) Die *Investorin* verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern im Grundstückseigentum mit der Verpflichtung, diese ihrerseits etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, weiterzugeben. Dies gilt auch bei Teilveräußerungen des Vertragsgrundstückes.
- (3) Die *Investorin* haftet der *Stadt* gegenüber für die Einhaltung der nach diesem Vertrag von ihr übernommenen Pflichten und Bindungen neben etwaigen Rechtsnachfolgern, auch im Falle einer Teilveräußerung soweit die *Stadt* sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 14 Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien und mit Beschluss des Vertrages durch den Stadtrat sowie dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' als Satzung wirksam.

§ 15 Schlussbestimmung

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

Ludwigshafen am Rhein, den

Für die Immobilienverwaltung Görtz KG

.....
(Peter Görtz)

- Anlage 1** Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
(M 1 : 2.000)
- Anlage 2** Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne'
als Entwurf (ohne Maßstab)
- Anlage 3** Straßenausbauplan (Übersicht ohne Maßstab /
Ausschnitt M 1 : 250)
- Anlage 4** Architekturentwurf als Gestaltungskonzept
(ohne Maßstab)