

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528 e "Autohaus in den Wingertsgewannen";
Durchführungsvertrag

KSD 20101791/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 25.10.2010:

Der Stadtrat möge dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528 e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ zustimmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 528 e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ wurde bereits zum Satzungsbeschluss diskutiert und zustimmend beurteilt.

Im vorliegenden Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung des Vorhabens
- Zeitraum für die Durchführungsverpflichtung
- Begrünungsmaßnahmen
- Verkehrserschließung
- Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen
- Beleuchtung des Werbepylon
- Denkmalpflege
- Rücktrittsrecht
- Weitergabeverpflichtung
- u.a.

Da die Stadt Ludwigshafen dem Vorhabenträger das in Frage stehende Grundstück veräußert, sind im Kaufvertrag Regelungen enthalten, die die Kostenbeteiligung zum Straßenumbau sowie eine Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung der Bauungs- und Nutzungsverpflichtung beinhalten.

Zur Vermeidung von Doppelregelungen wurde im Durchführungsvertrag auf Vertragsstrafen verzichtet.

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Bebauungsplan 528e
Anlage 3	Fachbeitrag Naturschutz
Anlage 4.1	Grundriss
Anlage 4.2	Ansichten
Anlage 4.3	Außenanlagen - Details
Anlage 4.4	Freiflächengestaltungsplan
Anlage 5	Entwurfsplanung des Knotenpunkts Ruchheimer Straße / Martha-Saalfeld-Straße

STÄDTEBAULICHER VERTRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 528E „AUTOHAUS IN DEN WINGERTSGEWANNEN“

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

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

und

der Christa und Andreas Scheller GbR
- vertreten durch Andreas Scheller
Triftweg 10,
67098 Bad Dürkheim
(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528e „Autohaus in den Wingertsgewannen“

Präambel

Der Vorhabenträger plant auf dem Grundstück Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. 3478 ein Autohaus mit den erforderlichen Ausstellungsflächen zu errichten. Zusätzlich soll auf dem Grundstück eine Optionsfläche für ein Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen werden. Um die Erschließung und eine gute Einsehbarkeit zu sichern, werden noch Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in die Planung integriert.

Für das Vertragsgebiet wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein abgestimmt.

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 diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Der Vertrag ergänzt die Bestimmungen des „Kooperationsvertrags zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 528e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ (Städtebaulicher Vertrag Teil 1) vom 17.04.2010.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstände des Vertrages sind das in § 3 näher beschriebene Vorhaben und die Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst in der Gemarkung Oggersheim das Flurstück Nr. 3478 und Teilbereiche der Flurstücke 3480, 1169/10, 1283/6 und 1268/8.

§ 2

Bestandteil des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind

1. der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. der Bebauungsplan mit integrierten textlichen Festsetzungen (Anlage 2)
3. Der Fachbeitrag Naturschutz (Anlage 3)
4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:200, bestehend aus
 - Grundriss
 - Ansichten

- Schnitte
 - Freiflächengestaltungsplan (Anlagen 4.1 bis 4.4)
5. Entwurfsplanung des Knotenpunkts Ruchheimer Straße / Martha-Saalfeld-Straße (Anlage 5)

§ 3 **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft

1. die Errichtung eines Autohauses, bestehend aus Annahme mit Publikumsbereich und Informationen, Büro und Verwaltung, Räume für Verkaufsverhandlungen, Ausstellungsraum BMW, Ausstellungsraum Mini,
2. die Errichtung einer Werkstatt mit insgesamt zehn Arbeitsbühnen, Prüfeinrichtungen u.a. für Bremsen und Abgas, Entsorgungsbereich für Teile, Altöl etc., Sozialräumen, Ersatzteillager, Reifenlager,
3. die Errichtung einer Waschanlage
4. den Bau eines Pylons mit einer Höhe von max. 20 m als Werbeträger,
5. die Anlage von Stellflächen für Neuwagen und für gebrauchte Wagen
6. den Bau von insgesamt 94 Stellplätzen für Kunden und Personal
7. die Errichtung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber / Betriebsleiter
8. die Begrünung der nicht versiegelten Freiflächen des Vertragsgebietes
9. die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

§ 4 **Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages auf seine Kosten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Stadt Ludwigshafen einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 24 Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fertig stellen und in Betrieb nehmen. 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.
- (3) Das im Plan dargestellte Reifenlager ist von der Durchführungsfrist gem. §4 (2) ausgenommen. Es ist vorgesehen, dieses Reifenlager zu einem späteren Zeitpunkt, in einem zweiten Bauabschnitt, zu realisieren.
- (4) 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 Abs. 2 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

§ 5

Begrünungsmaßnahmen

- (1) Der Umfang der durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anlage 2) sowie aus dem Freiflächengestaltungsplan (Anlage 4.4).
- (2) Abweichungen zwischen Freiflächengestaltungsplan und Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind in dem Umfang möglich, in dem die vorgesehenen versiegelbaren Flächen zugunsten von Versickerungsflächen verkleinert werden.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags. Die Begrünungsmaßnahmen sind auf eigene Kosten durchzuführen und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die von ihm zu erbringenden Begrünungsmaßnahmen innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Eintritt des Ausgleichserfordernisses (Baubeginn) fertig zu stellen.
- (5) Der Vorhabenträger hat den Beginn der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der Stadt als der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig, d.h. 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 beseitigen.

§ 6

Verkehrerschließung

- (1) Die Stadt Ludwigshafen verpflichtet sich zum Ausbau des Knotenpunkts Ruchheimer Straße / Martha-Saalfeld-Straße entsprechend der in Anlage 5 beigefügten Planung.
- (2) Die Durchführung der Ausbaumaßnahmen durch die Stadt Ludwigshafen erfolgt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, so dass die Zufahrt zu der Baustelle gewährleistet bleibt und die Erschließungsmaßnahme mit Fertigstellung des Vorhabens abgeschlossen ist.
- (3) Die Anlieferung des Autohauses erfolgt werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr.

§ 7

Abstände zu Versorgungsleitungen

- (1) Der Pflanzabstand von Bäumen zu oberirdischen Leitungselementen (Schächten, Hydranten, Verteilerschränken u.a.) soll 2,00 m nicht unterschreiten.
- (2) Der Pflanzabstand von Bäumen zu unterirdischen Leitungselementen soll 2,50 m nicht unterschreiten.
- (3) Werden unterirdische Versorgungseinrichtungen, -leitungen und Anbindungen im Wurzelbereich vorhandener und geplanter Bäume erwogen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
 - Bei der Einbringung von unterirdischen Leitungen als Anschluss an vorhandene Leitungs- und Kabeltrassen (z.B. Unterflurhydranten, Telekommunikationsleitungen u.a.) ist der Bereich Umwelt in die Planung einzubeziehen.
 - Grundsätzlich sollen Aufgrabungen nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden.
 - Bereits im Planungsstadium sind wurzelschützende Maßnahmen wie Durchbohrungen, Durchpressungen oder Bau von Wurzelvorhängen in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt zu prüfen.
 - Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob bei Erdkabelverlegungen für spätere Netzerweiterungen zusätzliche Leerrohre im Wurzelbereich verlegt werden.

§ 8

Beleuchtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zum Schutz von nachtaktiven Insekten für den Pylon insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- (2) Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird der Werbepylon in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht beleuchtet.

§ 9

Denkmalpflege

- (1) Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen hat der Vorhabenträger die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.
- (2) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- (3) Die Verpflichtung der ausführenden Baufirmen entbindet den Vorhabenträger nicht von der Meldepflicht und der Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
- (4) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten des Vorhabenträgers finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

§ 10

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Ludwigshafen von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 30.06.2011 rechtsverbindlich geworden ist oder die beantragte Baugenehmigung nicht bis zum 31.12.2011 bestandskräftig erteilt oder die Baugenehmigung nach Erteilung rechtskräftig widerrufen oder zurückgenommen wird. In diesem Fall wird die Stadt Ludwigshafen entsprechend § 4 (4) verfahren.

§ 11

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Ludwigshafen als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger.
- (2) Soweit die Stadt Ludwigshafen den Rechtsnachfolger akzeptiert und mit ihm als neuen Vertragspartner entsprechende vertragliche Regelungen einget, wird der Vorhabenträger aus seiner Haftung entlassen.

§ 12

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Ludwigshafen keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Ludwigshafen nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 13

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsveränderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Ludwigshafen und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen 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 ist Ludwigshafen am Rhein.

§ 14

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Ludwigshafen am Rhein, den _____

für die Stadt Ludwigshafen am Rhein

für den Vorhabenträger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528 e "Autohaus in den Wingertsgewannen";
Durchführungsvertrag

KSD 20101791/1

Da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ zum Satzungsbeschluss verkleinert hat wird die Anlage 2 zum Durchführungsvertrag entsprechend ausgetauscht.