
Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 597 "Hagellochstraße"

KSD 20135506

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 26.08.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“ wird zugestimmt.

BEGRÜNDUNG:

Der Städtebauliche Vertrag regelt die Realisierung von 13 Wohneinheiten durch den Vorhabenträger WS-Systembau in einem Teilbereich des Bebauungsplans. U.a. werden insbesondere folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung des Vorhabens
- Vorgartengestaltung an der Hagellochstraße
- Zeitraum der Durchführung
- Weitergabeverpflichtung
- Übernahme der Verfahrens- und Planungskosten des Bebauungsplanes

Städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“

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

und

WS Systembau GmbH,
Hirschstraße 17, 68766 Hockenheim
- vertreten durch Thomas Schumann -
(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

schließen folgenden Vertrag:

PRÄAMBEL

Die Firma WS Systembau GmbH beabsichtigt im Bereich der Hagellochstraße insgesamt 13 neue Wohneinheiten mit den dazu nötigen Infrastrukturanlagen zu realisieren. Während für die Reihenhausbebauung entlang der Hagellochstraße schon Baurecht nach §34 BauGB besteht, erfordert die Realisierung der Gebäude im Blockinnenbereich erst die Schaffung von Baurecht über den Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“.

Die Planungen sehen straßenbegleitend zur Hagellochstraße sechs Reihenhäuser und im Blockinnenbereich eine aufgelockerte Bebauung mit drei Doppelhäusern und einem freistehenden Einzelhaus vor, die über einen Privatweg erschlossen werden. Je Einzel-, Reihenhäuser und Doppelhaushälfte ist nach dem Bebauungsplan Nr. 597 eine Wohneinheit zulässig, sodass insgesamt 13 neue Wohneinheiten entstehen werden. Um den Stellplatzbedarf für die neuen Wohneinheiten zu decken, werden im Vertragsgebiet 26 Stellplätze und Garagen erstellt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der in der Präambel geschilderten Bebauung und Erschließung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 597 „Hagellochstraße“ auf der Grundlage der von WS Systembau erstellten und mit der Stadt abgestimmten Pläne.

Das Vertragsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 597 „Hagellochstraße“ und umfasst die folgenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern der Gemarkung Friesenheim: 385/2, 386, 387, 388, 389, 390 und 390/2 (vgl. Anlage 1). Alle Grundstücke befinden sich in der Verfügungsgewalt der Firma WS Systembau GmbH.

Der Privatweg, der die sieben Wohneinheiten im Blockinnenbereich erschließt, wird von der Firma WS Systembau GmbH hergestellt. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Für Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht sind die Firma WS System-

bau bzw. die künftigen Eigentümer/ Rechtsnachfolger verantwortlich. Der Stadt entstehen hierdurch keine Kosten. PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Im Bereich der Hagellochstraße stellt WS Systembau eine einheitliche Vorgartengestaltung her (vgl. Anlage 4): Die Müllbehälter werden gemäß Bebauungsplan hinter einem Sichtschutz in Form von einer begrünten Gabionenmauer oder einer verputzten Wandscheibe angeordnet. Weiterhin werden sechs mindestens dreimal verpflanzte, kleinkronige Laubbäume gepflanzt.

Die Farbgestaltung der Häuser ist mit der Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtplanung abzustimmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 597 „Hagellochstraße“ sind einzuhalten.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan des Vertragsgebietes
- Anlage 2: Baukonzept, Maßstab 1:200, in der Fassung vom 16.07.2013
- Anlage 3: Darstellung des Vorhabens in Ansichten
- Anlage 4: Detailplanung zur Vorgartengestaltung, Maßstab 1:250, in der Fassung vom 20.06.2013
- Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“, in der Fassung vom 15.07.2013

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen.

§ 3 Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers

- (1) Die Firma WS Systembau GmbH verpflichtet sich zur Durchführung des beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 597 „Hagellochstraße“ und den Regelungen dieses Vertrages. Die Firma WS Systembau GmbH verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen und das Vorhaben binnen 24 Monaten nach Baugenehmigung fertig zu stellen.

Für die Erschließung (Privatweg, Kanal, etc.) der Baugrundstücke ist WS Systembau zuständig. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz in der Hagellochstraße entstehen können, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der Privatweg wird auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt und bleibt privater Besitz. Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch das Vorhaben keine Kosten. WS Systembau verpflichtet sich, den Privatweg mit Fertigstellung des letzten Wohnbauvorhabens im WA II fertigzustellen.

Zur Sicherung der Herstellung dieser Erschließungsmaßnahmen ist eine Bankbürgschaft in Höhe von 50.000 Euro zusammen mit diesem unterschriebenen Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 597 „Hagellochstraße“ bei der Stadt Ludwigshafen im Bereich Stadtplanung zu hinterlegen.

Sollte aus von der Firma WS Systembau GmbH nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden die Vertragspartner über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.

- (2) Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind durch WS Systembau herzustellen und nach Fertigstellung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzausfälle sind in gleicher Art oder in Absprache mit der Stadt zu ersetzen. Die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt, zur Pflege und eventuellen Ersatzpflanzung geht auf die Rechtsnachfolger über.
- (3) Garagen, Carports oder Nebenanlagen mit einem Flachdach sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Diese Unterhaltungspflicht geht auf die Rechtsnachfolger über.
- (4) Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Bereichen mit unbelasteten Bodenverhältnissen zulässig.

§ 4 Verkehrssicherung

Die Firma WS Systembau GmbH 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 Firma WS Systembau GmbH stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 5 Abweichungen

Abweichungen des Vorhabenträgers von 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 Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß entweder durch die Firma WS Systembau GmbH 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 WS Systembau geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen, auch für die Heilung des Verstoßes, ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 7 Kostentragung

Die Firma WS Systembau GmbH trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Bauvorhaben, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, dazu notwendige Gutachten und Pläne).

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger 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. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 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 Vorhabenträger 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.

§ 10 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 597 „Hagellochstraße“ wirksam.

§ 11 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

Ludwigshafen am Rhein,

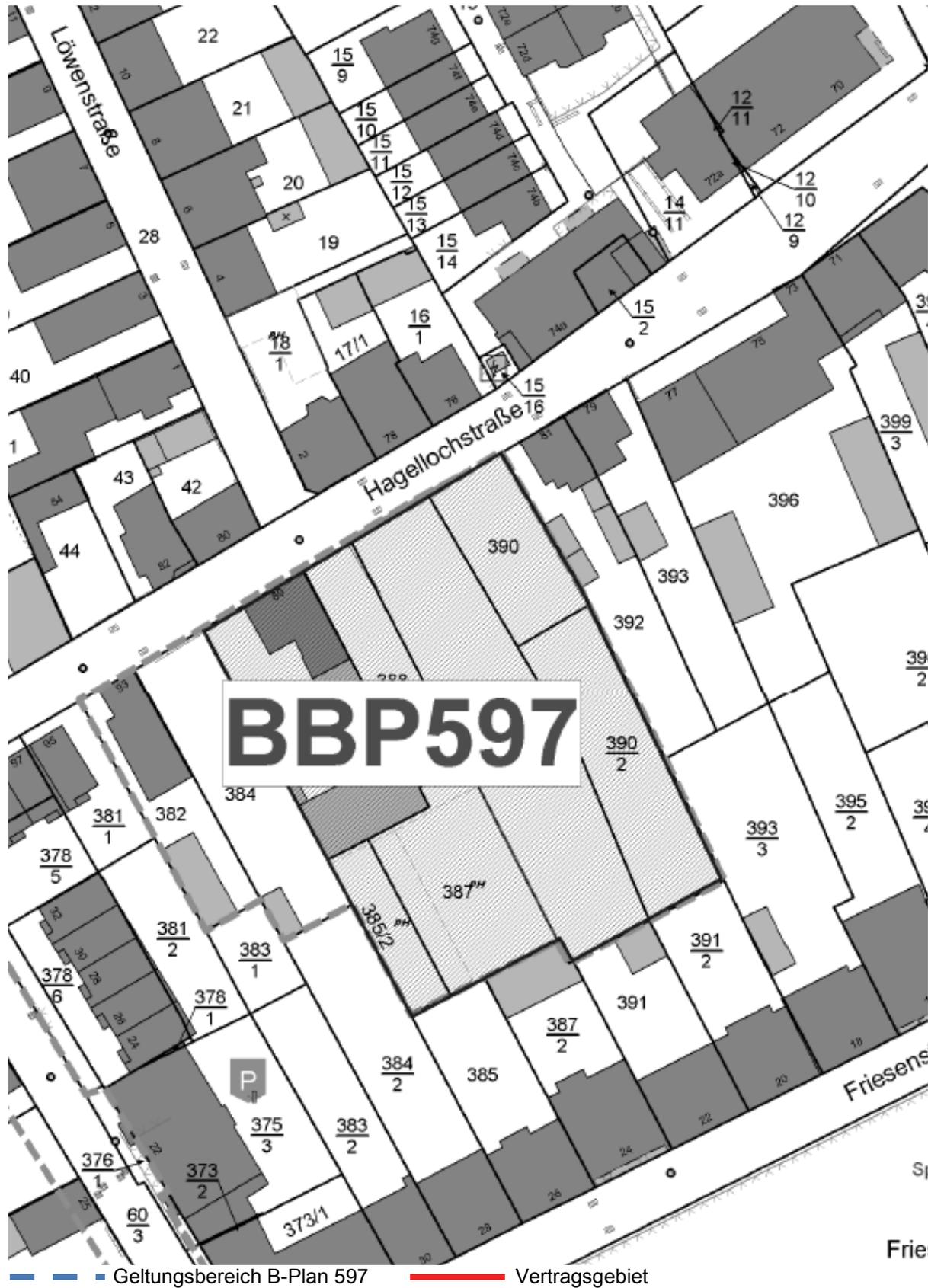
den

den

Oberbürgermeisterin
(Stadt Ludwigshafen)

Thomas Schumann
(WS Systembau GmbH)

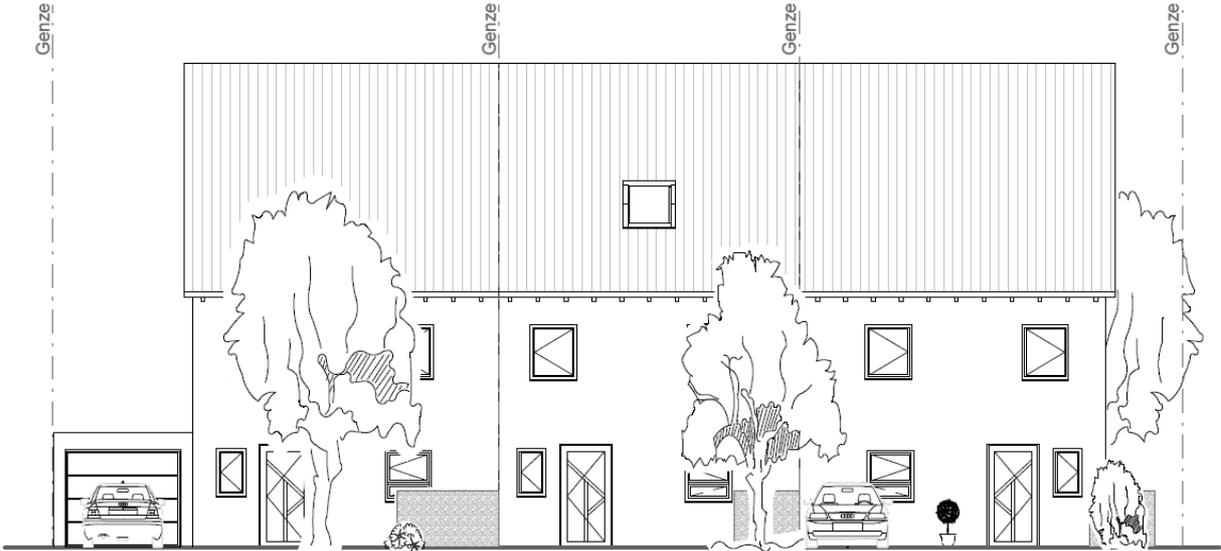
Anlage 1: Lage des Vertragsgebietes



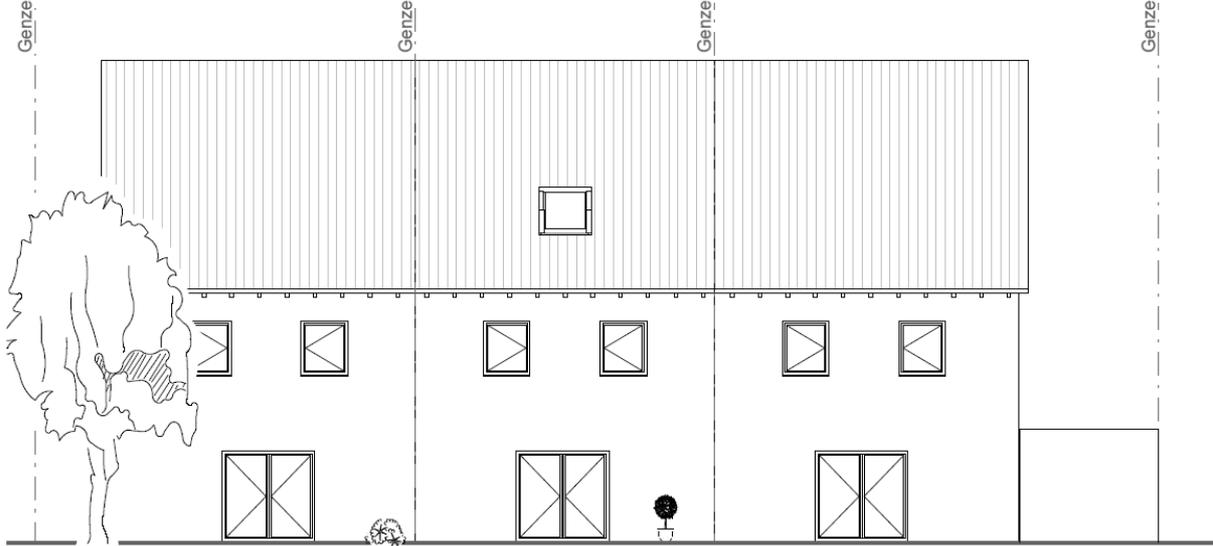
Anlage 2: Bebauungskonzept (1:200), in der Fassung vom 16.07.2013

Anlage 3: Darstellung des Vorhabens in Ansichten

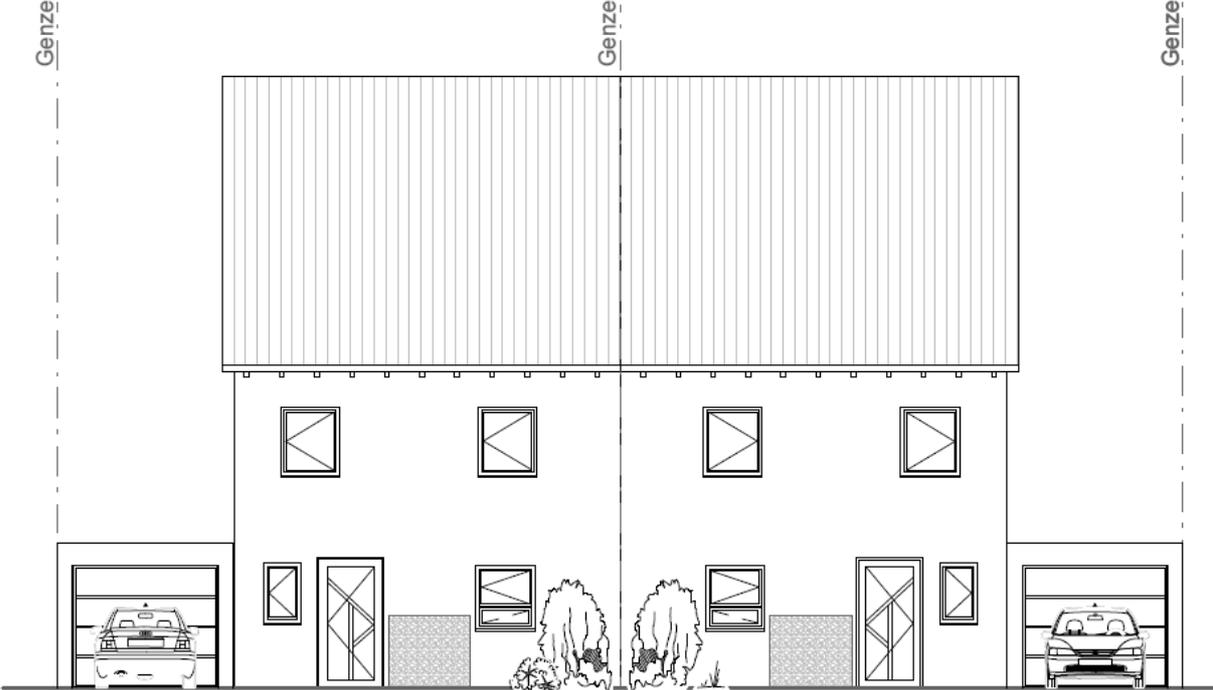
a. Reihenhausergruppe an der Hagellochstraße - Straßenansicht



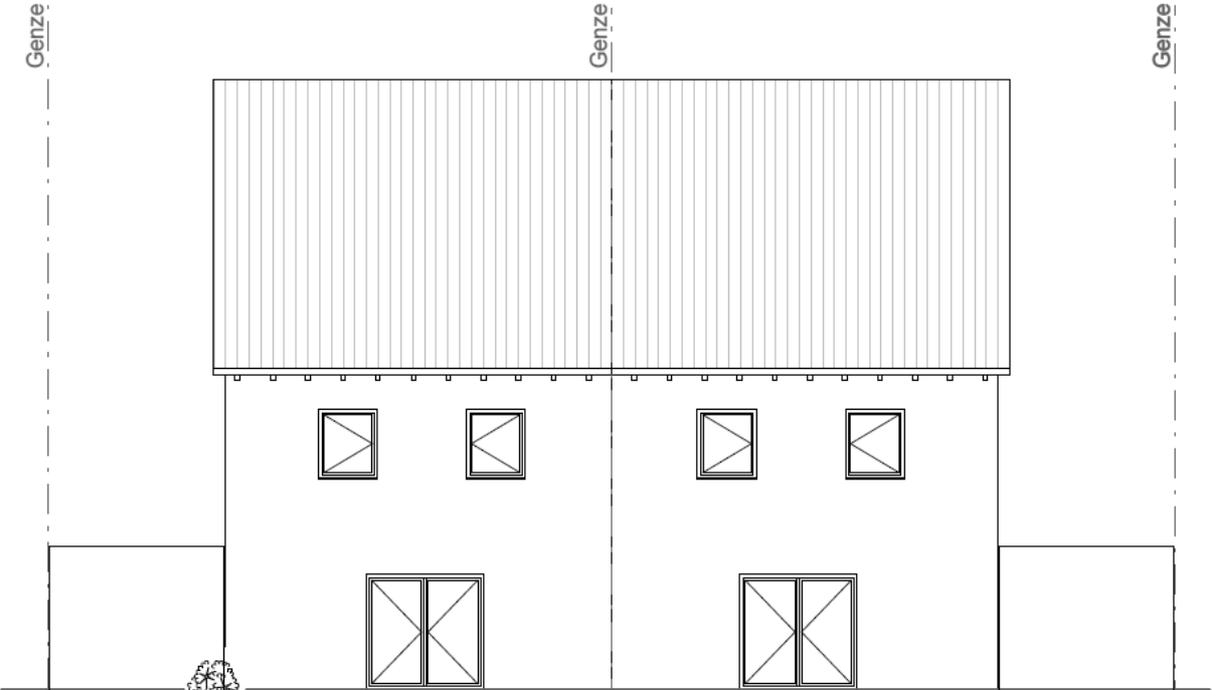
b. Reihenhausergruppe an der Hagellochstraße - Rückansicht



c. Doppelhaus - Vorderansicht



d. Doppelhaus - Rückansicht



Anlage 4: Detailplanung zur Vorgartengestaltung

Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“