

---

# Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“  
gemäß §11, Abs. I, Nr.1 BauGB

Die Stadt Ludwigshafen,  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen  
(nachfolgend Stadt genannt)

und

die GAG Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau,  
vertreten durch den Vorstand Herrn Ernst Merkel  
Wittelsbachstraße 32  
67061 Ludwigshafen  
(nachfolgend Erschließungsträgerin genannt),

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Die Erschließungsträgerin möchte das in ihrem Eigentum befindliche Baugrundstück, FISTNr. 3652 der Gemarkung Ruchheim, entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ entwickeln. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Garagenanlage im Norden des Baufelds vor. Südlich schließen sich Einfamilienhäuser in Form von 3 Doppelhausgruppen entlang des Erfurter Rings und 7 freistehenden Einzelhäusern, zum Teil mit der Möglichkeit, eine zweite, untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung) anzubieten, entlang eines neu herzustellenden Privatwegs an.

Der hier vorliegende Vertrag regelt insbesondere die Modalitäten der Durchführung der von der Erschließungsträgerin vorgelegten Erschließungsplanung (vgl. Anlagen), den Ersatz von im öffentlichen Raum entfallenden Stellplätzen und Bäumen, sowie die Aufgabe eines Teilstücks des in FISTNr. 3652 liegenden Entwässerungskanal.

---

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen auf der Grundlage der von der Erschließungsträgerin erstellten und mit der Stadt abgestimmten Planung, sowie die Herstellung von zwei neuen öffentlichen Stellplätzen, die Pflanzung von zwei Bäumen im öffentlichen Straßenraum, sowie die Aufgabe eines Teilstücks des im Geltungsbereich Nr. 647 verlaufenden Entwässerungskanals. Darüber hinaus sind Regelungen enthalten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ hinausgehen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647, den Bereich des Erfurter Rings, in dem die baulich hergestellten und von der Neuplanung betroffenen öffentlichen Stellplätze liegen sowie die Flächen, die zur Herstellung der Ersatzstellplätze bzw. zur Anpflanzung von zwei herzustellenden Hochstämmen notwendig sind (Anlage 1).

(3) Darüber hinaus wird festgelegt, welche Grundstücksinformationen seitens der derzeitigen Grundstückseigentümerin GAG an zukünftige Grundstückseigentümer mindestens weitergegeben werden müssen.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegen 3 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrags. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen.

1. **Anlage 1: Vertragsgebiet**
2. **Anlage 2: Bebauungsplanentwurf Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ nach Offenlage, Maßstab 1:500**
3. **Anlage 3 a und b: Erschließungsplanung im Maßstab 1: 250 (Verkehrliche Erschließung, Entwässerung)**

## **§ 3 Durchführungsverpflichtung und sonstige Pflichten der Erschließungsträgerin**

- (1) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der inneren Erschließung im Vertragsgebiet auf eigene Kosten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“, der abgestimmten Erschließungsplanung (Anlage 3) und den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden. Die erforderliche, neu herzustellende innere Erschließung (verkehrliche Privaterschließung sowie private Ver- und Versorgungsanlagen) werden von der Stadt nicht in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernommen und verbleiben in Privateigentum.
- (2) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, auf den privaten Erschließungsstraßen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

---

und der im Geltungsbereich Nr. 647 mit ihren Einrichtungen zukünftig präsenten Ver- und Entsorgungsunternehmen zu begründen. Diesen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist zudem ein Leitungsrecht auf eben diesen Straßen einzuräumen. In dem im Bebauungsplan mit 2 gekennzeichneten Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten des mit der Abwasserentsorgung betrauten Entsorgungsdienstleisters zu begründen. Die Rechte können via Baulast bzw. durch Eintragung einer Dienstbarkeit begründet werden.

- (3) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich zudem - im Ausgleich zu den im öffentlichen Raum entfallenden und baulich hergestellten Stellplätzen und dort gepflanzten Bäumen - zur Schaffung von 2 öffentlichen Stellplätzen in der Nordwest-Ecke und zur Pflanzung von 2 Bäumen im Südosten des Vertragsgebiets auf eigene Kosten. Dies geschieht in Abstimmung und gemäß den Vorgaben der Bereiche Tiefbau und Umwelt der Stadt Ludwigshafen und bedarf deren ausdrücklicher Genehmigung. Außerdem werden auf der privaten Erschließungsstraße mindestens 3 nicht öffentliche Stellplätze für die Besucher der Anlieger hergestellt (Anlage 3).
- (4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 647 befindet sich derzeit ein Kanal, der in einem Teilbereich aufgegeben und durch einen in der Privatstraße zu verlegenden privaten Entwässerungskanal ersetzt werden soll. Die Aufgabe, Planung und Neuverlegung des Entwässerungskanals erfolgt in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL), Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt und bedarf dessen ausdrücklicher Genehmigung. Durch Aufgabe, Neuplanung und Neuverlegung des Kanals entstehende Kosten übernimmt die Erschließungsträgerin.
- (5) Die Zuwege für Löschfahrzeuge sind aus brandschutztechnischer Sicht freizuhalten. Dazu ist es notwendig, dass nur in dafür vorgesehenen markierten Flächen geparkt wird. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich dazu, die zukünftigen privaten Grundstückseigentümer auf diesen Zusammenhang im Rahmen des Kaufvertrags hinzuweisen.
- (6) Gemäß Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (DLA-SP) im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 647 übernimmt die Erschließungsträgerin folgende Verpflichtungen:  
Bei Vergabe von Erdarbeiten – auch solchen, die nicht in Zusammenhang mit Erschließungsarbeiten stehen - sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der DLA-SP zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens jedoch eine Woche im Voraus) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen, wonach jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen ist und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sind. Dies entbindet den Bauherrn/die Erschließungsträgerin nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der DLA-SP. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Di-

---

rektion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Diese Verpflichtung gilt auch für mögliche Rechtsnachfolger. Der Erschließungsträger weist die privaten zukünftigen Grundstückseigentümer auf diesen Umstand in angemessener Form hin.

- (7) Die Erschließungsanlagen sind spätestens 4 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 647 fertig zu stellen.
- (8) Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, spätestens 2 Jahre nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 647 mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.
- (9) Sollte aus von der Erschließungsträgerin nicht zu beeinflussenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Erschließungsträgerin und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen verhandeln.

#### **§ 4 Weitergabe von Informationen**

Die Erschließungsträgerin übergibt beim Verkauf von Grundstücken oder Grundstücksanteilen innerhalb des Geltungsbereichs Nr. 647 mit dem jeweiligen Kaufvertrag den Bebauungsplan Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ an die Käufer. Sie informiert die Käufer zudem über die Rechte und Pflichten, die sich aus den Regelungen dieses Vertrages ergeben. Dies betrifft insbesondere die Verantwortlichkeit für

- (1) Unterhalt und Verkehrssicherung der privaten Erschließungsflächen sowie
- (2) Instandhaltung, Reinigung und Überwachung der privaten Kanäle.

#### **§ 5 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung**

Die Ausschreibung und Bauleitung der privaten Erschließungsanlage und der zu ändernden öffentlichen Verkehrsfläche wird von der Erschließungsträgerin selbst ausgeführt. Für die Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwingend eine Straßenbaufirma (Eintragung in der Handwerksrolle) zu beauftragen.

#### **§ 6 Verkehrssicherung**

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

---

## **§ 7 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans zum Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Erschließungsträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 647 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 (gem. §12 BauGB).

## **§ 8 Kostentragung**

Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen, Schaffung der öffentlichen Stellplätze und Pflanzung der Bäume im öffentlichen Straßenraum, Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Kanalverlegung gem. § 3 dieses Vertrages, gegebenenfalls dazu notwendige Gutachten und Pläne). Sie stellt die Stadt kostenfrei.

## **§ 9 Rechtsnachfolge**

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Erschließungsträgerin haftet der Stadt gegenüber als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie 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 zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Erschließungsträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (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.

---

**§ 11 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ in Kraft tritt.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

Stadt Ludwigshafen am Rhein:

GAG, Aktiengesellschaft für Wohnungsbau,  
Gewerbe- und Städtebau

.....  
Dr. Eva Lohse  
Oberbürgermeisterin

.....  
Ernst Merkel  
Vorstand