

Durchführungsvertrag

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)
- „C 37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ -

zwischen
der Stadt Landau in der Pfalz
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Dr. Maximilian Ingenthron

- im folgenden "Stadt" genannt -

und

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG., c/o Lidl Vertriebs – GmbH & Co. KG
Stockholmer Straße 29, 67346 Speyer,
vertreten durch den Geschäftsführer Frank Bernhart
und den Prokuristen Michael Wagner

- im folgenden "Vorhabenträgerin" genannt -

Präambel

Die LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG Speyer betreibt auf den Flurstücken Nr. 3576, 3586/2, 3586/4 sowie 3576/1, Wieslauterstraße 55, einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung.

Daher strebt die Fa. LIDL einen vergrößerten Neubau des Marktes an. Der Neubau soll im Bereich des bestehenden Gebäudes am nördlichen Rand des Grundstücks entstehen. Während der Abriss- und Neubauphase wird der Verkauf an anderer Stelle in Form eines Zeltverkaufes erfolgen.

Zielsetzung der Fa. LIDL ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt durch einen vergrößerten Neubau an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.

Planungsrechtlich ist das Planungsgebiet bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Es besteht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Vorhaben ein Planungserfordernis

gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, da es sich einerseits um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt handelt, der andererseits zugleich in einer Agglomeration mit anderen Märkten liegt. Ferner besteht hinsichtlich des Immissionsschutzes, der Belange von Natur, Artenschutz sowie dem Orts- und Landschaftsbild ein Regelungsbedarf. Schließlich ist zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Landau und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Landau – eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich.

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

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind das in § 3 und den Anlagen 2 und 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet, festsetzungsergänzende Regelungen sowie Fristen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst unter der Adresse Wieslauterstraße 55 die Flurstücke Nr. 3576, 3586/2, 3586/4 sowie 3576/1, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden (vgl. Anlage 1).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 3)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben betrifft den Abbruch des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts sowie den Neubau und den Betrieb eines Lebensmitteldiscountmarkts einschließlich der Umgestaltung der Stellplatz- und Freiflächenanlagen im Sinne der Anlage 2.

(2) Im Erdgeschoss sind Ein-/ Ausgang, Verkaufsflächen, Lager- und Vorbereitungsräume vorgesehen. Die Warenanlieferung ist an vergleichbarer Lage wie im Bestand geplant. Eine wesentliche Neuerung gegenüber dem Bestand ist die Anordnung der Sozialräume im Obergeschoss. Dies wird durch die

Dachausführung als 4° geneigtes Pultdach mit nach Süden ansteigender Dachfläche möglich. Die Firsthöhe beträgt im Norden ca. 5,6 m und im Süden ca. 7,7 m. Mindestens 80% der Dachflächen werden mit einer extensiven Begrünung ausgeführt, um die Niederschlagswasserrückhaltung zu verbessern und einen Beitrag zur Minderung von Überwärmungseffekten zu leisten.

(3) Der Baukörper ist nach Norden in grenzständiger Bauweise geplant. Die Vorhabenträgerin bestätigt, dass die Zustimmung der Anlieger hierzu vorliegt.

(4) Die bestehende Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenzen soll erhalten bzw. baugleich ersetzt werden.

(5) Durch den geplanten Neubau kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	1.164 m ²	1.440 m ²	+ 276 m ²
Stellplatzzahl	114 St.	104 St.	- 10 St.

(6) Die Farb- und Materialgestaltung sowie die Werbeanlagen, wie in den Plänen der Anlage 2 angegeben, sind abschließend und einvernehmlich mit dem Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, der Stadt Landau abgestimmt.

(7) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass Abweichungen gegenüber den Bestandteilen dieses Vertrags gemäß § 2 und sonstigen verbalen architektonischen sowie gestalterischen Vereinbarungen in diesem Vertrag bis zur Schwelle von Befreiungen i.S.d. § 31 BauGB und nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung und gegebenenfalls weiteren Fachämtern zulässig sind.

§ 4 **Durchführungsverpflichtung**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens i.S.d. § 3 im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit der Herstellung der baulichen Anlagen und sonstigen festgesetzten Maßnahmen (z.B. Bepflanzung) beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn fertig stellen und dauerhaft betreiben. Die vorstehenden Fristen sind während der Dauer von Rechtsbehelfsverfahren gehemmt. Rechtsbehelfsverfahren sind Widerspruchsverfahren gegen die

Baugenehmigung, verwaltungsgerichtliche Verfahren gegen die Baugenehmigung und Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan. Die Hemmung endet erst, wenn alle Rechtsbehelfsverfahren rechtskräftig abgeschlossen worden sind. In begründeten Fällen können die Fristen auf Antrag der Vorhabenträgerin durch die Stadt Landau verlängert werden.

(3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Landau den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben beginnt und abschließt; siehe auch § 10 Abs. 2 dieses Vertrages.

§ 5 **Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich aller erforderlichen Unterlagen zur angestrebten Rechtskraft,
- die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- die erforderlichen Fach- bzw. Sondergutachten und
- die Kosten der Durchführung (Planung, Bau, Vermessung, sonstige maßnahmenbedingten Kosten).

§ 6 **Erschließung**

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Soweit im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Änderungen an Erschließungsanlagen bzw. Hausanschlüssen notwendig werden, gehen die Kosten zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die gesetzlichen Vorschriften über kommunale Abgaben sowie privatrechtlicher Versorgungsbedingungen werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Der Stellplatzbedarf wird innerhalb des Vertragsgebiets nachgewiesen und erhalten, solange das Vorhaben betrieben wird.

§ 7 **Sonstige Pflichten der Vorhabenträgerin**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ergänzend zu den festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, mindestens folgende Schallschutzmaßnahmen auszuführen bzw. deren Einhaltung durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, welche aus den schalltechnischen Untersuchungsberichten vom 25.09.2017, erfasst von Ingenieurbüros für Bauphysik

in Bad Dürkheim abzuleiten sind:

- a) Einhausung der Laderampe und der LKW-Andockstation
- b) Maximal 4 LKW-Anlieferungen pro Tag, davon maximal je eine LKW-Anlieferung mit Kühlaggregat und eine ohne Kühlaggregat innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit, d.h. zwischen 6:00 und 7:00 Uhr bzw. 20:00 und 22:00 Uhr.
- c) Verzicht auf Anlieferungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr.
- d) Schließung des Marktes spätestens um 22:00 Uhr unter Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte gemäß der Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik, mit Sitz in Bad Dürkheim, vom 22.01.2019.
- e) Aufstellung maschinentechnischer Anlagen (u.a. Lüftungs-, Kühl- und Wärmeanlagen), soweit diese nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden können, auf dem Dach der Anlieferungsrampe. Eine Anbringung von maschinentechnischen Anlagen an den Nord- und Westfassaden ist nicht zulässig.
- f) Ausführung der Integral-/ Kühlanlage mit dem geringstmöglichen Schalleistungspegel (vergleichbar mit der Anlage „A2 BSA 100kW 15m DN65 EUHRC V2“ der Firma basetec products & solutions GmbH).
- g) Asphaltierung der Fahrgassen.

§ 8

Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt Landau stellt die zur Planung erforderlichen Daten über die räumliche Situation zur Verfügung (u.a. Auszug aus dem Liegenschaftskataster).

§ 9

Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Landau von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 01.01.2020 entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft tritt oder die mit genehmigungsfähigen Unterlagen bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde beantragte Baugenehmigung nicht erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. – soweit eine Baugenehmigung bereits vor dem Inkrafttreten erteilt werden sollte – mit Erteilung einer Baugenehmigung.

(2) Sollte der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung rechtskräftig aufgehoben werden, ist die Vorhabenträgerin zum Rücktritt berechtigt.

§ 10 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Landau keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung 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 können Ansprüche gegen die Stadt Landau nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

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

§ 11 Rechtsnachfolge

(1) Die Vorhabenträgerin hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Dritte zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Die Zustimmung der Stadt kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden, insbesondere wenn mit der Übertragung eine wesentliche Veränderung der Sortimentsstruktur bzw. des beabsichtigten Kundenkreises und/oder räumlichen Einzugsgebiets verbunden ist oder ein Fall des § 12 Abs.5 S.2 BauGB vorliegt.

(2) Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt Landau als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Landau sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht..

(2) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Die Stadt Landau und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(3) 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.

(4) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

§ 13

Voraussetzung des Vertragsabschlusses

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C37, Lebensmittelmarkt Wieslauterstraße 55“ als Satzung rechtsverbindlich wird oder aufgrund eines Verfahrensstandes nach § 33 BauGB ein entsprechendes Baurecht begründet werden kann.

§ 14

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Speyer, den _____

Landau in der Pfalz, den _____

Für die Vorhabenträgerin:

Für die Stadt:

Frank Bernhart

Dr. Maximilian Ingenthron
Bürgermeister

Michael Wagner

Anlagen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes | (Anlage 1) |
| 2. Vorhaben- und Erschließungsplan | (Anlage 2) |
| 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan | (Anlage 3) |