Durchführungsvertrag

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)
- „C 36, Zweibrücker Straße 23“ -

zwischen

der Stadt Landau in der Pfalz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Thomas Hirsch
Marktstraße 50
76829 Landau in der Pfalz

- im folgenden "Stadt" genannt -

und

BtoB – Bau&Sanierung GmbH
vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Architekt M. Ali Basibüyük
Von-Kieffer-Straße 135
67067 Ludwigshafen

- im folgenden "Vorhabenträger" genannt -

Teil I *Allgemeines*

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23“ vorgesehene Bauvorhaben. Planungsziel ist die Realisierung von insgesamt zehn Wohngebäuden mit 72 Wohneinheiten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine derzeit mit Gewächshäusern eines Gärtnereibetriebes, eines Wohnhauses an der Zweibrücker Straße sowie diversen Nebengebäuden bebaute Fläche an der Zweibrücker Straße mit einer Bebauung zur Wohnnutzung vorzusehen. Das Vorhaben umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2526/16, 2531, 2532, 2532/3 und 2532/4 der Gemarkung Landau. Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 24.04.2018 dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise der Stadt im Grundsatz zugestimmt.

Nach der Planung des Vorhabenträgers sollen insgesamt zehn Wohngebäude mit 72 Wohneinheiten entstehen, wobei ein Anteil von mindestens 25 % der neu geschaffenen Wohnfläche dem geförderten Mietwohnungsbau zugeführt werden soll. Die Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie wurde vom Vorhabenträger bereits unterschrieben. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachgewiesen, wobei auch einige oberirdische Besucherstellplätze geplant sind. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt an der Zweibrücker Straße.

§ A 2 Regelungsgegenstand und Bestandteile des Vertrages, Rücktrittsrecht

Der Vertrag regelt die Pflichten im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren.

Bestandteile des Vertrages sind der Lageplan (Anlage 1), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2), der vorhabenbezogene Bebauungsplan „C 36, Zweibrücker Straße 23 (Anlage 3), welcher nach dem Satzungsbeschluss durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzt wird.

Vorhaben- und Erschließungsplan: In dem mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sind das

Bauvorhaben, die Erschließung und die Außenanlagen in einem Lageplan im Maßstab 1:250 darzustellen. Der von der Stadt und dem Vorhabenträger gebilligte Planungsentwurf nebst Anlagen dient als Grundlage für das formelle Planverfahren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan müssen mindestens Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und Erschließungsflächen enthalten sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit einer textlichen Begründung zu versehen. Fachgutachten sind als Bestandteil der Begründung mit aufzunehmen. Das Vorhaben ist in geeignetem Maßstab (M 1:500 oder M 1:1000) darzustellen.

Die Stadt kann im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger fordern. Weigert sich der Vorhabenträger, wirtschaftlich zumutbare Planänderungen vorzunehmen, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag. Die Stadt Landau in der Pfalz muss den Rücktritt dem Vorhabenträger mit angemessener Frist ankündigen. Das Rücktrittsrecht erlischt sechs Monate nachdem der Stadt die Weigerung des Vorhabenträgers zugegangen ist. Der Stadt steht kein Rücktrittsrecht zu, wenn sich die Weigerung des Vorhabenträgers auf unwesentliche Punkte beschränkt.

Der Bebauungsplan (Satzungsfassung) ist der Stadt Landau zusätzlich als xPlan-konformer Datensatz zur Verfügung zu stellen. Die Datei ist vorab einer Flächenschlussprüfung zu unterziehen und durch den xPlan-gml-Validator (abrufbar unter: <http://xplan-gml-validator.brandenburg.de/xplan/>) überprüfen zu lassen. Zur Überprüfung der Datei ist diese der Stadt Landau bereits im Entwurfsstadium des Bebauungsplans testweise zur Verfügung zu stellen.

Teil II *Vorhaben*

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Grundstücke wohnbaulich in Form von insgesamt zehn Mehrfamilienhäusern mit 72 Wohneinheiten zu entwickeln. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollen drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit extensiv begrüntem Flachdach errichtet werden. Das nördliche der drei Mehrfamilienhäuser besitzt zudem ein aufgesetztes Staffelgeschoss. Im westlichen Bereich des Grundstückes sind insgesamt sechs Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise ebenfalls mit Staffelgeschoss und extensiv begrüntem Flachdach vorgesehen. An der Zweibrücker Straße ist ein

weiteres Wohnhaus geplant, welches sich hinsichtlich Dachform, Fassade und Geschossigkeit am umliegenden Bestand orientiert und die straßenseitige Bauflucht aufnimmt. Daher sind dort drei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss und Walmdach vorgesehen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen teils oberirdisch, jedoch überwiegend in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage bereitgestellt werden. Die Zufahrt der Tiefgarage bzw. der oberirdischen Stellplätze erfolgt über die Zweibrücker Straße, wobei nur eine kreuzungsfreie Zufahrt ohne Fahrstreifenquerungen zulässig ist. Dies bedeutet, dass eine Zufahrt nur von Norden kommend als Rechtsabbieger möglich und die Ausfahrt ebenfalls nur nach rechts möglich ist. Ein Linksabbiegen als Zu- oder Einfahrt ist nicht möglich.

§ V 2 **Baurecht**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für den nördlichen Bereich des Areals an der Zweibrücker Straße kann § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) angewendet werden. Für den deutlich größeren südlichen Bereich liegt jedoch ein Planerfordernis vor, da unter anderem die Erschließung der rückwärtigen Wohneinheiten nicht gesichert ist. Diese muss durch eine interne Erschließung der Vorhabengrundstücke erfolgen. Die Haupteerschließung erfolgt hierbei über die Zweibrücker Straße.

§ V 3 **Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 2526/16, 2531, 2532, 2532/3 und 2532/4 der Gemarkung Landau, das in § V 1 beschriebene Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Arbeiten durchzuführen:

- Die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- Die Zusammenstellung der für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie für die Beteiligung der kommunalen Gremien erforderlichen Unterlagen.
- Die verantwortliche Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und Einholung nachfolgend erforderlicher Fachgutachten:

- Schallgutachten
 - Artenschutzgutachten
 - Boden-und Versickerungsgutachten
- Die Aufbereitung und Auswertung der eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie deren Vorbewertung.
 - Das Ausarbeiten eines Abwägungsvorschlages zu den abwägungsrelevanten Stellungnahmen.
 - Die Ausarbeitung einer inhaltlichen Begründung zu den Beschlussvorschlägen im Rahmen des Offenlagebeschlusses und des Satzungsbeschlusses.
 - Verkehrliche Steuerung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage durch geeignete Ordnungsmaßnahmen. Ein Linksabbiegen als Ein- oder Ausfahrt in die Zweibrücker Straße ist nicht zulässig. Die vorgesehenen Richtungen sind zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
Die Stadt Landau behält sich weitergehende Verkehrsordnungsmaßnahmen, auch baulicher Art, zur Steuerung der Ein- und Ausfahrtssituation in der Zweibrücker Straße unter Kostentragung des Vorhabenträgers vor.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vorbehaltlich der Rechtsverbindlichkeit des als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der im Laufe des Verfahrens getroffenen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Regelungen und Vereinbarungen entsprechend diesem Vertrag nach Folgendem Zeitplan durchzuführen:

- innerhalb von 3 Monaten nach Rechtskraft der Satzung die Baugenehmigung zu beantragen,
- innerhalb von 6 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
- das Bauvorhaben innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Hält der Vorhabenträger die vereinbarten Fristen nicht ein, soll die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben (vgl. § 12 Abs. 6 BauGB). Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keine Ersatzansprüche - gleich welcher Art - zu.

Der Vorhabenträger erkennt die „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung in der Stadt Landau (Quotierungsrichtlinie)“ an. Nach den Regelungen der Richtlinie sind 25 % der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach LWoFG zu sichern. Bezugsgröße ist hierbei die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Zur Absicherung dieser Vereinbarung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Lasten der jeweils betroffenen Grundstücke des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet im engeren Sinne und zu Gunsten der Stadt Landau in der Pfalz mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer der dienenden Grundstücke verpflichtet sich, mindestens 25 % der Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) als geförderten Wohnraum zu schaffen und für einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren ab Bezugsfertigstellung zu erhalten (Mietbindungsperiode).

Hierbei kommen gemäß Besprechung vom 20.07.2017 lediglich die Flächen zur Berechnung, welche über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (vordere Baukörper bis zur virtuellen Baugrenze der westlich angrenzenden Bebauung mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss) hinausgehen; siehe dazu Anlage 4, Verpflichtungserklärung vom März 2018.“

§ V 4

Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt Landau stellt bei ihr vorhandene Daten zur Verfügung, welche zur Planung des Vorhabenträgers erforderlich sind.

Die Stadt Landau legt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründungen und die Vorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den zuständigen Gremien zur Behandlung und Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgesehene Verfahren nach § 12 BauGB.

Die Stadt Landau veranlasst den Satzungsbeschluss durch den Stadtrat zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und macht diesen ortsüblich bekannt.

Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in der Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB keine Bindungen für den Stadtrat bei seinen Entscheidungen im Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben und seinen Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann. Ein Anspruch auf Abschluss des Planverfahrens kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Aus diesem Vertrag entsteht damit der Stadt keine Verpflichtung zum Satzungsbeschluss (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

§ V 5 **Kosten des Verfahrens**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens einschließlich aller hierfür erforderlichen Fachgutachten sowie die Planungs-, Umsetzungs- und Baukosten der in § V3 genannten Maßnahmen.

Der Vorhabenträger trägt die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie alle sonstigen Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen.

Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben auf seine Kosten einschließlich der privaten Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes.

Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt der Vorhabenträger die Stadt frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

Teil III ***Erschließung***

§ E 1 **Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

Die Haupteerschließung ist durch die vorhandene Straße „Zweibrücker Straße“ bautechnisch gegeben. Für das Vorhaben erforderliche Anpassungen der vorhandenen Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkung, etc.) erfolgen in Abstimmung mit dem Stadtbauamt, Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur. Die Kosten für die baulichen Anpassungen trägt der Vorhabenträger. Die interne Erschließung erfolgt unter Planung und

Kostentragung des Vorhabenträgers.

Eine Erschließung des Gebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Erschließungsstraße „Zweibrücker Straße“ gewährleistet werden.

§ E 2

Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der fast vollständigen Unterbauung des Grundstückes mit der Tiefgarage nicht ortsnahe versickert werden und muss daher abgeleitet werden. Zur Verringerung der Abflussmengen wurde in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) die großflächige Verwendung von Dachbegrünungen der Flachdächer eingeplant und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Teil IV

Schlussbestimmungen

§ S 1

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen auf den oder die Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben. Sofern die Stadt Landau in der Pfalz den Vorhabenträger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haftet der Vorhabenträger für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Vertragsübernehmer als Gesamtschuldner.

§ S 2

Wirksamkeit des Vertrages

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst Nahe kommen.

Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.

Soweit der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet er sich zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes Rheinland-Pfalz. Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die dem Vorhabenträger im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrags bestehen. Der Vorhabenträger legt seinen von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrags fort. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Landau in der Pfalz dem Landestransparenzgesetz unterliegt.

§ 3 **Vertragsänderungen**

Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weitergehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

§ 4 **Gerichtsstand**

Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Landau in der Pfalz.

Landau in der Pfalz, den _____

Für den Vorhabenträger:

Für die Stadt:

Herr M. Ali Basibüyük

Herr Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebiets
- Anlage 2: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „C 36, Zweibrücker Straße 23“
- Anlage 4: Verpflichtungserklärung zur Quotierungsrichtlinie