
Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan
„A 16 - Altstadtblockbereich
nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz
(„Ufersche Höfe“)"

Stadt Landau in der Pfalz

und

Siebert & Co. Projektentwicklung GmbH

I.	Allgemeiner Teil und Vorhabenbeschreibung	
§ 1	Vorbemerkung	3
§ 2	Bestandteile des Vertrages.....	6
§ 3	Vorhabenbeschreibung & Maßgaben zur Umsetzung	7
§ 4	Denkmalschutz, Archäologie	9
§ 5	Geförderter Wohnungsbau.....	10
§ 6	Zugänglichkeit Durchwegung & Innenhöfe	12
§ 7	Ausgleich des Eingriffs/ Artenschutz	13
§ 8	Stellplatzablöse	14
§ 9	Durchführungsverpflichtung.....	14
§ 10	Kostentragung, Unterlagen	15
§ 11	Aufhebung des Bebauungsplanes.....	16
§ 12	Planungshoheit und Haftungsausschluss	16
II.	Sonstige Regelungen	17
§ 13	Wiederherstellung / Anpassung der Erschließungsmaßnahmen	17
III.	Schlussvorschriften.....	18
§ 14	Datenschutz	18
§ 15	Beendigung des Projektes.....	18
§ 16	Vertragsstrafen	19
§ 17	Rechtsnachfolge und Gesamtrechtsnachfolge	21
§ 18	Kündigung	21
§ 19	Nebenabreden, Vertragsänderung, Unwirksamkeit.....	21
§ 20	Wirksamwerden	22

I. ALLGEMEINER TEIL UND VORHABENBESCHREIBUNG

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)"

zwischen:

- (1) **Stadt Landau in der Pfalz**, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz, vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Thomas Hirsch

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

- (2) **Siebert & Co. Projektentwicklung GmbH**, Gutleuthausstraße 2, 69469 Weinheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 731 861, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Siebert

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

Der Vorhabenträger und die Stadt werden gemeinsam auch als Parteien bezeichnet.

§ 1

VORBEMERKUNG

1.1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Landau, Flurstück 488, Theaterstraße (11)

Gemarkung Landau, Flurstück 490/3, Theaterstraße (13/15/17)

Gemarkung Landau, Flurstück 491, Theaterstraße (19)

Gemarkung Landau, Flurstück 500, Husarengasse

Gemarkung Landau, Flurstück 509, Kramstraße (14)

Gemarkung Landau, Flurstück 511, Kramstraße

Gemarkung Landau, Flurstück 512, Kramstraße (10) – nicht im Eigentum des Vorhabenträgers

Gemarkung Landau, Flurstück 514, Kramstraße (8)

Gemarkung Landau, Flurstück 515, Kramstraße (6)

Gemarkung Landau, Flurstück 516, Kleiner Platz (9)

Gemarkung Landau, Flurstück 517, Kleiner Platz (7)

Gemarkung Landau, Flurstück 518, Kleiner Platz (5)

Gemarkung Landau, Flurstück 520/2, Blockinnenbereich

Die Grundstücke sind derzeit mit Geschäfts- und Wohnhäusern und Stellplätzen bebaut. Sie sollen revitalisiert und neuen Nutzungen zugeführt werden.

Das Grundstück Gemarkung Landau, Flurstück 512, Kramstraße (10) befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“. Das Grundstück ist derzeit bebaut mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden. Eine Änderung von Bebauung und Nutzung ist den Vertragspartnern zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bekannt. Die Planung berücksichtigt daher den derzeitigen Bestand.

Das Grundstück Gemarkung Landau, Flurstück 500, Husarengasse befindet sich im Eigentum der Stadt Landau in der Pfalz, liegt jedoch ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“. Das Grundstück wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und soll über die Bauleitplanung als solche gesichert werden. Die Planung berücksichtigt daher den derzeitigen Bestand.

Das Vertragsgebiet ist in der **Anlage 1** mit Stand vom 31.03.2021 dargestellt.

- 1.2 Das Altstadtquartier, in dem sich die Baugrundstücke befinden (die sogenannten „Uferschen Höfe“) nimmt im historischen Stadtgrundriss eine bedeutsame Stellung ein. Die Bausubstanz zahlreicher stadtbildprägender Be-

standsgebäude in diesem Altstadtblock weist in weiten Teilen einen erheblichen Sanierungsstau auf. Die Mehrheit der Wohnungen in den Obergeschossen steht leer. Ziel der Parteien ist es, die Bereiche des Leerstands zu reaktivieren und eine nachhaltige urbane Nutzung des gesamten Baublockes zu ermöglichen. Die historische Bedeutsamkeit und die Lage des Quartiers der „Uferschen Höfe“ mitten in der Landauer Altstadt erfordern einen sensiblen und angemessenen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Vorhabenträger, die kleinteilige Blockrandbebauungsstruktur und die charaktervollen Straßenfassaden insbesondere entlang der Theaterstraße, dem Kleinen Platz und der Kramstraße, sowie einzelne Bausteine der historischen Innenhofbebauung zu erhalten und durch Neubauten zu einem zeitgemäßen Stadtquartier zu ergänzen. Dabei wird das Blockinnere umfassend neu geordnet und eine differenzierte Höfestructur als Reminiszenz an die historische Situation gestaltet. Eine historische, zwischenzeitlich nur noch in Teilen vorhandene Durchwegung des Blockinnenbereichs wird als öffentliche fußläufige Verbindung zwischen Husarengasse und Kleiner Platz wiederhergestellt.

Hinsichtlich der Nutzung wird die Zielstellung einer für die Landauer Altstadt typischen Mischnutzung mit besonderem Fokus auf der Ausbildung eines Kreativquartiers und bedarfsgerechter Wohnungsnutzung verfolgt.

- 1.3 Änderungen der Erschließungsanlagen sind für die geplanten Nutzungen nicht erforderlich.
- 1.4 Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist eine planungsrechtliche Grundlage durch die Stadt erforderlich. Die Stadt hat dazu am 23.06.2019 einen Aufstellungsbeschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ (im Folgenden: Bebauungsplan) gefasst. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand 09/2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 22.09.2020 bis 06.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- 1.5 Aufgrund der Unwägbarkeiten bei den Planungen im Bestand, haben sich die Parteien dafür entschieden, das erforderliche Baurecht im Wege einer Angebotsplanung zu schaffen. Die Stadt wird daher das weitere Verfahren

als Angebotsbebauungsplan betreiben. Der entsprechend angepasste Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 18.05.2021 ist als **Anlage 2** beigefügt.

- 1.6 Zur Sicherung der zeitnahen Umsetzung der Planung und der weiteren Zielvorstellungen der Stadt, insbesondere der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, einer klimagerechten Entwicklung des Altstadtquartiers, sowie der weiteren unter Nr. 3.1 aufgeführten städtebaulichen Ziele, wird dieser städtebauliche Vertrag geschlossen.
- 1.7 Zur Umsetzung der für die Öffentlichkeit zugänglichen Blockinnenbereiche (im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bezeichnet), sowie der Sanierung/ Modernisierung einzelner Bestandsgebäude im Quartier streben die Vertragspartner die Prüfung der Förderfähigkeit und Beantragung von Städtebaufördermitteln im Rahmen der Städtebauförderkulisse „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ (ehem. „Aktive Stadtzentren“) an.

§ 2

BESTANDTEILE DES VERTRAGES

Die nachfolgend genannten Anlagen werden vollumfänglich Bestandteil dieses Vertrags. Im Falle von Widersprüchen geht der Vertragstext vor.

Anlage 1	Lageplan mit künftigen Baugrundstücken (Stand: 31.03.2021)
Anlage 2	Entwurf Bebauungsplan „A 16, Altstadtblockbereich nördlich Theaterstraße/ östlich Kleiner Platz („Ufersche Höfe“)“ (Stand: 18.05.2021)
Anlage 3	Städtebauliches Konzept Lageplan (Stand: 31.03.2021)
Anlage 4	Städtebauliches Konzept Erdgeschoss (Stand: 31.03.2021)
Anlage 5	Städtebauliches Konzept Regelgeschoss (Stand: 31.03.2021)
Anlage 6	Städtebauliches Konzept Regelschnitte (Stand: 31.03.2021)
Anlage 7	Städtebauliches Konzept – Darstellung Abbruch & Erhalt (Stand: 31.03.2021)

Anlage 8	„Vorschlag für eine Wärmeversorgung für die Uferschen Höfe“ EnergieSüdwest Projektentwicklung GmbH (Stand: 26.02.2021)
Anlage 9	Plan zu Erschließungsanlagen für Beweissicherung (Stand: 31.03.2021)
Anlage 10	Maßgaben zum Erstellen von Bebauungsplänen

§ 3

VORHABENBESCHREIBUNG & MASSGABEN ZUR UMSETZUNG

3.1 Ziele der Planung

Der Vorhabenentwurf sieht die Neuordnung und dauerhafte Innutzungnahme eines Teils des Landauer Altstadtblocks zwischen Kramstraße, Königsstraße, Theaterstraße und Kleiner Platz vor: Folgende grundlegende städtebauliche Zielrichtungen sind dabei umzusetzen:

- Schließung der Blockrandbebauung
- Herstellung einer öffentlich fußläufig zugänglichen Durchwegung durch den Block in Ost- West Richtung (Verbindung Kleiner Platz – Husarengasse)
- Herstellung öffentlich fußläufig zugänglicher Höfe mit Ausprägung unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte, Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten und Ausstattungen, je nach angelagerten Nutzungen
- Weitestgehender Erhalt und Sanierung von Bestandsgebäuden mindestens jedoch die Bebauung entlang der Theaterstraße (in **Anlage 3** mit T11, T13, T15, T17, T19 bezeichnet), zweier Lagergebäude im Innenhof (in **Anlage 3** mit H1 und H2 bezeichnet), sowie Erhalt und Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz im Quartier (in **Anlage 3** mit P9, K14 und (Türgewände an) T19 bezeichnet)
- Nutzungsmischung mit bedarfsgerechtem Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen, Gewerbe, kulturelle/ soziale Einrichtungen

3.2 Gebäudeerhalt & Abbruch

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Hauptbaukörper T11, T13, T15, T17, T19 entlang der Theaterstraße und H1 und H2 im Blockinneren mit ihren ortsbildprägenden Fassaden und Dächern weitestgehend zu erhalten, zu sanieren und im sensiblen Umgang mit der Bausubstanz zu modernisieren. Hierbei sind die straßenseitigen Fassaden vollständig zu erhalten. Des Weiteren gilt es erhaltenswerte und erhaltungsfähige bauzeitliche Gebäudetragstrukturen mit Dachtragwerk, Geschossdecken und Innenwänden zu erhalten. Diese Verpflichtung gilt nicht für Gebäudeteile, deren Erhalt aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nachweislich nicht möglich ist. Treppenhäuser dürfen neu angeordnet und errichtet werden, wo nachweislich für eine zeitgemäße Nutzung erforderlich. Außenliegende Fassadendämmungen an Bestandsgebäuden sind ausgeschlossen.

Der Abbruch von vollständigen Gebäuden, bzw. Gebäudeteilen zur Neuordnung des Blockinnenbereichs, orientiert sich an der Darstellung der **Anlage 7**.

3.3 Stadtbildpflege

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung)“ und die „Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld, Cornichonstraße (Werbeanlagensatzung)“ in der jeweils gültigen Fassung bei der Umsetzung der Baumaßnahmen einzuhalten sind.

3.4 Energetische Versorgung, Mobilität

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Landauer Klimaanpassungskonzept (Stand: Mai 2020) zu beachten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wärmeversorgung des Quartiers in nachhaltiger, zukunftsweisender und ökologischer Art zu verwirklichen. Die Parteien bevorzugen eine zentrale Anlage für das gesamte Bebauungsplangebiet. Davon ausgenommen

bleiben die beiden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke (Gemarkung Landau, Flurstück 512, Kramstraße (10), Gemarkung Landau, Flurstück 500, Husarengasse). Der Vorhabenträger verpflichtet sich dem Stadtbauamt Landau vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein quartiersbezogenes Konzept für die Energieversorgung, der Regenwassernutzung, sowie der Versorgung des Quartiers mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität und Carsharing zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen. Dazu ist der Vorschlag der EnergieSüdwest Projektentwicklung GmbH; Landau, Stand 26.02.2021 zu Grunde zu legen (**Anlage 8**). Folgende grundsätzlichen Bestandteile dieses Vorschlags sind im Quartierskonzept zu berücksichtigen:

- Wärmeversorgung über ein separates Fernwärmenetz – BHKW unterstützt durch Solarthermie
- Regenwassernutzung: Verdunstung über Gründächer, sonstige Grünflächen, oberirdische in Hauptgebäuden integrierte Zisternen
- Mobilität: Bereitstellung von E-Ladestationen und eines Carsharing Angebotes für die Quartiersbewohnerinnen und –bewohner

Die Stadt Landau steht aber auch anderen gleich oder besser wirksameren Konzepten offen gegenüber. Nicht zulässig sind einzelne Feuerstätten für jede Wohnung.

§ 4

DENKMALSCHUTZ, ARCHÄOLOGIE

- 4.1 Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass das Gebäude Kleiner Platz 9 (P9) als Einzelkulturdenkmal und Kramstraße 14 (K14) als konstituierendes Teil der Denkmalzone „Deutsches Tor“, sowie das denkmalgeschützte Haustürgewände am Gebäude Theaterstraße 19 (T19) unter Denkmalschutz stehen und demnach an Ort und Stelle zu erhalten sind.
- 4.2 In der Fundstellenkartierung der Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Fundstellen verzeichnet. Für das Gebiet ist ein Grabungsschutzgebiet in Aufstellung. Dem Vorhabenträger ist

bekannt, dass die Eintragung von archäologischen Bereichen zunächst ein Planungshemmnis darstellt. Vor oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, jedoch rechtzeitig vor Baubeginn ist die Planung mit den Denkmalschutzbehörden einvernehmlich abzustimmen.

- 4.3 Um Verzögerungen im Bauablauf zu reduzieren, sind Bodeneingriffe auch für Fundamentierungen und Bohrungen in einem frühen Planungsstand städtebaulicher Planung mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Die Verwendung vorhandener Fundamente, tragender Bestandswände reduzieren die Eingriffe und damit verbundene Verzögerungen nachhaltig.

§ 5

GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

- 5.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 33,3 % der auf den Baugrundstücken des Vertragsgebietes neu verwirklichten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) zeitlich befristet als geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sofern keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen und in diesem Vertrag festgehalten wurden, gelten die Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG).
- 5.2 Die nach Nr. 5.1 als geförderten Wohnraum errichteten Wohnungen sind zu mind. 50 % Haushalten mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) und im übrigen Haushalten mit Einkommen zur Verfügung zu stellen, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt.
- 5.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach Nr. 5.1 als geförderten Wohnraum errichteten Wohnungen nur an Personen zu vermieten, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG vorlegen können. Ein Nachweis in Form eines gültigen Wohnberechtigungsscheins muss vom Vorhabenträger zum Mietbeginn jeder Vermietung innerhalb des Förderzeitraums der Stadt unaufgefordert unverzüglich in Kopie vorgelegt werden. Die Stadt darf die Mieter der Wohnungen über die Verpflichtungen des Vorhabenträgers nach § 5 unterrichten. Ein Mieter kann Verpflichtungen

tungen des Vorhabenträgers zum geförderten Wohnungsbau (insbesondere Miethöhe) unmittelbar gegen diesen geltend machen (echter Vertrag zugunsten Dritter).

- 5.4 Die Miet- und Belegungsbindung für Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen (bis zu einer Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG) beträgt mindestens 25 Jahre, bei abweichendem Förderprogramm 20 Jahre, für Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht mehr als 60 v.H. übersteigt mindestens 15 Jahre nach Bezugsfertigstellung. Nach Ablauf der Mietbindungsperiode kann der Vorhabenträger die Wohnungen zu den üblichen Marktbedingungen und unter Beachtung des BGB anbieten. Die übrigen Wohnungen unterliegen dieser Bindung nicht.
- 5.5. Auch wenn keine Förderung in Anspruch genommen wird oder werden kann oder wenn das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wird, sind die Förderbedingungen für die unter 5.4 benannten Zeiträume ab Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnung verbindlich.

Der geförderte Wohnungsbau ist im Vertragsgebiet und in den unter § 9 genannten Fristen herzustellen. Eine Ablöse der Herstellungspflicht erfolgt nicht.

Mit der Bezugsfertigkeit sämtlicher der auf dem in der Vorbemerkung genannten Grundbesitz zu errichtenden Wohnungen ist das vorstehende Belegungsrecht auf die konkret betroffenen Wohneinheiten zu beschränken. Die Auswahl der konkret betroffenen Wohneinheiten erfolgt nach Benennung des Vorhabenträgers.

- 5.6 Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnungen unverzüglich an. Die Stadt verpflichtet sich, die Bezugsfertigkeit zur Berechnung der Frist in öffentlicher Form zu bestätigen. Vorab hat die Stadt die Bezugsfertigkeit der Wohnungen vor Ort in Augenschein zu nehmen und die ordnungsgemäße Ausführung auch aus förderrechtlicher Sicht zu bestätigen.

- 5.7 Zur Sicherung der Verpflichtung nach Nr. 5.2 ist spätestens bis Baubeginn eine Förderbewilligung, deren Auflagen auch den Rechtsnachfolger binden, und ein gegenüber dem Fördergeber erklärter Verzicht auf eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens vorzulegen. Ein Beleg über die Auszahlung der Förderung ist unverzüglich nach Auszahlung vorzulegen.

§ 6

ZUGÄNGLICHKEIT DURCHWEGUNG & INNENHÖFE

- 6.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche (Blockinnenbereich querende Wegefläche mit angegliederten Innenhöfen) des Bauvorhabens herzustellen und für die Allgemeinheit tags und nachts offen zu halten. Wege- und Hofoberflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag herzustellen. Material und Ausführung sind mit dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz einvernehmlich rechtzeitig vor Herstellung abzustimmen. Die Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Wege- und Innenhofflächen sowie aller Entwässerungseinrichtungen obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger ist berechtigt, zur Wahrung der Wohn- bzw. Nachtruhe im Einzelfall, ruhestörende Personen von der Fläche zu verweisen. Die Reinigung, sowie die Räum- und Streupflicht der Wege- und Innenhofflächen obliegt gemäß der Straßenreinigungssatzung dem Vorhabenträger.
- 6.2 Zur Sicherung der Verpflichtung in Nr. 6.1 verpflichtet sich der Vorhabenträger, spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Baulast für die Durchgängigkeit der Öffentlichkeit zu bestellen. Weitere erforderliche Baulasten auf den Wege- und Hofflächen im Blockinnenbereich (z.B. Erschließungsbaulast, Brandschutzbaulast, etc.) bleiben den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
- 6.3 Die Verpflichtung nach Nr. 6.1 erlischt, wenn die Stadt nicht mehr an den planungsrechtlichen Grundlagen für das Baugrundstück festhält oder wenn das Bauvorhaben abgebrochen wird. Die Stadt ist in beiden Fällen verpflichtet die Baulast zu löschen.

§ 7

AUSGLEICH DES EINGRIFFS/ ARTENSCHUTZ

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Fledermäuse

Zu Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gebäudeabrisse nur während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang März) durchgeführt werden. Gebäudeabrisse im Zeitraum März bis Oktober sind nur bei vorheriger Begutachtung und ökologischer Baubegleitung durch fachkundiges Personal möglich.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen Fledermäuse

Der Verlust von potentiell geeigneten Spaltenquartieren durch Abriss der Gebäude ist durch das Anbringen und den dauerhaften Erhalt von 4 Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht an Bäumen) im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermausflachkästen. Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht ausgelöst.

7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Brutvögel

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dürfen Gebäude nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. abgerissen werden.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen Brutvögel

Der Verlust von Gebäudequartieren ist durch die Anbringung und den dauerhaften Erhalt von künstlichen Nisthilfen zu ersetzen:

- 4 x Mauersegler
- 4 x Haussperling
- 2 x Hausrotschwanz

Da der Erfolg der Akzeptanz der Ausweichquartiere unklar ist, erfolgt ein Ausgleich von 2:1.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 NatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen nicht ausgelöst.

§ 8

STELLPLATZABLÖSE

- 8.1 Es ist absehbar, dass nicht sämtliche im Sinne von § 47 LBauO erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken des Vorhabenträgers im Geltungsbereich des Bebauungsplans hergestellt werden können. Voraussichtlich können 8 Stellplätze im Blockinnenbereich oberirdisch hergestellt werden. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die darüber hinaus gehenden bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzablösesatzung der Stadt abzulösen.

§ 9

DURCHFÜHRUNGSVERPFLICHTUNG

- 9.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach §§ 2 bis 7.
- 9.2 Das Vorhaben wird in folgenden Bauabschnitten umgesetzt:
- | | |
|------|---|
| BA 1 | Fertigstellung von 30 % des Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach §§ 2 bis 7 bis 31.12.2023 |
| BA 2 | Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet nach §§ 2 bis 7 bis 31.12.2025 |

- 9.3 Die unter der Nr. 9.2 bezeichneten Fristen werden gehemmt, wenn der Vorhabenträger aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, an der Einreichung des Bauantrags, dem Baubeginn oder der Fertigstellung gehindert wird. Als nicht vom Vorhabenträger zu vertretende Gründe gelten insbesondere Rechtsbehelfe, die von Nachbarn gegen den Bebauungsplan oder gegen das Bauvorhaben eingelegt werden. Die Hemmung endet jedoch 3 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
- 9.4 Der Vorhabenträger verpflichtet sich nachzuweisen, dass er zur Umsetzung des Bauvorhabens in der Lage ist. Dazu ist zum Abschluss dieses Vertrags eine Bankbestätigung zur finanziellen Begleitung des Vorhabens vorzulegen. Objektbezogene Kapital- oder Finanzierungsnachweise sind zu den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen.

§ 10

KOSTENTRAGUNG, UNTERLAGEN

- 10.1 Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und den Bebauungsplan trägt der Vorhabenträger mit Ausnahme der nicht erstattungsfähigen Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan umfassen dabei u.a. die Kosten externer Planungsbüros sowie gutachterliche Untersuchungen und Stellungnahmen, Vervielfältigungen und Bekanntmachungen.
- 10.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auf seine Kosten erstellten gutachterliche Untersuchungen und Entwürfe des Bebauungsplanes der Stadt unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Entwürfe des Bebauungsplanes sind der Stadt vor Offenlageabschluss und zur Satzungsfassung als XPlanGML-konforme Datei zur Verfügung zu stellen. Mit Übergabe der Bebauungsplanunterlagen gehen sämtliche Nutzungs-, Verwertungs- und Urheberrechte daran auf die Stadt über. Der Vorhabenträger stellt die Stadt unwiderruflich und auf erstes Anfordern von möglichen Ansprüchen der Verfasser frei. Die in **Anlage 10** aufgeführten Maßgaben sind zur Erstellung des Bebauungsplans einzuhalten.

§ 11

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- 11.1 Sollte der Vorhabenträger die in § 9 vereinbarte Durchführungsverpflichtung nicht erfüllen und die Stadt den Bebauungsplan aufheben, verzichtet der Vorhabenträger auf die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Stadt. Der Vorhabenträger erklärt sich mit dem Erlass einer Veränderungssperre einverstanden und wird dagegen keine Rechtsmittel erheben, damit die Stadt die Möglichkeit zur erneuten Bauleitplanung hat.

§ 12

PLANUNGSHOHEIT UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

- 12.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt mit der heutigen Vereinbarung keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an der unvoreingenommenen und späteren offenen Abwägung hindern könnte und auch keine Zusage für die Durchführung und den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gibt.
- 12.2 Dem Vorhabenträger ist der Entwurf des Bebauungsplans nach Nr. 1.4 bekannt. Er ist mit den geplanten Festsetzungen sowie nach Offenlage vorgesehenen Ergänzungen und Änderungen einverstanden und erkennt sie an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB. Wird der Entwurf als Satzung beschlossen, wird er gegen den Bebauungsplan keine Fehler rügen und keine Rechtsmittel erheben.
- 12.3 Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans getätigt hat oder tätigen wird, wird – soweit gesetzlich zulässig – ebenso ausgeschlossen wie Ansprüche des Vorhabenträgers, wenn die Bauvorhaben wegen Rechtsmitteln Dritter gegen den Bebauungsplan oder eine oder mehrere Baugenehmigungen nicht errichtet werden. Auch sonstige Ansprüche des Vorhabenträgers können sich aus einem etwaigen Scheitern des Bebauungsplanverfahrens nicht ergeben.

- 12.4 Kommt der Vorhabenträger einer Verpflichtung aus diesem Vertrag nicht nach, wird der Vorhabenträger die der Stadt entstehenden Aufwendungen erstatten und stellt sie bei Ansprüchen Dritter unwiderruflich und auf erstes Anfordern von derartigen Ansprüchen frei und erstattet der Stadt die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen.

II. SONSTIGE REGELUNGEN

§ 13

WIEDERHERSTELLUNG/ ANPASSUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

- 13.1 Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sämtliche durch den Bau oder den Baustellenverkehr beschädigten Erschließungsanlagen nach Abschluss der Maßnahmen mindestens wieder in den Zustand vor Beginn der Baumaßnahmen zu bringen.
- 13.2 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche und darin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Husarengasse ist im Rahmen der Baumaßnahme unter Verwendung des vorhandenen Pflastermaterials vollständig wiederherzustellen.
- 13.3 Für die Beweissicherung wurde seitens des Vorhabenträgers das Büro Ingenieurleistungen Lischer, Pleisweiler-Oberhofen beauftragt. Vor Beginn der Abrissmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Stadt eine Bestandsaufnahme und eine Beweissicherung der in **Anlage 9** näher bezeichneten Erschließungsanlagen durchführen zu lassen. Unterlagen zur Bestandsaufnahme, sowie das Gutachten zur Beweissicherung sind der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur des Stadtbauamtes Landau in der Pfalz unaufgefordert vorzulegen. Nach Durchführung der unter Nrn. 13.1 und 13.2 beschriebenen Maßnahmen hat der Gutachter das Ergebnis zu untersuchen und zu bestätigen, dass mindestens der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wurde. Kommt der Vorhabenträger seiner Verpflichtung trotz Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht nach, ist die Stadt berechtigt, die Maßnahmen unmittelbar zu veranlassen und von dem Vorhabenträger die Erstattung des entstehenden Aufwandes zu fordern.

III. SCHLUSSVORSCHRIFTEN

§ 14

DATENSCHUTZ

- 14.1 Der Vorhabenträger nimmt mit der Vertragsunterzeichnung zustimmend zur Kenntnis, dass dieser städtebauliche Vertrag in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und des Stadtrates beraten und beschlossen wird.
- 14.2 Der Vorhabenträger stimmt der namentlichen Nennung des Unternehmens bzw. des eigenen Namens, der Betreiber, des Planungsbüros zur Erstellung der Bauleitplanung und des Architekturbüros in sämtlichen Planunterlagen zu, sodass diese unverändert in öffentlichen Sitzungen/ Veranstaltungen genannt/ gezeigt werden können. Der Vorhabenträger sichert zu, die entsprechenden Einwilligungen von den jeweiligen Vertragspartnern vor der Vertragsunterzeichnung eingeholt zu haben.
- 14.3 Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt dem Landestransparenzgesetz (LTranspG) unterliegt und den in § 2 des LTranspG genannten Personen und Vereinigungen Zugang zu amtlichen Informationen und zu Umweltinformationen gewährleisten muss. Sollten Informationen des Vorhabenträgers Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten, weist der Vorhabenträger die Stadt ausdrücklich darauf hin. Die bis zur Vertragsunterzeichnung erstellten Unterlagen enthalten derartige Informationen nicht.

§ 15

BEENDIGUNG DES PROJEKTES

- 15.1 Der Vorhabenträger ist berechtigt, das Bauvorhaben nicht mehr errichten zu müssen und dafür notwendige Maßnahmen zu beenden oder davon abzusehen (Beendigung des Projektes), wenn der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2023 in Kraft tritt.
- 15.2 Sollte der Bebauungsplan oder die jeweilige Baugenehmigung rechtskräftig aufgehoben werden, werden die Parteien prüfen, welche Möglichkei-

ten es gibt, die Voraussetzungen für die Errichtung des Bauvorhabens erneut zu schaffen. Der Vorhabenträger wird die Stadt unterstützen, behauptete Fehler des Bebauungsplans zu beseitigen und übernimmt alle der Stadt dafür entstehenden Aufwendungen (z.B. Gutachten, Beratung usw.).

Die Stadt ist berechtigt, das Projekt zu beenden, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung und Erfüllungsaufforderung nicht nachkommt.

- 15.3 Die Beendigung ist schriftlich gegenüber der anderen Partei zu erklären. Das Recht erlischt, wenn der Rücktritt nicht innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Vorhabenträgers von den das Recht auslösenden Umständen, erklärt wird. Entscheidend für die Fristwahrung ist der Zugang der Erklärung beim Vertragspartner.

§16

VERTRAGSSTRAFEN

- 16.1 Überschreitet der Vorhabenträger schuldhaft eine in § 9 genannte Frist, so zahlt er an die Stadt für jeden Monat der Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von
- a. 5.000 € pro Monat für die ersten drei Monate,
 - b. 10.000 € pro Monat für die drei darauffolgenden Monate und
 - c. 30.000 € für jeden weiteren Monat.
- 16.2 Maßgeblich für die Höhe der Vertragsstrafe sind die aufsummierten Überschreitungen sämtlicher Fristen. Ist die Überschreitung einer in § 9 genannten Frist zwingende Folge der Überschreitung einer anderen in § 9 genannten Frist, so fällt die Vertragsstrafe innerhalb desselben Zeitraums nur einmal an. Die Vertragsstrafe entfällt für diejenigen Monate, für die der Vorhabenträger nachweist, dass er die Verzögerung nicht zu vertreten hat. Bezieht sich die Fristüberschreitung nur auf einen Teil des Vorhabens, mindert die Stadt die Vertragsstrafe nach billigem Ermessen
- 16.3 Weicht das hergestellte Vorhaben auf dem jeweiligen Baugrundstück von dem Vorhaben im Sinne von § 3 ab, ist die Stadt unbeschadet der ihr sonst

zustehenden Rechte berechtigt, für jeden einzelnen Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe von jeweils bis zu 25.000 € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend) zu verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird von der Stadt unter angemessener Berücksichtigung von Art und Ausmaß der Abweichung nach billigem Ermessen festgesetzt.

Die Verwirkung der Vertragsstrafe setzt voraus, dass die Abweichung von dem Vorhaben im Sinne von § 3 von der Stadt schriftlich angezeigt und eine angemessene Frist zur Beseitigung des unzulässigen Zustandes gesetzt wurde.

Hat der Vorhabenträger durch die Abweichung nach gutachterlicher Feststellung Aufwendungen erspart oder einen Mehrgewinn erzielt, so beträgt die Vertragsstrafe mindestens das Doppelte der von der Stadt geschätzten ersparten Aufwendungen und/oder des von der Stadt geschätzten Mehrgewinns.

Die Höhe aller Vertragsstrafen nach Nr. 16.1 und Nr. 16.3 ist insgesamt auf 250.000 € begrenzt.

- 16.4 Kommt der Vorhabenträger einer Verpflichtung nach § 5 aus diesem Vertrag nicht nach, kann die Stadt eine Vertragsstrafe verlangen, die sich nach den Kriterien des § 26 LWoFG bemisst. Erhebt die Stadt auf Grundlage von § 26 LWoFG durch Verwaltungsakt eine Geldleistung, wird dieser Betrag auf die Vertragsstrafe angerechnet.
- 16.5 Der Anspruch der Stadt auf ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen bleibt von der Festsetzung und Verwirkung einer Vertragsstrafe unberührt. Insbesondere verbleibt bei der Stadt das Recht, neben der Vertragsstrafenzahlung die Herstellung einer entsprechenden Bebauung nach § 3 und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verlangen und diese einzuklagen.

§ 17

RECHTSNACHFOLGE UND GESAMTRECHTSNACHFOLGE

- 17.1 Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt das Recht, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen. Die Stadt wird die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Vorhabenträger 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.
- 17.2 Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 18

KÜNDIGUNG

- 18.1 Der Vorhabenträger und die Stadt können den Vertrag kündigen, wenn die Stadt bekannt gibt, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan endgültig nicht mehr weiterzuverfolgen.
- 18.2 Die Vorhabenträger bleibt im Falle der Kündigung verpflichtet, die bis zum Zeitpunkt der Kündigung entstandenen und nicht mehr rückholbaren Kosten zu tragen und sonstige entstandene Zahlungsansprüche zu erfüllen.

§ 19

NEBENABREDEN, VERTRAGSÄNDERUNG, UNWIRKSAMKEIT

- 19.1 Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- 19.2 Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsveränderungen, -ergänzungen und -aufhebungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

- 19.3 Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 19.4 Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten unbeschadet etwaiger Rechte Dritter.

§ 20

WIRKSAMWERDEN

- 20.1 Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.
- 20.2 Die Durchführungsverpflichtungen des Vorhabenträges aus diesem Vertrag ruhen, sofern und soweit:
- a) der vorgenannte Bebauungsplan auf den Antrag eines Dritten in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) angegriffen und die aufschiebende Wirkung des Normenkontrollantrages gemäß § 47 Absatz 6 VwGO angeordnet ist,
 - b) der vorgenannte Bebauungsplan Gegenstand einer Inzident-Kontrolle in einem anderen gerichtlichen Verfahren, insbesondere in einem Dritt-Anfechtungsverfahren vor einem Verwaltungsgericht, ist und die aufschiebende Wirkung des geltend gemachten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels angeordnet ist,
 - c) die Stadt den vorgenannten Bebauungsplan anderweitig außer Kraft setzt.

UNTERZEICHNER

Ort, Datum

Landau in der Pfalz,

Ort, Datum

Siebert & Co Projektentwicklung
GmbH



Peter Siebert

Vorhabenträger

Siebert & Co.
Projektentwicklung GmbH
Gutleuthausstrasse 2
69469 Weinheim
Tel. 06201 - 49 48 544
Fax 06201 - 49 48 656
kontakt@siebertmail.de

Stadt Landau in der Pfalz

Thomas Hirsch

Oberbürgermeister

Stadt Landau in der Pfalz