

Durchführungsvertrag

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)
- A 12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“ -

zwischen
der Stadt Landau in der Pfalz
vertreten durch den Oberbürgermeister

- im folgenden “Stadt“ genannt -

und
der LDM 58 Grundstücksgesellschaft mbH CO.KG
vertreten durch Herrn Frank Zimmer

- 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 A12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“ festgesetzte Bauvorhaben.

Planungsziel ist die Realisierung eines Geschäftshauses durch den Vorhabenträger, welches über mehrere Etagen Handelsflächen mit dem Kernsortiment Bekleidung auf insgesamt rund 2.050 m² Verkaufsfläche beherbergt. Dieses Geschäftshaus soll eine Aufwertung der Landauer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur als auch der Bausubstanz bewirken. Damit kommt das Vorhaben den grundsätzlichen Bestrebungen der Stadt nach einer strukturellen Aufwertung der Flächen im Plangebiet, der Umsetzung des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots nach.

Der Stadtrat der Stadt hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“ in öffentlicher Sitzung am 13.05.2014 dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit einer Größe von insgesamt 686 m² die Flurstücke der Gemarkung Landau mit den Flurstücknummern 117/2 teilweise, 213/2, 214/3 teilweise, 216, 217, 218, 219 und 220. Die Umgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

§ A 2

Regelungsgegenstand und Bestandteile des Vertrages

Der Vertrag regelt die Pflichten im Zusammenhang mit dem Satzungsverfahren. Bestandteile des Vertrages sind

- Anlage 1: Lageplan,
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“,

Vorhaben- und Erschließungsplan: In dem mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens ist das Bauvorhaben in einem Lageplan, unterschiedlichen Schnitten, Grundrissen über alle Geschosse, Ansichten aus allen vier Himmelsrichtungen und ggf. perspektivischen Ansichten im Maßstab 1: 200 darzustellen. Ergänzend kann das Vorhaben auch mit einem städtebaulichen Modell illustriert werden.

Der von der Stadt und dem Vorhabenträger gebilligte Planungsentwurf ist Grundlage des formellen Bebauungsplanverfahrens. 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 sowie zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche enthalten sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit einer textlichen Begründung und den erforderlichen Fachgutachten als Anlagen zu versehen. Das Vorhaben ist in geeignetem Maßstab (M 1:200) darzustellen.

Die Stadt kann im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit Änderungen des Planes nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger fordern. Weigert sich der Vorhabenträger, Planänderungen vorzunehmen, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag.

Teil II

Vorhaben

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Ersatz der bestehenden Baustrukturen durch ein modernes und gestalterisch integriertes Geschäftshaus zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.050 m² auf vier Etagen. Maßgebend ist die als Anlage 2 beigefügte Entwurfsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die neue Nutzung soll über die Marktstraße für Kunden fußläufig zugänglich sein. Die gemäß der „Verwaltungsvorschrift Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000, MinBl. S. 231“ notwendigen Stellplätze werden abgelöst oder in räumlicher

Nähe durch die Nutzung vorhandener Kapazitäten bereitgestellt.

Architektonische Detailfragen zur Gestaltung des Vorhabens, u.a. bezüglich Fassade, Fenster, Dachaufbauten/ -flächen mit den jeweiligen Farben und Materialien, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt einvernehmlich abzustimmen.

§ V 2 **Baurecht**

Planungsrechtlich ist das Gebiet bis dato als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Betriebs und der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das Vorhaben ist materiell-rechtlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird, auch aufgrund der nur geringen Gebietsgröße, nicht geändert bzw. berichtigt.

§ V 3 **Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf den Grundstücken gemäß § A 1 das in § V 1 beschriebene Bauvorhaben zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren folgende Arbeiten durchzuführen:

- Die verantwortliche Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB und dazu erforderlicher Fachgutachten.
- Die Aufbereitung und Auswertung der eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- Das Ausarbeiten eines Abwägungsvorschlages zu den aus seiner Sicht abwägungsrelevanten Stellungnahmen.
- Die inhaltliche Begründung zu den Beschlussvorschlägen im Rahmen des Offenlagebeschlusses und des Satzungsbeschlusses.

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 2 Monaten nach Rechtskraft der Satzung die Baugenehmigung zu beantragen,
- innerhalb von 8 Monaten nach erteilter Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und
- das Bauvorhaben innerhalb von 20 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.

Die Fristen können auf Antrag des Vorhabenträgers in begründetem Falle, beispielsweise wenn archäologische Funde oder Kampfmittel vorgefunden werden von der Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen verlängert werden.

§ V 4 **Verpflichtungen der Stadt**

Die Stadt beabsichtigt die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das in § V1 beabsichtigte Vorhaben des Vorhabenträgers nach § 30 Abs. 2 BauGB und § 33 Abs. 3 BauGB genehmigungsfähig ist. Dies ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan A12 „Zwischen Kugelgartenstraße und Badstraße“ sowie der Durchführung des Beteiligungsverfahrens von Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Mai und Juni 2014.

Die Stadt stellt die zur Planung erforderlichen Daten über die räumliche Situation zur Verfügung.

Die Stadt legt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung und die Vorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach eigener Prüfung den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vor und betreibt das gesetzlich vorgesehene Verfahren nach § 12 BauGB.

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 Rat der Stadt bei seinen Entscheidungen im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu dem 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 tätig, ist ausgeschlossen.

Die Stadt unterrichtet den Vorhabenträger in angemessenen Zeitabständen über den Fortgang des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bestehen konkrete Anhaltspunkte für das Scheitern des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, gibt die Stadt dies dem Vorhabenträger zeitnah zur Kenntnis.

Sobald der Stadtrat den Satzungsbeschluss gefasst hat, veranlasst dieser die Stadtverwaltung mit der Durchführung der abschließenden Verfahrensschritte, d.h. der Ausfertigung und der ortsüblichen Bekanntmachung.

§ V 5 **Kosten des Verfahrens**

Der Vorhabenträger errichtet das Bauvorhaben auf seine Kosten.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens einschließlich der Fachgutachten und sonstigen Verfahrenskosten.

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

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 IV ***Ökologischer Ausgleich***

§ ÖA 1 **Allgemeines**

Eingriffe in Natur und Landschaft und damit eine Ausgleichspflicht gem. § 1a BauGB werden durch die Planung nicht ausgelöst. Damit entfallen diesbezügliche Regelungen.

Teil V ***Landesarchäologie***

§ L 1

Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Vorhabenträger die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn

der Arbeiten anzuzeigen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe diese, sofern notwendig, überwachen können.

§ L 2

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

§ L 3

§ L1 und § L2 entbinden den Vorhabenträger nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

§ L 4

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen kann.

§ L 5

Die §§ L1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Teil VI ***Schlussbestimmungen***

§ S 1 **Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt im Sinne des § 12 Abs. 5 BauGB 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 sich der Vorhabenträger 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.

§ S 3 **Vertragsänderungen**

Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes 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.

§S 4 **Gerichtsstand**

Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Landau in der Pfalz, soweit der Vorhabenträger Kaufmann i. S. des HGB, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Landau in der Pfalz.

Landau in der Pfalz, den 2014

Für den Vorhabenträger

Für die Stadt:

Frank Zimmer
LDM 58 Grundstücksgesellschaft mbH CO.KG

Hans-Dieter Schlimmer
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 12