

Städtebaulicher Durchführungsvertrag

zwischen der

Stadt Speyer, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer
vertreten durch den Oberbürgermeister Hansjörg Eger
nachfolgend als „Stadt“ benannt

und der

Höhl Grundstücks- und Vermögensverwaltungs GmbH,
Friedrichstraße 30, 68804 Altlußheim,
vertreten durch den Geschäftsführer Jürgen Höhl
sowie den Eheleuten
Timo Stock-Klehr und Evelyn Klehr, Bruchhof 6, 67454 Haßloch
nachfolgend als „Vorhabenträger“ benannt

im Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68a „Alte Rheinhäuser Str.“, 1. Änderung.

Präambel

Die Stadt Speyer beabsichtigt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 068a „Alte Rheinhäuser Str., 1. Änderung“ den oben genannten Vorhabenträgern die Erschließung und Bebauung der Flächen Flurstück 4133 und 4131, Gemarkung Speyer, als Gewerbeflächen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen. Zur Regelung und Sicherung der Kosten und Ziele dieser Bauleitplanung wird dieser Städtebauliche Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Stadt Speyer beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 068a „Alte Rheinhäuser Str., 1. Änderung“ nach den Plänen der Vorhabenträger zu entwickeln und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Den Vorhabenträgern soll dadurch die Bebauung von Flurstück Nr. 4131 (Büro- und Hallenbereich Fa. Infiltec, Herr Stock-Klehr) und dem Flurstück Nr. 4133 (Mehrzweckhalle Fa. Höhl) ermöglicht werden. Gegenstand dieses Vertrages ist insbesondere die Sicherung des Vorhabens in zeitlicher (§ 5) und finanzieller Hinsicht (§ 2) und der erforderlichen Erschließung (§ 6 Nr. 1) durch die Vorhabenträger gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, das Bebauungsplangebiet nach den Vorgaben dieses Vertrags und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, diesem Vertrag und dem Bebauungsplan zu erschließen, zu bebauen, die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und die dadurch anfallenden Kosten zu tragen. Die Vorhabenträger sind dazu gesamtschuldnerisch verpflichtet, sofern und soweit der vorliegende Vertrag keine abweichende Regelung trifft.
- (3) Die Vorhabenträger nehmen zur Kenntnis, dass die Stadt Speyer aufgrund ihrer im Baugesetzbuch verankerten Planungshoheit vorab weder Planungsinhalte noch einen Satzungsbeschluss nach der Gemeindeordnung für einen Bebauungsplan verbindlich zusagen oder vertraglich vereinbaren kann. Durch diesen Vertrag wird kein Anspruch auf einen Bebauungsplan und keine Schadenersatzansprüche bei eventuellem Verfahrensabbruch begründet.

§ 2 Kostenregelung

Die Vorhabenträger vereinbaren, alle mit diesem Vertrag sowie dem unter § 1 beschriebenen Vorhabens verbundene Kosten je zur Hälfte zu tragen, auch wenn das Bebauungsplanverfahren nicht beendet wird oder keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Sie verpflichten sich zur Übernahme der Kosten der Planung, Erschließung, insbesondere folgender Kosten:

- (1) Die kalkulierten Planungskosten der Stadt Speyer in Höhe von 15.000,- € je zur Hälfte. Diese Kosten unterliegen nicht dem Vorsteuerabzug und sind zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Vertragsschluss auf ein Konto der Stadtkasse Speyer. Hinweis: Die Kosten der notwendigen hoheitlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht enthalten und werden von der Stadt Speyer getragen.
- (2) Sämtliche für die Erstellung des Bebauungsplans erforderlichen Planungs- und Gutachterkosten durch Dritte.
- (3) Die Kosten der Erschließung des Bebauungsplangebietes „Alte Rheinhäuser Straße, 1. Änderung“ in voller Höhe.

- (4) Kosten der Realisierung der im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensations- und Habitatsverbessernde Maßnahmen S1-S4, M1-M5, Gutachten von BCE von 09/2016)
- (5) Die Kosten der Herstellung der im Bebauungsplan festgelegten Grünanlagen und Sickerflächen für das Oberflächenwasser.

§ 3 Erschließung der Grundstücke Flurstück Nr. 4131 und 4133

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Erschließung ihrer Grundstücke nach diesem Vertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie den fachtechnischen Vorgaben der Tiefbauabteilung der Stadt Speyer, der Stadtwerke Speyer und der Entsorgungsbetriebe Speyer unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die zur Erschließung und zum späteren Betrieb notwendigen Planungen, Gutachten und Genehmigungen, auch die anderer Behörden, auf eigene Kosten und in eigener Regie einzubringen und die Erschließungsanlagen innerhalb der Vertragsfristen des § 5 auf eigene Kosten herzustellen. Die Stadt Speyer unterstützt und berät die Vorhabenträger innerhalb der rechtlichen Möglichkeiten bei diesen Aufgaben.
- (3) Die Schmutzwasserableitung von den Bestandsgrundstücken mit der Flur Nr. 4033, 4035, 4036/2 und 4036/5 sowie den Flurstücken 4131 und 4133 ist derzeit nur zur Rheinhäuser Straße hin unter Querung des Baufeldes möglich. Für die Kreuzung des Grundstückes 4133 ist das Leitungsrecht dinglich zu sichern. Mit den EBS (Entsorgungsbetriebe Speyer) ist der Leitungsverlauf abgestimmt. Der Plan mit bestehender und geänderter Schmutzwasserleitung ist als Anlage beigefügt und wird Bestandteil dieses Vertrages. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Herstellung dieser Anlage in eigener Regie und als erstes nach Erteilung der Baugenehmigung.
- (4) Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass in der Alten Rheinhäuser Straße derzeit kein öffentlicher Schmutzwasserkanal liegt. Die in Absatz 3 genannte Schmutzwasserleitung ist eine schon länger bestehende Einrichtung, die eine Unterquerung der Alten Rheinhäuser Straße und des gesamten Baufeldes beinhaltet. Die o.g. Straßenunterquerung und die im weiteren Verlauf weitere Unterquerung des städtischen Grundstückes 4168/3 wird mit diesem Vertrag geduldet und kostenfrei gestattet. Diese Regelung hat so lange Bestand, bis die Alte Rheinhäuser Straße mit einem öffentlichen Kanal ausgebaut wird und eine Entwässerung der Straßen und Anliegergrundstücken über einen Straßenkanal direkt möglich ist.
- (5) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Straßenanbindungen (im Bereich vor den Einfahrten) der Grundstücke 4131 und 4133 nicht den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung mit Lastkraftwagen entsprechen und deshalb im Eindrehbereich der Einfahrten Schäden durch erhöhte Belastung zu besorgen sind. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass im Bereich der Einfahrt des Flurstücks 4133 Rheinhäuser Straße sowie im Bereich der zwei zu erstellenden Einfahrten Alte

Rheinhäuser Straße zu Flurstück 4131 die davor liegenden Flächen bei Baubeginn und dann bei Betriebsaufnahme von der Tiefbauabteilung der Stadt begutachtet und fotografiert werden. Sollten dann innerhalb von 24 Monaten Schäden auftreten, die dem Zufahrtsverkehr zuzurechnen sind, werden die Flächen auf Kosten der Vorhabenträger so instandgesetzt, dass weitere Schäden verhindert werden.

- (6) Auftretendes Oberflächenwasser der an den Grundstücken 4131 und 4133 angrenzenden Straßen wird teilweise auf die Grundstücke der Vorhabenträger ablaufen und muss dort versickert werden, bis die Straßen im Rahmen eines Ausbaus mit einer Rinnenentwässerung ausgebaut sind. Die für die Wasserableitung und Versickerung notwendigen Anlagen werden durch Vorhabenträger hergestellt.
- (7) Die Stromversorgung der Grundstücke erfolgt durch die Stadtwerke Speyer GmbH auf eigene Rechnung und in eigener Regie.
- (8) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Ausgleichsmaßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensations- und Habitats verbessernde Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz BCE vom 9/16) durchzuführen und die dadurch anfallenden Kosten zu tragen.

§ 4 Geländeauffüllung

Das zu bebauende Gelände liegt unterhalb des Straßenniveaus. Die Vorhabenträger verpflichten sich, das Gelände nach den Maßgaben des Vorhaben und Erschließungsplans aufzufüllen. Das Auffüllmaterial und die technische Ausführung sind nach den genehmigten Planunterlagen durchzuführen. Die Bestandsbäume sind zu schützen und dürfen nicht angeschüttet werden.

§ 5 Zeitliche und sachliche Bindungen des Städtebaulichen Vertrages

Die Vertragsparteien sind ausdrücklich an einer zügigen und zielgerichteten Genehmigungs- und Maßnahmenumsetzung interessiert.

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die geplante Erschließung und Bebauung innerhalb von 24 Monaten nach Erhalt der Baugenehmigung durchzuführen und Baufertigstellung anzuzeigen.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Ausführung der Vorhaben (Bauverpflichtung) und erklären sich dazu bereit und in der Lage. Ein Finanzierungsnachweis der jeweiligen Bank wird vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauverwaltung vorgelegt.
- (3) Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die Vorhabenträger haften der Stadt für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

- (4) Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach seinem Inkrafttreten in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt werden, werden die Parteien die Möglichkeiten einer Heilung prüfen. Eine Änderung kann auch nur auf einer Teilfläche des Bebauungsplangebietes erfolgen. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans besteht nicht.

§ 6 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit den Geländeschnitten
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplans im Entwurfsstadium
3. Bebauungsplanentwurf 068a „Alte Rheinhäuser Str., 1. Änderung“
4. Plan mit Lage der Schmutzwasserleitungen zur dinglichen Sicherung
5. Kopie der dinglichen Sicherung der Schmutzwasserleitung
6. Gutachten von BCE f.d. Fachbeitrag Naturschutz vom 09/2016

§ 7 Vertragssicherung und –strafen

- (1) Die Vorhabenträger verpflichten sich zur Zahlung von Vertragsstrafen bei schuldhafter Nichterfüllung der in vorstehenden Bestimmungen getroffenen Verpflichtungen. So ist die Stadt berechtigt, für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine vereinbarte Leistung eine Vertragsstrafe nach billigem Ermessen bis maximal 5.000,- € (fünftausend Euro) zu erheben.
- (2) Vertragsstrafen sind innerhalb von vierzehn Tagen nach schriftlicher Anforderung durch die Stadt Speyer fällig. Die Fälligkeit setzt voraus, dass der Anforderung die Bemessung der Vertragsstrafe unter Ausübung des billigen Ermessens enthält.
- (3) Für die Vertragsstrafe haftet der jeweilige Grundstückseigentümer für die in seinem Verantwortungsbereich erfolgten Leistungsstörungen selbst und alleine.

§ 8 Schriftformerfordernis

Vereinbarungen und Zusagen jedweder Art, die diesen Vertrag betreffen sowie jede Vertragsänderung sind nur dann gültig, wenn sie in Schriftform vorliegen und von beiden Seiten rechtskräftig unterzeichnet sind.

§ 8 Salvatorische Klausel

Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen des Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben sind. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt vielmehr als durch eine solche ersetzt, die ihr in gesetzlich zulässiger Weise rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt, soweit der Vertrag lückenhaft sein sollte. In diesen Fällen sind die Vertragsparteien gehalten, alle Handlungen und Willenserklärungen vorzunehmen bzw. abzugeben, damit das wirtschaftliche Ziel dieses Vertrages erreicht wird.

§ 9 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für die Leistungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand ist Speyer.

Speyer, den
Für die Stadt Speyer

Hansjörg Eger
Oberbürgermeister

Für die Höhl Grundstücks- und Vermögensverwaltungs GmbH

Geschäftsführer

Timo Stock-Klehr & Evelyn Klehr