

# DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABEN- BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT WORMSER STRASSE“

---

Die

**Stadt Frankenthal (Pfalz)**  
Rathaus

67227 Frankenthal (Pfalz)

- vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin Hebich

(nachfolgend Stadt Frankenthal (Pfalz) genannt)

und

die  
ALDI Kirchheim GmbH & Co. KG  
Rosengartenweg 11

67281 Kirchheim an der Weinstraße

- vertreten durch den Geschäftsführer xxxx

(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“:

## **Präambel**

Die ALDI GmbH & Co. KG Kirchheim betreibt auf dem Flurstück 2769/8, Wormser Straße 99, 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. ALDI einen Neubau des Marktes an. Der Neubau soll östlich des bestehenden Gebäudes im Bereich der bisherigen Stellplatzfläche entstehen. Nach Errichtung des Neubaus wird das bestehende Marktgebäude abgebrochen und dort eine neue Stellplatzanlage erstellt.

Zielsetzung der Fa. ALDI ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt 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.

Die Stadt Frankenthal sieht jedoch 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. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Frankenthal (Pfalz) und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird daher – aufbauend auf das in Fortschreibung befindliche Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) – eine planungsrechtliche Steuerung als erforderlich angesehen.

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

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das in § 3 näher beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück Plan-Nr. 2769/8, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet (vgl. Anlage 1).

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages sind:**

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

## **§ 3**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft den Neubau eines Lebensmitteldiscountmarkts sowie den Abbruch des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts einschließlich der Umgestaltung der Stellplatzanlage.

Durch den geplanten Neubau kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

|                | Bestand              | Neubau               | Veränderung Bestand /<br>Neubau |
|----------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| Verkaufsfläche | 911 m <sup>2</sup>   | 1.210 m <sup>2</sup> | + 299 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche     | 1.556 m <sup>2</sup> | 1.878 m <sup>2</sup> | + 322 m <sup>2</sup>            |
| Stellplatzzahl | 117 St.              | 101 St.              | - 16                            |

## § 4

### Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertig stellen und in Betrieb nehmen. Die Frist verlängert sich um die Dauer eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls die Baugenehmigung durch Dritte im Wege der Anfechtungsklage oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Wege der Normenkontrolle angefochten wird. Maßgeblich ist der Zeitraum zwischen der Erteilung der Baugenehmigung und dem Abschluss eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Hauptsache bzw. der Zeitraum zwischen der Erhebung eines Normenkontrollantrages und der rechtskräftigen Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs. Falls beide Verfahrensarten angestrengt werden, ist das länger dauernde Verfahren maßgebend.
- (3) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Frankenthal (Pfalz) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 4 Abs. 2 und 3 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

## § 5

### Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für

- die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- die erforderlichen Fach- bzw. Sondergutachten und
- die Kosten seiner Durchführung.

## **§ 6**

### **Erschließung**

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

## **§ 7**

### **Sonstige Pflichten des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt ab dem Tag der Eröffnung des Neubaus zu schließen und unmittelbar nach der Schließung dessen Abbruch zu vollziehen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Verzicht auf die Baugenehmigung vom 29. Dezember 1999 sowie die Baugenehmigung vom 07. Dezember 2015 mit dem Tag der Eröffnung des Neubaus gemäß § 7 Ziffer (1).
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin,
  - Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februartag durchzuführen.
  - Gebäude vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur vorzeitigen Umsiedlung der Tiere vorzulegen.
  - das Areal zumindest während der Bauzeit an der westlichen Grundstücksgrenze dicht abzuschirmen, damit keine Eidechsen von den westlich angrenzenden Gleisen in die Baustelle einwandern können.
  - für die Baumaßnahme eine verantwortliche Person zu benennen, die speziell unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkt die ökologische Baubegleitung übernimmt.

## **§ 8**

### **Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt Frankenthal (Pfalz) von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 01.01.2019 entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen oder die beantragte Baugenehmigung nicht bestandskräftig erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht endet mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. – soweit eine Baugenehmigung bereits vor Satzungsbeschluss erteilt werden sollte – mit Erteilung einer Baugenehmigung.

## **§ 9**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Frankenthal (Pfalz) keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, der dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Frankenthal (Pfalz) 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.

## **§ 10**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Frankenthal (Pfalz) als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Frankenthal (Pfalz) ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsveränderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Frankenthal (Pfalz) und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) 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.

## **§ 12**

### **Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

Frankenthal (Pfalz), den \_\_\_\_\_

---

für die Stadt Frankenthal (Pfalz)

---

für den Vorhabenträger

# Anlage 1 Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes



**Wird nach Satzungsbeschluss dem Durchführungsvertrag beigelegt**

**Wird nach Satzungsbeschluss dem Durchführungsvertrag beigelegt**