

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABEN- BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT WORMSER STRASSE, ÄNDERUNG 1“

Die

Stadt Frankenthal

Rathaus

67227 Frankenthal

- vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin Hebich
(nachfolgend Stadt Frankenthal genannt)

und

die

ALDI SE & Co. KG Kirchheim

Rosengartenweg 11

67281 Kirchheim an der Weinstraße

- vertreten durch (a) ihre Komplementärin, die ALDI Kirchheim Verwaltungs-SE mit Sitz in Kirchheim a. d. Weinstraße, diese vertreten durch ihren geschäftsführenden Direktor, Herrn Martin Brüggemeyer, und (b) ihren Prokuristen, Herrn Tobias Heck
(nachfolgend Vorhabenträger genannt),

schließen folgenden Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1“:

Präambel

Die ALDI SE & 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. Das bestehende Gebäude sollte zunächst durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt

werden. Erst nach Herstellung des Neubaus sollte das bisherige Marktgebäude abgerissen und die dem neuen Markt zugehörigen Stellplätze auf der Fläche des bisherigen Gebäudes hergestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens hat die Stadt Frankenthal den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“, der am 07.11.2018 als Satzung beschlossen wurde, aufgestellt.

Im Zuge der Konkretisierung dieser Planungen, insbesondere der Planungen zum Bauablauf, hat sich herausgestellt, dass die ursprüngliche Planungsidee eines Neubaus auf der Parkplatzfläche bei gleichzeitiger Beibehaltung des jetzigen Markts nicht sinnvoll umsetzbar sein wird. Daher soll nun doch zunächst der bestehende Markt abgebrochen und auf der gleichen Fläche der neue Markt errichtet werden.

Eine solche Änderung der Planung widerspricht jedoch dem rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ mit Satzungsbeschluss vom 07.11.2018 in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, aber auch den beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Bebauungsplan muss daher insgesamt neu gefasst werden.

Mit diesem Durchführungsvertrag wird den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Er ersetzt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“ vom 26.02.2019.

§ 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 mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft den Neubau eines Lebensmitteldiscountmarkts sowie den Abbruch des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkts. Die Außenanlage wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst und durch zu erhaltende bzw. neu anzupflanzende Bäume überstellt. (Anlage 2). Es wird eine neue Werbeanlage erstellt.

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

	Bisheriger Bestand	Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße“	Planung BP „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße, Änderung 1“	Veränderung (zwischen bisherigem Bebauungsplan und der Planung)
Verkaufsfläche	911 m ²	1.200 m ²	1.200 m ²	0 m ²
Geschossfläche	--	2.000 m ²	2.100 m ²	+ 100 m ²
Stellplatzzahl	152 St.	101 St.	138 St.	+ 37 St.

Die Gestaltung der Baumaßnahmen erfolgt entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2). Des Weiteren wird der Vorhabenträger im Zuge der Umsetzung 8 Fahrradstellplätze an der nördlichen Seite des Gebäudes errichten.

Dier Errichtung erfolgt mit Stahlbetonfertigteilen als dreischalige Sandwichelementen mit weißer Blendschale. Das Dach wird als Gründach hergestellt und erhält eine PV-Anlage.

An der Nord-Fassade wird ein Werbeträger mit den Abmessungen 6,00 x 1,60 m angebracht, sowie ein Werbeträger mit den Abmessungen 4,00 x 1,60 m an der Ostfassade.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind 138 Stellplätze festgesetzt. Der Bedarf an Stellplätzen beträgt gemäß der Anlage zur LBauO für dieses Bauvorhaben 85. Der Vorhabenträger wird zunächst von den 138 Stellplätzen 125 Stellplätze herstellen. Von der Durchführungsverpflichtung sind vorläufig 13 Stellplätze am östlichen Rand der Stellplatzanlage ausgenommen. Diese kann der Vorhabenträger zu einem späteren Zeitpunkt errichten, wenn sich seines Erachtens hierfür ein Bedarf abzeichnet. Eine Umsetzungsverpflichtung besteht nicht.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von 18 Monaten fertig stellen und in Betrieb nehmen.
- (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt Frankenthal den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben wird, wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der in § 4 Abs. 3 genannten Fristen in diesem Vertrag das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

78

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Zuge der Baumaßnahme eine Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen des Gebäudes mit den u. a. Punkten zu errichten:
- a. Mindestabstand zwischen Oberkante Dachbegrünung und Modulen von 0,05 m
 - b. Mindestabstand der Modulreihen zu den Gebäudekanten von 2,00 m
 - c. Mindestabstand zwischen den Modulreihen von 0,50 m
 - d. Maximalhöhe der Module über Oberkante Dachbegrünung von 0,50 m
 - e. Maximalbreite der Modulreihen von 2,50 m
- (6) Die Pflanzbeete der Bäume werden entsprechend der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan in einer Größe von mindestens 8 m² ausgeführt. Bei der Neupflanzung von Bäume sind die 'Empfehlungen für Baumpflanzungen' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) sowie die DIN 18916 zu beachten. Insbesondere sollte der durchwurzelbare Raum mindestens 12 m³ und eine Tiefe von mindestens 1,5 m haben, siehe 'FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2, Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube, Ziffer 6.1 Pflanzgrubengröße'.

§ 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 zum Verzicht auf die Baugenehmigung vom 07. Dezember 2015 mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.
- (2) 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 qualifizierte 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 von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 30.06.2021 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 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 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 als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt Frankenthal 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 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, den _____

_____ für die Stadt Frankenthal


ALDI SE & Co. KG
Fossgartenweg 11
67681 Kirchheim b. W. / Weinstraße

_____ für den Vorhabenträger

Anlage 1

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

MA

