

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 21/I

„Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“

in Leverkusen-Wiesdorf

zwischen

der Stadt Leverkusen, der Oberbürgermeister, vertreten durch den Beigeordneten für
Planen und Bauen Herrn Wolfgang Mues,

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

Herrn Eberhard Smidt, Uppersberg 11, 51375 Leverkusen,

- im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB):

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Neuordnung sowie Erweiterung des Smidt Wohncenters auf Flächen östlich der Carl-Duisberg-Straße in Leverkusen-Wiesdorf. Das Areal wird grob begrenzt durch die Manforter Straße im Norden, durch den Willy-Brandt-Ring im Süden, durch die Carl-Duisberg-Straße im Westen sowie durch die Bahntrasse Köln-Düsseldorf im Osten.

Auf der Fläche zwischen dem Haupthaus am Ludwig-Erhard-Platz und dem vorhandenen Gebäudekomplex mit „Sponti-Möbelmarkt“ einschließlich Lagernutzung wird ein neues Möbelhaus II („Junges Wohnen“) errichtet. Dieses neue Objekt ersetzt hinsichtlich der Verkaufsflächen den heute dort vorhandenen „Sponti-Möbelmarkt“. Das Bestandsgebäude wird zukünftig im Wesentlichen der Kommissionierung, der Warenausgabe und der Lagerung dienen und lediglich einen nicht-großflächigen Möbelrestpostenmarkt (max. 799 m² Verkaufsfläche) aufnehmen.

Die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche am Standort wird sich von 10.700 m² auf dann maximal 15.799 m² vergrößern.

Für das Vorhaben sind

- eine der Lage angemessene hohe städtebauliche und architektonische Gestaltqualität,
- eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung,
- eine den Umweltbelangen (insbesondere im Zusammenhang mit den vorhandenen Altablagerungen) angemessene Umsetzung und spätere Nutzung sowie
- verkehrliche Anpassungsmaßnahmen zu verfolgen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“, aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch, sowie der erforderlichen Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ für den Abschnitt fest, für den die Neuerrichtung des Möbelhauses II sowie die erstmalige Herstellung von Außenanlagen vorgesehen sind. Im südlichen Abschnitt des Sondergebietes liegen u.a. vorhandene Kundenstellplätze, die fortbestehen werden. Der bestehende Möbelmarktstandort (heutiges Möbelhaus II „Sponti-Markt“) wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit diesem Bebauungsplanverfahrens werden rechtsverbindliche Bebauungspläne bzw. Teile der Geltungsbereiche überplant bzw. aufgehoben.

Mit dem Vorhaben wird insgesamt die Stärkung von Leverkusen als Mittelzentrum (Versorgung mit langfristigen Gütern) verfolgt. Städtebaulich positiv stellt sich die Verlagerung der Verkaufsflächen in Richtung City dar. Im Süden fügt sich das Bestandsgebäude mit den überwiegenden Funktionen Lager/Kommissionierung in die gewünschte Entwicklung der südlichen Lagen als Gewerbestandort ein (vgl. Bebauungsplan Nr. 168/I „Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße – Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“).

Insgesamt erfährt die städtebauliche Situation eine der citynahen Lage angemessene Aufwertung, die bereits mit dem im Vertrag geregelten „Mindestvorhaben“ erreicht wird. Die dem Vorhabenträger zusätzlich eingeräumten begrenzten Erweiterungsoptionen (Erweiterung des Neubaus sowie separater Ergänzungsbau am nördlichen Grundstücksrand) können dies künftig positiv unterstützen. Diese sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I (beispielsweise hinsichtlich des Maßes der Nutzung, Verkaufsflächengröße) umsetzbar.

Dieser Vertrag regelt gemäß §12 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und der künftigen Nutzung.

Das Vertragsgebiet ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ identisch. Zusätzlich werden verkehrliche Maßnahmen vereinbart, die sich auf außerhalb gelegene Flächen beziehen und die keiner planungsrechtlichen Regelungen bedürfen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ (Planungsstand Offenlage) und der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die weiteren, unter § A2 aufgeführten Unterlagen werden als Anlagen Bestandteile dieses Vertrages.

Insgesamt wird festgehalten, dass Rechtsansprüche jedweder Art aus dieser Präambel nicht abgeleitet werden können. Rechte und Pflichten dieses Vertrages ergeben sich alleine aus den nachfolgend genannten Teilen I bis V dieser Vereinbarung einschließlich der dazugehörigen Anlagen.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

Teil I: ALLGEMEINES

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Neuerrichtung und künftige Nutzung des Möbelhauses II („Junges Wohnen“) sowie die Umnutzung sowie künftige Nutzung des Bestandsgebäudes „Sponti-Möbelmarkt“ als Lager-/Kommissioniergebäude mit einem nicht-großflächigen Möbelrestpostenmarkt.

Das Vertragsgebiet umfasst die

- Flurstücke Bestand: 83, 389, 390, 391, 398, 454, 455, 456,
 - Flurstücke Erweiterung: 138, 399, 453, 530, 531, 532,
- alle Flur 18, Gemarkung Wiesdorf.

Zusätzlich werden verkehrliche Maßnahmen im Bereich der Carl-Duisberg-Straße Gegenstand dieses Vertrages.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind folgende Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II und Lagergebäude“ (Anlage 1; Planungsstand Offenlage) als Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, im Folgenden B-Plan genannt,
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2), im Nachfolgenden V+E-Plan genannt,
- Plan Ansichten mit Fassadenansichten einschließlich Werbeanlagen, die in baulicher Verbindung mit Gebäuden stehen (Anlage 3),
- Umweltkonzept Erdarbeiten des Gutachterbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH zur Altablagerung SW 2004, datiert vom 26.05.2011, im Nachfolgenden Umweltkonzept“ genannt (Anlage 4),
- Baugrundtechnische Untersuchungen des Gutachterbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH zur Altablagerung SW 2004 sowie ergänzendes Schreiben, datiert vom 24.02.2011, im Nachfolgenden Baugrundgutachten genannt (Anlage 5),
- Vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber der privaten Wassergewinnungsanlagen („Werkstrichter“ der Bayer AG/Currenta Abteilung Wasserwirtschaft) bzgl. einer Grundwassersicherung durch Übernahme des gesamten Grundwasserabstroms aus dem Bereich der Altablagerung SW 2004 einschließlich der darin potentiell enthaltenen Schadstofffrachten, im Nachfolgenden Regelung Grundwassersicherung benannt (Anlage 6),
- Prognose von Schallimmissionen der Dekra Industrial GmbH vom 27.05.2011, im Nachfolgenden Immissionsschutzgutachten genannt (Anlage 7),

- Smidt Wohncenter GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren Möbelmeile Leverkusen, Bericht vom 21.04.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 18.05.2011, erstellt von Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, im Nachfolgenden Verkehrsgutachten benannt (vgl. Anlage 8).

Teil II: VORHABEN

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Neuerrichtung eines Möbelhauses II sowie die Umnutzung des Bestandsgebäudes einschließlich der Herstellung der erforderlichen Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen im Vertragsgebiet. Des Weiteren sind Verkehrsmaßnahmen Bestandteil des Vorhabens, die sich auf die Carl-Duisberg-Straße (Straßenraum, Lichtsignalanlagen) beziehen.
- (2) Nachfolgende Leistungen sind durch den Vorhabenträger gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des hier vorgelegten Durchführungsvertrages zu erbringen:
 - die Neuerrichtung eines Möbelhauses II innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Möbelhaus,
 - die Herstellung der Außenanlagen (Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten, sonstige Flächen, Begrünung) im Bereich des o.g. Sondergebietes,
 - die Umnutzung des Bestandsgebäudes im festgesetzten Gewerbegebiet in ein Lager- und Kommissioniergebäude mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799m² als Möbelrestpostenmarkt und damit die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Bestandsgebäudes als Verkaufsflächen mit Ausnahme der vorgeannten Verkaufsfläche,
 - die Umsetzung der Maßnahmen des Umweltkonzeptes wegen der Altablagerungen SW 2004 und SW 2078,
 - die Sicherstellung einer dauerhaften Umsetzung der Maßnahmen zur Grundwassersicherung, d.h. dass das Grundwasser aus dem Bereich, der im B-Plan gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 3 BauGB als Altablagerung SW 2004 gekennzeichnet ist, vollständig, permanent und hinsichtlich der Laufzeit unbegrenzt den privaten Wassergewinnungsanlagen („Werkstrichter“ der Bayer AG/Currenta Abteilung Wasserwirtschaft) zufließen darf,
 - die Umsetzung der Maßgaben des Baugrundgutachtens wegen der Altablagerungen SW 2004 und SW 2078,
 - die Einhaltung der Maßgaben zum Immissionsschutz gemäß dem Immissionsschutzgutachtens,

- die Planung und Durchführung sämtlicher Verkehrsmaßnahmen im Bereich der Carl-Duisberg-Straße einschließlich Grundstücksverkehr.

§ V 2

Durchführungsverpflichtung und Fristen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhaben zeitnah zur Rechtsverbindlichkeit des B-Plans zur Genehmigung vorzulegen und sicherzustellen, dass die Maßnahmen innerhalb der unten stehenden Fristen abgeschlossen werden.
 1. Mindestvorhaben mit Neuerrichtung Möbelhaus II/1. Bauabschnitt im Sondergebiet (vgl. V+E-Plan, Anlage 2), Herstellung der Außenanlagen im Sondergebiet (vgl. V+E-Plan, Anlage 2), Umnutzung des Bestandsgebäudes einschließlich der Aufgabe der Verkaufsfläche mit Ausnahme von 799m² Verkaufsfläche (vgl. V+E-Plan, Anlage 2), Umsetzung der Maßnahmen des Umweltkonzeptes, Sicherstellung der dauerhaften Umsetzung der Maßnahmen zur Grundwassersicherung, Planung und Durchführung sämtlicher Verkehrsmaßnahmen im Bereich der Carl-Duisberg-Straße einschl. Grundstücksverkehr.
 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung des B-Plans einen vollständigen bescheidungsfähigen Bauantrag zu stellen und innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung das Mindestvorhaben fertig zu stellen.
 2. Erweiterungsstufe 1 mit Erweiterung des Möbelhauses II/2. Bauabschnitt im Sondergebiet (vgl. V+E-Plan, Anlage 2):
 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 4 Jahren nach Bekanntmachung des B-Plans einen Bauantrag zu stellen und innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben fertig zu stellen.
 3. Erweiterungsstufe 2 mit Erweiterung des Möbelhauses II/3. Bauabschnitt im Sondergebiet (siehe V+E-Plan, Anlage 2):
 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 7 Jahren nach Bekanntmachung des B-Plans einen Bauantrag zu stellen und innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben fertig zu stellen.
- (3) Als Vorhaben im Sinne von § V 2 Abs. 1 dieses Vertrages, für dessen Durchführung der Vorhabenträger sich verpflichtet, wird das Mindestvorhaben gemäß § V 2 Abs. 2 Nr. 1 als zwingend verabredet.
- (4) Sofern zu § V 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 dieses Vertrages aus gewichtigem Grund eine Anpassung der Fristen erforderlich ist, können die Fristen einvernehmlich verändert werden.

- (5) Für die Realisierung der Erweiterungsstufen bedarf es einer Ergänzung bzw. Änderung des hier vorgelegten Vertrages mindestens zu § V 4 dieses Vertrages. Diese Maßgabe ist auch auf weiterführende, in diesem Vertrag nicht bereits enthaltene Änderungen des Bestandsgebäudes im festgesetzten Gewerbegebiet anzuwenden. Diese Vertragsergänzungen oder -änderungen sind Voraussetzung für Baugenehmigungen.
- (6) Die Stadt ist berechtigt, den B-Plan im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben, wenn das Mindestvorhaben nicht innerhalb der in § V 2 Abs. 2 Nr. 1 dieses Vertrages genannten Frist realisiert werden sollte. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers oder seiner Rechtsnachfolger gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Wenn die oben genannten Fristen aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu verantworten hat, z.B. rechtlicher Hindernisse wie Außervollzugsetzung der Baugenehmigung, nicht einzuhalten sind, ist eine Überschreitung der Fristen entsprechend der Dauer der Verzögerungszeiten ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Leverkusen ist berechtigt, die Fristen nach pflichtgemäßem Ermessen zu verlängern.

§ V 3 **Möbelhaus II und Möbel-Restpostenmarkt** **einschließlich Verkaufsflächen und Sortimente**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung der Hochbaumaßnahme des Möbelhauses II im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ gemäß dem V+E-Plan (Anlage 2) sowie den folgenden Regelungen des § V 3 und § V 4 dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § V 1 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens zur Einhaltung der im B-Plan (Anlage 1) geregelten Beschränkungen der Verkaufsflächengröße gesamt sowie der einzelnen Sortimente nach der Art sowie nach der jeweiligen maximalen Verkaufsflächengröße. Die Einhaltung dieser Beschränkungen bezieht sich auch auf eine Mitnutzung durch Dritte. Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Stadt und mit einer entsprechenden Baugenehmigung zulässig.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung des in § V 1 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens die bisherige Nutzung des Bestandsgebäudes an der Carl-Duisberg-Straße (heutiges Möbelhaus II, „Sponti-Markt“) als Verkaufsfläche aufzugeben und dauerhaft zu unterlassen (vgl. V+E-Plan, Anlage 2); ausgenommen hiervon ist die gemäß B-Plan im festgesetzten Gewerbegebiet zulässige und hinsichtlich der Größe und Sortiment geregelte Verkaufsfläche „Möbelrestpostenmarkt“. Als Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe als Verkaufsfläche wird spätestens die Freigabe der (vorzeitigen) Inbetriebnahme nach § 82 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für den Neubau des Möbelhauses II vereinbart. Ohne Nachweis der Nutzungsaufgabe im Bestandsgebäude wird keine Nutzungsfreigabe für das neu errichtete Möbelhaus II erteilt.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die hier geregelte dauerhafte Nutzungsaufgabe öffentlich-rechtlich mittels einer Baulast als Voraussetzung für die Erteilung

von Baugenehmigungen für die in der Präambel benannten Maßnahmen (Neubau, Umnutzung) zu sichern.

- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den im festgesetzten Gewerbegebiet planungsrechtlich zulässigen Möbelrestpostenmarkt entsprechend der im V+E-Plan dargestellten Lage (Anlage 2) anzuordnen.
- (6) Der Vorhabenträger ist berechtigt, folgende planungsrechtlich zulässigen Nutzungen, die jeweils der im V+E-Plan (Anlage 2) festgelegten Funktion „Möbelhaus“ oder „Lager/Kommissionierung“ dienen, in flächenmäßig untergeordnetem Umfang in den im V+E-Plan festgelegten Bauwerken unterzubringen:
 - Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen,
 - Lager- und Distributionsflächen.
- (7) Der Vorhabenträger ist berechtigt, Photovoltaikanlagen auf Dachflächen der Baukörper (auch als Hauptnutzung) zu errichten und zu nutzen.

§ V 4 Gestaltung der Fassaden und der Werbeanlagen an baulichen Anlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § V 1 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens über die Festsetzungen des B-Plans hinaus für die Neubaumaßnahme des Mindestbauvorhabens die im Plan Ansichten (Anlage 3) dargestellten Plandaten zur Fassadengestaltung und zu den Werbeanlagen einzuhalten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, maximal die in der Anlage „Plan Ansichten“ dargestellten Felder „*Werbung*“ in der dargestellten Anzahl, Größe und Anordnung für die Errichtung von Werbeanlagen zu nutzen. Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger, maximal die im Plan Ansichten (Anlage 3) dargestellten Felder „*Wechselwerbung*“ in der dargestellten Anzahl, Größe und Anordnung für das Anbringen von Werbebanner zu nutzen.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass bei Rückwirkungen von Photovoltaikanlagen auf die Gebäude-/Fassadengestaltung eine Ergänzung bzw. Änderung des Vertrages erforderlich wird.
- (4) Abweichungen von diesen Regelungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (5) Die im B-Plan erfolgten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Fahnen und einem Pylon bleiben von den Regelungen des § V 4 dieses Vertrages unberührt.

§ V 5 Werbeschilder und Hinweissteelen

- (1) Als Werbeschilder und Hinweissteelen, die jeweils nicht in baulicher Verbindung mit den Gebäuden stehen, können nur die im V+E-Plan (Anlage 2) abschließend eingetragenen Objekte im Vertragsgebiet errichtet werden. Die Maßgaben bezüglich der maximalen Anzahl, Standort, Größe und Ausführung ergeben sich dabei allein aus dem V+E-Plan (Anlage 2) und den hier folgenden Regelungen:
 - Werbeschilder (als Doppelschild) freistehend:
Anzahl 4, Maße (Länge/Tiefe/Höhe) 7,5 m / 0,8 m / 4 m,
 - Hinweissteelen für Zufahrten/Zugänge freistehend:
Anzahl 3, Maße (Länge/Tiefe/Höhe) 3 m / 2 m / 3 m.
- (2) Abweichungen von diesen Regelungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (3) Die im B-Plan erfolgten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Fahnen und einem Pylon bleiben von den Regelungen des § V 5 dieses Vertrages unberührt.

§ V 6 Freiflächen, Bepflanzung und Begrünung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § V 1 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens die im V+E-Plan (Anlage 2) dargestellten Plandaten
 - zur Herstellung der Freiflächen einschließlich Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen sowie
 - zum Erhalt von Bäumen, zur Bepflanzung und zur Begrünung von Flächen einzuhalten.
- (2) Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.
- (3) Die Begrünungsmaßnahmen gelten als erbracht, wenn der Fachbereich Stadtgrün der Stadt Leverkusen dies nach Durchführung eines gemeinsamen Ortstermins bescheinigt. Der Vorhabenträger hat dem Fachbereich Stadtgrün die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Die Abnahme wird durch den Fachbereich Stadtgrün spätestens 4 Wochen nach Eingang der Anzeige in Gegenwart eines bevollmächtigten Vertreters des Vorhabenträgers durchgeführt. Die vereinbarten Sicherungsbürgschaften sind nach Bescheinigung der ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahme unverzüglich freizugeben.

§ V 7 Immissionsschutz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung der im Immissionsschutzgutachten (Anlage 7) dargelegten Maßgaben für das gesamte Vertragsgebiet, um eine dem Immissionsschutzrecht entsprechende Situation zu erreichen. Für die über das Mindestvorhaben (vgl. § V 2 Abs. 2 Nr. 1 dieses Vertrages) hinausge-

henden Vorhaben oder für abweichende Vorhaben sind immissionsschutzrechtliche Nachweise zu führen.

Teil III: Erfordernisse aus der Altablagerung

§ E 1 Umweltkonzept

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Bodeneingriffen jeder Art für die Bereiche, die im B-Plan gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 3 BauGB als Altablagerungen SW 2004 und SW 2078 gekennzeichnet sind, zur Umsetzung der im Umweltkonzept (Anlage 4) niedergelegten Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Informationspapier „Sicherungsmaßnahmen“¹ zu erstellen, mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen abzustimmen und jeweils bei vorgesehenen Bodeneingriffen aller Art für die Bereiche, die im B-Plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altablagerungen SW 2004 und SW 2078 gekennzeichnet sind, weiterzugeben.

§ E 2 Dauerhafte Sicherung des Grundwassers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für den Bereich, der im B-Plan gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 3 BauGB als Altablagerung SW 2004 gekennzeichnet ist, eine privatrechtliche Regelung mit dem Betreiber der privaten Wassergewinnungsanlagen („Werkstrichter“ der Bayer AG/Currenta Abteilung Wasserwirtschaft) zur vollständigen, permanenten und hinsichtlich der Laufzeit unbegrenzten Sicherung des Grundwassers gegenüber Einwirkungen aus der Altablagerung SW 2004 nachzuweisen. Die Sicherung hat durch Übernahme des gesamten Grundwasserabstroms aus dem o.g. Bereich einschließlich der darin potentiell enthaltenen Schadstofffrachten zu erfolgen. Die Regelung ist für die betroffenen Flurstücke unabhängig von möglichen späteren Eigentumsverhältnissen zur hier in Rede stehenden Altablagerung zu treffen und vorab mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen abzustimmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen die Kopie des unterzeichneten Durchführungsvertrags einschließlich der Kopie der in § E 2 Abs. 1 dieses Vertrages benannten vertraglichen Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Currenta Abteilung Wasserwirtschaft vorzulegen. Die Vorlage muss vor dem Satzungsbeschluss des B-Plans bzw. vor Genehmigungen nach § 33 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“) erfolgt sein. Solange der unterzeichnete Durchführungsvertrag einschließlich der Kopie der in § E 2 Abs. 1 dieses Vertrages benannten vertrag-

¹ Anmerkung zum Entwurf: ca. 1 bis 2-seitiger Auszug aus dem vorliegenden Umweltkonzept mit den dort gelisteten Sicherheitsmaßnahmen (mit Lageplan)

lichen Regelung nicht vorliegt, wird keine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt.

§ E 3 Anforderungen an die Gründung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Umsetzung von Neubaumaßnahmen für den Bereich, die im B-Plan gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 3 BauGB als Altablagerungen SW 2004 und SW 2078 gekennzeichnet sind, die im Baugrundgutachten (Anlage 5) niedergelegten Maßgaben einzuhalten. Über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bezogen auf die Standsicherheit wird nach Vorlage der geprüften Standsicherheit abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden sein.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für Baumaßnahmen, die bislang nicht betrachtet und mit Anforderungen belegt sind, erneut Gutachten zum Baugrund erstellen zu lassen oder die Anwendbarkeit des o.g. Gutachtens auf die Vorhaben nachzuweisen. Über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bezogen auf die Standsicherheit wird abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden sein.

Teil IV: MASSNAHMEN VERKEHR

§ M 1 Bauvertrag

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, einen Bauvertrag mit Regelungen zur Planung, Herstellung und Kostentragung von Verkehrsmaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB zu schließen. Grundlage der Maßnahmenplanung des Bauvertrags bilden der V+E-Plan (Anlage 2) sowie das Verkehrsgutachten (Anlage 8).

§ M 2 Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit den Verkehrsmaßnahmen, dargelegt im V+E-Plan (Anlage 2) sowie im Verkehrsgutachten (Anlage 8), entstehen.

§ M 3 Straßenlandübertragungsvertrag

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Flurstück 449, Flur 18, Gemarkung Wiesdorf, das sich in privatem Eigentum befindet und als öffentliche Straßenverkehrsfläche der Carl-Duisberg-Straße hergestellt ist, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Hierfür ist ein Straßenlandübertragungsvertrag mit dem Fachbereich Liegenschaften der Stadt Leverkusen zu schließen.

Teil V: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ S 1

Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans V 16/I

- (1) Der Vorhabenträger stimmt der Aufhebung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 16/I „Smidt Wohncenter – Haus II“ (Rechtskraft vom 31.05.2006) sowie des damit verbundenen Durchführungsvertrages zu.

§ S 2

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und sämtliche Kosten der Durchführung, soweit dieser Vertrag keine andere Kostenregelung vorsieht.

§ S 3

Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB, die in diesem Vertrag für das in § V 2 Abs. 2 Nr. 1 geregelte Mindestvorhaben vereinbart wurde, gefährdet ist.
- (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 dieser Haftung entlässt.

§ S 4

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus den Teilen I bis IV für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von
 - [REDACTED] Euro für Verkehrsmaßnahmen im Bereich der Carl-Duisberg-Straße,
 - [REDACTED] Euro für Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grundstücksfläche,
 - [REDACTED] Euro im Zusammenhang mit der Altablagerung.

durch Übergabe entsprechender Erfüllungsbürgschaft in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes (in deutscher Sprache unter Bezug auf deutsche Rechtsgrundlagen), in der auf die Einrede der Anfechtung und Vorausklage (§§ 770/771 BGB) verzichtet wird.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

§ S 5 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung oder zum Satzungsbeschluss des B-Planes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung bzw. den Beschluss der Satzung tätigt, oder Schadenersatzansprüche des Vorhabenträgers wegen nicht erfolgtem Satzungsbeschluss sind ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können gemäß § 12 Abs. 6 BauGB Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die (Teil-)Nichtigkeit des B-Plans im Laufe eines gerichtlichen Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt.

§ S 6 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen oder nicht getroffenen Bestimmung weitestgehend entspricht.

§ S 7 Wirksamwerden, Rücktrittsrechte, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den B-Plan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.
- (2) Die Stadt wird den Satzungsbeschluss erst fassen oder Baugenehmigungen nach § 33 BauGB erst erteilen, wenn zuvor
 - die gemäß § V 3 Abs. 4 dieses Vertrages vorgesehene Verpflichtung zur Eintragung der öffentlich-rechtlichen Sicherungsbaulast und
 - die gemäß § E 2 dieses Vertrages die Erfüllung der vorgesehenen Verpflichtungen zur Grundwassersicherung nachgewiesen werden und
 - der in § M 3 dieses Vertrages benannte Straßenlandübertragungsvertrag und
 - die gemäß § S 4 dieses Vertrages zu erbringenden Bankbürgschaften dieses Vertrages vorliegen.
- (3) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, solange er nicht mit der Realisierung des in § V 1 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens begonnen hat. Als Beginn ist der Zeitpunkt des Eingangs der Baubeginnanzeige gemäß § 75 Abs. 7 BauO NW für die erste Maßnahme zur Umsetzung

des in der Präambel bezeichneten Vorhabens bei der Stadt, bei einem Verstoß gegen § 75 Abs. 5 BauO NW der Zeitpunkt, in dem die Baubeginnanzeige spätestens hätte bei der Stadt eingehen müssen, anzusehen.

- (4) Die Stadt Leverkusen ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn keine Genehmigungsfähigkeit für das in § V 1 dieses Vertrages bezeichnete Vorhaben hergestellt werden kann oder wenn mit der Ausführung des Mindestvorhabens nach § V 2 Abs. 2 Nr. 1 nicht binnen 5 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung über den B-Plan begonnen worden ist oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Davon erfasst ist auch diese Rechtsnachfolgeklausel.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ (Entwurf, Stand Offenlage)
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 21/I „Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude“ (Entwurf, Stand Offenlage)
- Anlage 3: Plan Ansichten - Smidt Wohncenter/Möbelhaus II
- Anlage 4: Umweltkonzept Erdarbeiten des Gutachterbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH zur Altablagerung SW 2004, datiert vom 26.05.2011, einschließlich Anlagen
- Anlage 5: Baugrundtechnische Untersuchungen des Gutachterbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH zur Altablagerung SW 2004, datiert vom 24.02.2011, sowie ergänzendes Schreiben, datiert vom 11.05.2011, einschließlich Anlagen
- Anlage 6: Vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und mit dem Betreiber der privaten Wassergewinnungsanlagen („Werkstrichter“ der Bayer AG/Currenta Abteilung Wasserwirtschaft) bzgl. einer Grundwassersicherung
- Anlage 7: Prognose von Schallimmissionen der Dekra Industrial GmbH vom 27.05.2011, einschließlich Anlagen
- Anlage 8: Smidt Wohncenter GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren Möbelmeile Leverkusen, Bericht vom 21.04.2011 und ergänzende Stellungnahme vom 18.05.2011, erstellt von Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, einschließlich Anlagen

**Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister**

Vorhabenträger

Leverkusen,.....

Leverkusen,.....

.....
i. V. Wolfgang Mues
Beigeordneter für Planen und Bauen

.....
Eberhard Smidt
Vorhabenträger

ENTWURF