

Durchführungsvertrag

[Stand: Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans (Vorlage 1942/2012)]

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 24/II

„Autohaus Kammann - Overfeldweg“

in Leverkusen-Küppersteg

zwischen

der Stadt Leverkusen,

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Reinhard Buchhorn

– im Folgenden „Stadt“ genannt –

und

der Kammann Automobile GmbH

vertreten durch
Herrn Klemens Kammann

– im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt –

schließen folgenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB):

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Autohaus Kammann zu erweitern, um auf der Fläche nördlich des BMW-Bestandsgebäudes an der Von-Ketteler-Straße ein MINI-Autohaus zu errichten. In diesem Zusammenhang erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 24/II, dessen Gesamtfläche grob begrenzt wird durch den Overfeldweg, die Von-Ketteler-Straße, die Eifelstraße sowie die südliche Grundstücksgrenze des Autohauses Kammann (Flurstück 519, Flur 18, Gemarkung Bürrig).

Die Errichtung des MINI-Autohauses betrifft einen Bereich, der bisher als städtische Grünfläche genutzt wird. Das Autohaus wird sich zukünftig näher an der Von-Ketteler-Straße befinden und sich mit einer gestalterisch ansprechenden Fassade präsentieren. Zwischen der neuen Gebäudefront und dem öffentlichen Gehweg an der Von-Ketteler-Straße wird ein Grünstreifen angelegt.

Das Bestandsgebäude des BMW-Autohauses der Fa. Kammann verbleibt vorerst unverändert und beinhaltet die im Zusammenhang mit der Automarke BMW stehenden Ausstellungsflächen, Verkaufs- und Büroräume sowie Werkstätten. Die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird auf ein Maximum von 100 m² begrenzt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“, aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch, sowie der erforderlichen Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Levern werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

Das Vorhaben dient der Stärkung des BMW/MINI-Standortes am Overfeldweg und somit der Sicherung der hiermit verbundenen Arbeitsplätze.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ fest. Die sich außerhalb der überbaubaren Fläche ergebenden Freibereiche sind zu begrünen und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Kunden, Werks- und Ausstellungsparkplätze befinden sich innerhalb der überbaubaren Fläche. Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird der betreffende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 65 B/II „Bahnübergang Küppersteg“ überplant bzw. aufgehoben.

Insgesamt wird durch die Anordnung des geplanten Gebäudekörpers der Einmündungsbereich des Overfeldwegs in die Von-Ketteler-Straße städtebaulich akzentuiert und definiert hierdurch den Eingangsbereich in den von Handels- und Gewerbenutzungen geprägten Gebietsbereich entlang des Overfeldwegs.

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 24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ identisch. Da die Verkehrs- und Einfahrtsituation im Bereich des Bebauungsplans nicht verändert werden soll, werden verkehrliche Maßnahmen nicht vereinbart. Sollten trotzdem im Zusammen-

hang mit dem geplanten Vorhaben Umbauten der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung dieser Verkehrsflächen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ (Planungsstand Offenlage) und der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die weiteren, unter § A 2 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 IV dieser Vereinbarung einschließlich der dazugehörigen Anlagen. Für den Grunderwerb des städtischen Grundstücks ist ein separater Grundstückskaufvertrag zu schließen. Durch die Verpflichtungserklärung besteht kein Anspruch auf Verkauf/Erwerb des o. g. städtischen Grundstücks. Der Grundstückskaufvertrag ist vor Rechtskraft bzw. vor der Beantragung von Baugenehmigungen zu schließen.

Teil I: ALLGEMEINES

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Neuerrichtung und künftige Nutzung des MINI-Autohauses sowie die Nutzung der Freiflächen und des Bestandsgebäudes „Autohaus-Kammann“.

Das Vertragsgebiet umfasst die

- Flurstücke Bestand: 518,
- Flurstücke Erweiterung: aus 18 und 519,

alle Flur 18, Gemarkung Bürrig.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind folgende Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ (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 mit Darstellung des Bauvorhabens (Anlage 3).

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Neuerrichtung eines „MINI“-Autohauses.
- (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 Nutzung des Bestandsgebäudes im Rahmen der bisherigen Nutzung zum Verkauf von Kraftfahrzeugen mit Büro-, Werkstatt-, Verkaufs- und Ausstellungsräumen sowie maximal zwei Betriebswohnungen.
 - Die Neuerrichtung eines „MINI“-Autohauses innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Autohaus“.
 - Die Dachbegrünung des MINI-Autohauses sowie Neuanpflanzungen von Bäumen entlang des Overfeldwegs.
 - Die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 100 m². Hierzu zählen die folgenden Sortimente (gem. Leverkusener Liste):
 - Wasch-, Putz und Reinigungs- sowie Pflegemittel und Bürstenwaren u.ä.,
 - Bekleidung inklusive Sportbekleidung,
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel,
 - Bücher, Ton- und Bildträger,
 - Uhren und Schmuck,
 - Lederwaren und Reisegepäck,
 - Sportausrüstung und Spielwaren,
 - Fahrräder und Zubehör.
 - Die Herstellung und Sicherung der Außenanlagen (Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten, sonstige Flächen, Begrünung, Erhalt der Baumpflanzungen) im Bereich des Sondergebietes.
 - Die Sicherung und soweit erforderlich die Herstellung sämtlicher Verkehrsmaßnahmen im Bereich des Overfeldwegs, Von-Ketteler-Straße und Eifelstraße.
 - Die Verlagerung der Anlieferung der für den Verkauf und Ausstellung bestimmten Fahrzeuge auf das firmeneigene Grundstück an der Moselstraße.

§ 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 i. S. der Anlagen 2 und 3 zeitnah zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und sicherzustellen, dass die Baumaßnahmen innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Nach diesem Zeitraum ist die Stadt Leverkusen berechtigt, im Sinne des § 12 (6) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. 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. rechtliche Hindernisse, wie Außervollzugsetzung der Baugenehmigung, nicht einzuhalten sind, ist eine Überschreitung der Fristen für die Fertigstellung der Neubauten entsprechend der Dauer der Verzögerungszeiten ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Leverkusen ist berechtigt, die Fristen nach pflichtgemäßem Ermessen zu verlängern.

§ V 3

Vorbereitungsmaßnahmen und Grunderwerb

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen treffen. Dazu gehören z. B. die Entfernung von Aufbauten, Grundstücksneuordnung etc.
- (2) Zum Erwerb der städtischen Flächen ist - separat von diesem Vertrag - ein Grunderwerbsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt notwendig.
- (3) Die Sicherung erforderlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ist vom Vorhabenträger einzutragen und zu begründen.

§ V 4

Freiflächen, Bepflanzung und Begrünung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § V 1 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens die im V+E-Plan (Anlage 2) dargestellten Plandaten einzuhalten:
 - Herstellung der Freiflächen einschließlich Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen.
 - Erstellung eines Gründachs auf dem MINI-Autohaus.

- Erhalt von Bäumen, Bepflanzungen und Begrünung innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Abgängiger Bestand ist durch hochstämmigen Ahorn (*Acer platanoides*), Hst., STU 18-20 cm zu ersetzen.
 - Zusätzlich zum Baumbestand sind am Overfeldweg mindestens 3 hochstämmige Laubbäume der Baumart Ahorn (*Acer platanoides* Columnare, Hst. STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) 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.
- (3) Werbeanlagen innerhalb der Freifläche an der Von-Ketteler-Straße sowie innerhalb der Freiflächen am Overfeldweg sind auf jeweils eine Werbetafel (max. 15 m²) sowie auf jeweils drei Fahnenmasten (max. 8 m Höhe) begrenzt. Die Standorte sind gem. Eintrag im Lageplan und Bebauungsplan festgelegt. Werbeanlagen innerhalb der Freifläche an der Eifelstraße sind ausgeschlossen.
- (4) Kfz-Stellplätze sind zu Ausstellungszwecken innerhalb der Freifläche an der Von-Ketteler-Straße auf maximal 3 Stellplätze sowie innerhalb der Freifläche am Overfeldweg auf maximal 9 Stellplätze begrenzt. Die Standorte entsprechen den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen. Kfz-Stellplätze innerhalb der Freifläche an der Eifelstraße sind ausgeschlossen.
- (5) Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

Teil III: MASSNAHMEN VERKEHR

§ M 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet.

Der Vorhabenträger erklärt, dass eine Zulieferung von Kfz-Fahrzeugen nicht über die Von-Ketteler-Straße sowie über den Overfeldweg erfolgt sondern dass dieses ausschließlich und dauerhaft über das am Moselweg liegende Betriebsgelände erfolgt. Nur aus diesem Grund werden mit dem Vorhabenträger keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vereinbart.

§ M 2 Kostentragung

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

Teil IV: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ S 1 Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans V 65b/II

- (1) Der Vorhabenträger erklärt sich damit einverstanden, dass durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans V24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ (Rechtskraft vom 03.11.1994) überlagert werden. Einer späteren Aufhebung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ wird vom Vorhabenträger nicht widersprochen.

§ 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

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 5

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 6

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) 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.
- (3) Die Stadt Leverkusen ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn keine Genehmigungsfähigkeit für das in § V 1 dieses Vertrages bezeichnete Vorhaben hergestellt wurde oder wenn dieses nicht binnen 5 Jahren nach Bekanntmachung der Satzung über den B-Plan begonnen worden ist oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

(4) 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 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ (Entwurf, Stand Offenlage)

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ (Entwurf, Stand Offenlage)

Anlage 3: Plan Ansichten – MINI-Autohaus

**Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister**

Leverkusen,.....

.....
Reinhard Buchhorn

**Vorhabenträger
Autohaus Kammann GmbH**

Leverkusen,.....

.....
Klemens Kammann