

**Durchführungsvertrag**  
(gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB))

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II**  
**"Supermarkt Bergisch Neukirchen"**

zwischen

der Stadt Leverkusen,

vertreten durch den Oberbürgermeister

– im Folgenden „Stadt“ genannt –

und

der Peters GmbH & Co.KG

vertreten durch  
Herrn Peter Adams  
Von-Diergardt-Str. 25  
51375 Leverkusen

– im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt –

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, einen neuen Vollsortimenter östlich der Wuppertalstraße im Nahversorgungszentrum Bergisch Neukirchen zu errichten. In diesem Zusammenhang erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“, dessen Gesamtfläche grob begrenzt wird durch die Wuppertalstraße, die Parkplatzfläche des ALDI - Marktes sowie die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 577, 899, 912, Flur 9, Gemarkung Bergisch Neukirchen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“, sowie der erforderlichen Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

Das Vorhaben dient der Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Einzelhandelsangebote im Stadtteil Bergisch Neukirchen. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ fest.

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 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ identisch. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans V 19/II in 2 Blättern 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. Der Grundstückskaufvertrag ist vor der Beantragung von Baugenehmigungen zu schließen.

Der Durchführungsvertrag vom 07.01.2014 wird hiermit einvernehmlich aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

---

## **Teil I: ALLGEMEINES**

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer bzw. besitzt Kaufoptionen für die Flurstücke 70, 512, 514, 518, 519, aus 577, 897, aus 987, Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9. Die Flurstücke liegen östlich der Wuppertalstraße zwischen der Hüscheider Straße

und der Burscheider Straße. Die Flurstücke, die in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 19/II (Anlage 1) dargestellt sind, bilden das Vertragsgebiet. Der Vorhabenträger beabsichtigt, innerhalb des Vertragsgebietes im Erdgeschoss einen großflächigen SB-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1200 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Shop-Vorzone mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, auf der Dachfläche des Marktes Wohnhäuser und die zugehörigen Stellplatzanlagen zu errichten. Unterhalb des SB-Marktes besteht die Option zur Errichtung einer Tiefgarage. Die notwendige Tiefgaragenrampe ist als Option nördlich der Anlieferzone vorgesehen. Aus dem Vertrag entsteht keine Verpflichtung zur Herstellung der Tiefgarage.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind folgende Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“ - Planungsstand Satzungsbeschluss - (Anlage 1;) als Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, im Folgenden B-Plan genannt,
- Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus 2 Blättern (Anlagen 2 und 3)
- ergänzende Bilanzierung vom 04.08.2014 (Anlage 4).

---

## **Teil II: VORHABEN**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Das Vorhaben betrifft die Neuerrichtung eines großflächigen SB-Marktes einschließlich einer Shop-Vorzone und von Wohnhäusern.
- (2) Nachfolgende Leistungen sind durch den Vorhabenträger gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu erbringen:
  - die Anschüttung des Geländes auf das geplante Niveau,
  - die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss einschließlich der darüber liegenden Wohnhäuser,
  - die Errichtung der gesamten Stellplatzanlage einschließlich der fußläufigen Verbindung mit der Stellplatzanlage des benachbarten ALDI-Stellplatzes,
  - die Errichtung der Zu- und Abfahrten für den Anliefer- und Besucherverkehr,
  - die notwendigen Anpassungsmaßnahmen an der Lichtsignalanlage Burscheider- / Wuppertalstraße,
  - die Regelung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in ökologische Wertigkeiten,
  - der Einsatz erneuerbarer Energien bei der Umsetzung des Vorhabens.

## **§ 4**

### **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 1 bis 3 zeitnah zur Rechtskraft 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.

## **§ 5**

### **Vorbereitungsmaßnahmen und Grunderwerb**

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen treffen. Dazu gehört z. B. die Entfernung von Aufbauten, die Grundstücksneuordnung, die Anschüttung des Geländes auf das geplante Niveau etc.
- (2) Zum Erwerb der städtischen Fläche (Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 9, Flurstücke 512, 518, 519 und Teilfläche aus Flurstück 987) ist - separat von diesem Vertrag - ein Grunderwerbsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt notwendig.
- (3) Die Sicherung ggfls. erforderlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ist vom Vorhabenträger einzutragen und zu begründen.

## **§ 6**

### **Freiflächen, Bepflanzung und Begrünung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens folgende Außenanlagen- und Begrünungsmaßnahmen entsprechend der im B-Plan (Anlage 1) getroffenen Festsetzungen sowie ergänzende Maßnahmen im Plangebiet einzuhalten bzw. durchzuführen:
  - Herstellung der Freiflächen einschließlich Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen,
  - Erstellung der Dachbegrünung gem. den Festsetzungen des B-Planes,
  - Herstellung einer typischen Vegetationsstruktur des Dorfrandes durch
    - a.) Anpflanzung und dauerhaften Erhalt von heimischen standortgerechten Laubgehölzen als Hochhecke ostseitig nahe Parkplatz, Mittelhecke ostseitig nahe Sportplatz und Gebäude und Niederhecke laut Pflanzenliste

im Bereich des entsprechend im Plan gekennzeichneten Pflanzstreifens an der nord- und südöstlichen Außenkante des Plangebietes.

b.) Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von heimischen Laubbäumen in kleinen Baumgruppen laut Pflanzenliste mit einem Mindestkronendurchmesser von 6 m Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen im Bereich bzw. näheren Umfeld der im Plan – Anpflanzen von Bäumen – festgesetzten Stellen,

- Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Herstellung von 6 Doppel-Nisthilfen,
- Bei der Ausführung der Beleuchtung der Stellplatzfläche ist der Dunkelraum der angrenzenden Gärten- und Brachflächen zu erhalten. Dies erfolgt durch Abschaltung der Stellplatzbeleuchtung spätestens um 22:30 Uhr und weitestgehende Vermeidung von Streulicht auf angrenzende Gärten- und Brachflächen. Darüber hinaus sind Leuchten ohne Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

(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.

(3) Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für das Vorhaben ein Ausgleichsdefizit von 10.015 ÖW (ökologische Werteinheiten) ermittelt. Zum Ausgleich dieses Defizites verpflichtet sich der Vorhabenträger aufbauend auf den Vermeidungsmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf angrenzenden städtischen Grundstücken (Gemarkung Bergisch Neukirchen Flur 10 Flurstücke 691 und 695, Flur 9 Flurstücke 71, 395, 398, 399 teilweise und 83) Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde umzusetzen. Konkret ist geplant:

- Anlage einer 2 x 4 m großen Rohbodenfläche aus Lösslehm,
- Anlage einer Wasserfläche,
- Aufwertung von Flächen durch Entbuschung, Entmüllung, Belassen von Tot- und Altholz und Entwicklung von Brachen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen fachgerecht planen, ausführen und auf 30 Jahre pflegen zu lassen. Weiterhin sind alle Maßnahmen und ihre Umsetzung hinsichtlich des Artenschutzes fachgutachterlich zu begleiten. Das in der Bilanzierung ermittelte Ausgleichsdefizit wird mit den oben genannten Maßnahmen vollständig ausgeglichen (siehe Anlage 4). Die Umsetzung der Maßnahmen gilt als erbracht, wenn die Untere Landschaftsbehörde dies nach Durchführung eines gemeinsamen Ortstermins bescheinigt. Der Vorhabenträger hat der Unteren Landschaftsbehörde die Umsetzung der Maßnahmen schriftlich anzuzeigen. Die Abnahme wird durch die Untere Landschaftsbehörde spätestens 4 Wochen nach Eingang der Anzeige in Gegenwart eines bevollmächtigten Vertreters des Vorhabenträgers durchgeführt. In der Folge ist die Umsetzung der notwendigen Pflegemaßnahmen alle zwei Jahre der Unteren Landschaftsbehörde anzuzeigen.

- (4) Die Stadt ist nur dann verpflichtet, Bau- oder Teilbaugenehmigungen zur Errichtung von Vorhaben innerhalb des jeweiligen Teilbereichs des Vertragsgebietes zu erteilen, wenn die Verpflichtungen aus Absatz 1 und 3 in den Bauvorlagen gemäß § 69 Landesbauordnung (Landesbauordnung - BauO NRW i.d.F.d.B. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142) nachgewiesen sind.

## **§ 7**

### **Einsatz von erneuerbaren Energien**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens erneuerbare Energien in Form von solarthermisch unterstützter Warmwasserbereitung einzusetzen.
- (2) Die Stadt ist nur dann verpflichtet, Bau- oder Teilbaugenehmigungen zur Errichtung von Vorhaben innerhalb des jeweiligen Teilbereichs des Vertragsgebietes zu erteilen, wenn die Verpflichtungen aus Absatz 1 in den Bauvorlagen gemäß § 69 Landesbauordnung (Landesbauordnung - BauO NRW i.d.F.d.B. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142) nachgewiesen sind.

## **§ 8**

### **Verbindung der Stellplatzanlagen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § 3 dieses Vertrages bezeichneten Vorhabens, die im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans – Blatt 1 - dargestellte fußläufige und für Einkaufswagen geeignete Verbindung (max. 6% Gefälle) zwischen der Stellplatzanlage des neuen Vollsortimenters und dem bestehenden ALDI-Markt zu errichten und zu unterhalten.
- (2) Die Stadt ist nur dann verpflichtet, Bau- oder Teilbaugenehmigungen zur Errichtung von Vorhaben innerhalb des jeweiligen Teilbereichs des Vertragsgebietes zu erteilen, wenn die Verpflichtungen aus Absatz 1 in den Bauvorlagen gemäß § 69 Landesbauordnung (Landesbauordnung - BauO NRW i.d.F.d.B. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142) nachgewiesen sind.

---

## **Teil III: MASSNAHMEN VERKEHR**

## **§ 9**

### **Sicherstellung der Erschließung**

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

- (2) Die Anpassungsarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind durch den Vorhabenträger auf eigene Rechnung nach den Vorgaben der TBL durchzuführen.
- (3) Darüber hinaus hat die verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhaben ergeben, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bauvorhabens bestehen, wenn die Signalisierung am Knotenpunkt Burscheider Straße / Wuppertalstraße in der Weise angepasst wird, dass den Linksabbiegern aus der Burscheider Straße in die Wuppertalstraße ein „Nachlauf“ zur Verfügung gestellt wird, in dem ohne Beachtung des Gegenverkehrs das Abbiegen möglich ist. Dazu ist die Schaltung der Lichtsignalanlage bis zur Inbetriebnahme des Supermarktes durch den Vorhabenträger entsprechend zu ändern.
- (4) Die Stadt übernimmt unentgeltlich die Angebotseinholung und technische Begleitung der Maßnahme. Die Beauftragung der Firma erfolgt durch den Vorhabenträger.

### **§ 10 Kostentragung Lichtsignalanlage**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Kosten, die im Zusammenhang mit der Änderung der Lichtsignalanlagen-Schaltung am Knotenpunkt Burscheider Straße / Wuppertalstraße (geschätzt ca. 10.000.-€) entstehen. Die Rechnungsstellung erfolgt direkt an den Vorhabenträger.

---

## **Teil IV: SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 11 Kostentragung gesamt**

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

### **§ 12 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 § 4 Abs. 2 Satz 1 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.

### **§ 13 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.

### **§ 14 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 der Vorhabenträger 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.

### **§ 15 Wirksamwerden, Rücktrittsrechte, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den B-Plan in Kraft tritt.
- (2) Der Vorhabenträger ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, solange er nicht mit der Realisierung des in § 3 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 § 3 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 19/II „Supermarkt Bergisch Neukirchen“

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan – Blatt 1

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan – Blatt 2

Anlage 4: ergänzende Bilanzierung vom 04.08.2014

**Stadt**

Leverkusen,.....

**Vorhabenträger**

Leverkusen,.....

.....  
In Vertretung

Andrea Deppe  
Dezernentin für Planen und Bauen

.....  
Peter Adams  
Geschäftsführer der  
Peters GmbH & Co.KG