

Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III

"Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf"

zwischen

**der Stadt Leverkusen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Friedrich- Ebert- Platz 1 in 51373 Leverkusen**

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

**der ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN,
vertreten durch den Geschäftsleiter Michael Sundermann,
Bahnhofstraße 13a in 42799 Leichlingen**

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Bereich des derzeitigen Marktplatzes von Lützenkirchen sowie auf den mit Tennishallen bebauten Flächen an der Straße „Im Dorf“ Wohnbebauung in viergeschossiger Bauweise zu errichten. In Abstimmung mit der Stadt Leverkusen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, bei dem die Wohnbebauung als Platzrandbebauung angeordnet ist und der Marktplatz in seiner derzeitigen Funktion und Größe um ca. 30 Meter östlich neu errichtet wird.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am

Markt / Im Dorf“ sowie der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Leverkusen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

Rechte und Pflichten dieses Vertrages ergeben sich aus den nachfolgend genannten Vertragsinhalten einschließlich der Anlagen dieses Vertrages.

Aufbauend auf diesem Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein mit den städtischen Fachbereichen abgestimmter separater Erschließungsvertrag abgeschlossen, der Art, Umfang und Ausführung des zu verlegenden Marktplatzes einschließlich der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Stellplätze regelt.

Dies vorausschickend schließen die Parteien folgenden Durchführungsvertrag:

Teil I - Allgemeines

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke Nr. 1056, 1058, 1060 (vorher 859) und 897 sowie Erwerber der städtischen Flurstücke Nr. 860, 861, 118 und 119 in der Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14. Die Übertragung des städtischen Eigentums erfolgt (bau-) abschnittsweise nach Zahlung des im Grundstücks-tauschvertrags vereinbarten Spitzenausgleichs und unter Wahrung der städtischen Interessen.
- (2) Vertragsgegenstand ist die Durchführung des Vorhabens nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet.
- (3) Dieser Vertrag regelt gemäß § 12 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und der künftigen Nutzung.

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind

- der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ (Anlage 1),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ als Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Anlage 2),
- der Begrünungsplan auf Basis der Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Anlage 3),
- der Gestaltungsplan Marktplatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ (Anlage 4),
- das Konzept zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme (Anlage 5).

Teil II - Durchführung des Vorhabens

§ 3 Beschreibung des Bauvorhabens

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des Vertragsgebietes
 - a) den Abriss der bestehenden Tennishallen,
 - b) die Verlegung des Lützenkirchener Marktplatzes und die Herstellung eines neuen Marktplatzes, der öffentlichen Parkplätze und der notwendigen Erschließungsstraße einschließlich Aufbauten, Beleuchtung und Begrünungsmaßnahmen,
 - c) die Errichtung einer platzbegleitenden Wohnbebauung mit ca. 75 - 85 Wohneinheiten, wobei mindestens 50 % der Wohnungen barrierearm errichtet werden und
 - d) die Herstellung von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit, überwiegend in Tiefgaragen.
- (2) Das Vertragsgebiet mit Standort und Lage der einzelnen Vorhaben ergibt sich aus Anlage 1.

§ 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

- (1) Der Vorhabenträger hat über die in § 2 beschriebenen Vorhaben einen Vorhaben- und Erschließungsplan entworfen und mit der Stadt sowie den Behörden abgestimmt.
- (2) Die Stadt hat den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ integriert und wird im Rahmen der Abwägung überprüfen, ob das Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann.

§ 5 Bebauungsplan

- (1) Die Parteien sind sich einig, dass die o.g. Vorhaben in ihrer Gesamtheit nur auf der Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplans verwirklicht werden können. Die Stadt hat deshalb auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet und die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ein Anspruch auf Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III durch die politischen Gremien der Stadt besteht nicht.
- (2) § 4 Abs. 1 gilt entsprechend.

§ 6 Durchführung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 und im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Regelungen dieses Vertrags.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahme in unterschiedlichen Bauabschnitten gemäß Anlage 5 zu realisieren:
 - 1. Bauabschnitt: Errichtung der nördlich des neuen Platzes gelegenen Bebauung (Haus 1 - 4) sowie Herstellung der Teilerschließung.
 - 2. Bauabschnitt: Errichtung der östlich des neuen Platzes gelegenen Bebauung (Haus 5 und 6) sowie Teilerstellung der Erschließung (asphaltierte Baustraße) und Herstellung des neuen Marktplatzes einschließlich Aufbauten, Beleuchtung und Begrünungsmaßnahmen.

- 3. Bauabschnitt: Errichtung der westlich des neuen Platzes gelegenen Bebauung (Haus 7 und 8) und Fertigstellung der Erschließung.
- (3) Die Herstellung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt bauabschnittsbezogen gemäß Anlage 3 dieses Vertrages.

§ 7 Durchführungsverpflichtung und Fristen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich

- a) für die unter § 6 dieses Vertrages genannten Häuser 1 – 4 (1. Bauabschnitt) spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigungsfähige Bauanträge einzureichen,
- b) nach Beginn der Baumaßnahme den neuen Marktplatz inklusive Begrünungsmaßnahmen, Möblierung und Beleuchtung innerhalb von max. 16 Monaten fertig zu stellen,
- c) die unter § 6 des Vertrages genannten Häuser 1 – 6 (1. und 2. Bauabschnitt) sowie die Erschließungsmaßnahme als Baustraße, den Marktplatz inklusive Begrünungsmaßnahmen, Möblierung und Beleuchtung bis zum 31.12.2020 fertig zu stellen,
- d) die westlich des neuen Platzes gelegenen Häuser 7 – 8 (3. Bauabschnitt) vor Fertigstellung des 2. Bauabschnittes zur Genehmigung vorzulegen und sicherzustellen, dass die Baumaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes, spätestens bis zum 31.12.2022 abgeschlossen werden.

(2) Die Abfahrt der Tiefgarage zu Haus 7 und 8 ist so zu erstellen, dass das im rechtskräftigen Bebauungsplan 44/78/III Lützenkirchen „Im Dorf“ festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in voller Breite für die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke bereitsteht.

(3) Während der gesamten Bauphase gewährleistet der Vorhabenträger, dass der überwiegende Teil des alten Marktplatzes und nach Fertigstellung des 2. Bauabschnittes der neue Marktplatz weitgehend uneingeschränkt nutzbar ist. Die neuen Stellplätze rund um den Marktplatz können während des 3. Bauabschnittes nur auf der nördlichen und östlichen Platzseite angefahren werden, da die westliche Erschließungsstraße für die Baustelleneinrichtung benötigt wird.

(4) Der Vorhabenträger hat Anspruch auf Fristverlängerung, wenn die oben genannten Fristen aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu verantworten hat, z. B. Außervollzugsetzung der Baugenehmigung oder wirtschaftliche Hindernisse wie mangelnde Vermarktbarkeit, nicht einzuhalten sind. Dann ist eine Überschreitung

der Fristen für die Fertigstellung der Neubauten entsprechend der Dauer der Verzögerungszeiten zulässig. Die maximale Fristverlängerung beträgt drei Jahre.

- (5) Nach diesem Zeitraum ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, ohne dass daraus Ansprüche des Vorhabenträgers entstehen. Soweit Dritte wegen der Aufhebung des Bebauungsplans Ansprüche erheben, stellt der Vorhabenträger die Stadt davon frei.
- (6) Die unter § 14 dieses Vertrags vereinbarte Sicherheitsleistung dient dazu, die Fertigstellung der öffentlichen Erschließung sowie die Herstellung des neuen Marktplatzes einschließlich Aufbauten, Beleuchtung und Begrünungsmaßnahmen zu sichern.

§ 8 Vorbereitungsmaßnahmen und Grunderwerb

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen treffen. Dazu gehören z. B. der Abriss der Tennishallen, die Grundstücksneuordnung und die Geländeänderungen.
- (2) Zum Erwerb der städtischen Fläche inkl. des Platzes (Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14, Flurstücke 860, 861, 118 und 119) bzw. zum Tausch der bisherigen und zukünftigen Platzfläche wurde zwischenzeitlich ein Grunderwerbsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen.
- (3) Erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind vom Vorhabenträger dinglich zu sichern.
- (4) Die Stadt ist nur dann verpflichtet, Bau- oder Teilbaugenehmigungen zur Errichtung von Vorhaben innerhalb des jeweiligen Teilbereiches des Vertragsgebietes zu erteilen, wenn die Verpflichtungen 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.

§ 9 Freiflächen, Bepflanzung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung des Gesamtvorhabens die zum Vorhaben gehörenden Außenanlagen und Begrünungsmaßnahmen entsprechend der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie ergänzende Maßnahmen (Anlage 3) im Plangebiet einzuhalten bzw. durchzuführen. Zu dieser Verpflichtung gehört
 - der Einbau von Oberflächenmaterialien (z. B. Pflastersteine) und Platzmöblierung (z. B. Poller, Bänke, Beleuchtung) gemäß Anlage 4 des Vertrages,

- am neuen Marktplatz 13 Bäume zu pflanzen und Vegetationsflächen zu errichten,
 - Freiflächen einschließlich Zufahrten und Zuwegungen herzustellen,
 - eine Dachbegrünung (50 %) gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzusetzen und
 - einen umlaufenden Pflanzstreifen mit Gehölzen und Bäumen an den Randbereichen im Westen, Norden und Osten des Plangebietes anzulegen.
- (2) Die Begrünungsmaßnahmen sind durch den Fachbereich Stadtgrün zu bescheinigen, sobald der Vorhabenträger die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen schriftlich angezeigt hat. Die Abnahme hat spätestens vier Wochen nach Eingang der Anzeige in Gegenwart eines bevollmächtigten Vertreters des Vorhabenträgers zu erfolgen.
- (3) Die durch die Bebauung und Erschließung erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher, für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen 7.153,- Euro auf das Ökokonto der Stadt einzuzahlen. Die Ausgleichszahlung wird der bereits erfolgten landschaftspflegerischen Maßnahme im Bereich der Gemarkung Rheindorf, Flur 9, Flurstück 228 zugeordnet (Extensivierung von Ackerflächen und Gehölzpflanzung auf einer Fläche von 1346 m²).
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, auf angrenzenden Grundstücken (Gemarkung Lützenkirchen, Flur 14, Flurstücke 1055 und 104) Maßnahmen des Natur- bzw. Gewässerschutzes umzusetzen. Konkret sind der Rückbau des Rigolenüberlaufs in den Wiembach und die Entfernung der Gartenabfälle einschließlich Herstellung einer natürlichen Geländeoberfläche vorgesehen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen fachgerecht ausführen zu lassen. Das in der Bilanzierung ermittelte Ausgleichsdefizit wird mit den oben genannten Maßnahmen sowie den Begrünungsmaßnahmen (siehe Anlage 3) vollständig ausgeglichen. 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 vier Wochen nach Eingang der Anzeige in Gegenwart eines bevollmächtigten Vertreters des Vorhabenträgers durchgeführt.
- (6) Um die Standfestigkeit der vorhandenen Rotbuche bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt zu sichern, ist durch eine Probegrabung in ca. 60 cm Tiefe festzustellen, ob Haltewurzeln den Wegebau behindern. Während der Bauphase sind ein Mindestabstand von 3,0 Metern einzuhalten sowie Schutzmaßnahmen gemäß

DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen) durchzuführen. Der Wegebau bzw. die Herstellung der Tiefgaragenzufahrt ist mit dem Fachbereich Stadtgrün im Vorfeld abzustimmen.

§ 10 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Realisierung und künftigen Nutzung des in § 3 Absatz 1 Ziffer c) dieses Vertrages beschriebenen Vorhabens sparsame und effiziente Energienutzung in Form eines kleinen Nahwärmenetzes mit Blockheizkraftwerk z. B. auf Erdgasbasis umzusetzen.

Teil III - Erschließung

§ 11 Sicherstellung der Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. Anpassung der notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie in dem hiermit im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Umfeld. Näheres regelt ein gesonderter und mit dem Fachbereich Tiefbau abzuschließender Erschließungsvertrag.
- (2) Die Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind durch den Vorhabenträger nach den Vorgaben der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) durchzuführen.
- (3) Die Arbeiten zur elektrischen Versorgung sind nach den Vorgaben der für die Stadt Leverkusen zuständigen Betriebe (EVL) durchzuführen.

§ 12 Nutzung des Marktplatzes

- (1) Die Nutzung des bestehenden Marktplatzes – untere Platzfläche – ist bis zur Fertigstellung des neuen Marktplatzes für den Marktbetrieb als auch für Veranstaltungen wie z. B. den Martinszug und Karneval in ausreichendem Umfang sicherzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger gewährleistet, dass die Veranstaltung "Tanz in den Mai" im Jahr 2017 auf den für den neuen Marktplatz vorgesehenen Flächen stattfinden kann.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine Marktplatznutzung über die gesamte Bauzeit auf der bestehenden Fläche und nach Abschluss des zweiten Bauabschnitts auf dem neuen Marktplatz zu gewährleisten.
- (4) Kann der Wochenmarkt aus einem Grund nicht abgehalten werden, den der Vorhabenträger zu vertreten hat, zahlt der Vorhabenträger der Stadt für den anfallenden Organisationsaufwand pro Markttag einen Betrag von 500,- Euro.
- (5) Während der Bauphase verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Aufstellung eines Grünschnittcontainers sowie des Schadstoffmobils auf dem Marktplatz sicher zu stellen. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit der AVEA zu treffen.

§ 13 Kosten

- (1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für alle gutachterlichen Untersuchungen, die die Stadt im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der bauleitplanerischen Abwägung für erforderlich hält.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus die der Stadt im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren entstehenden verwaltungsinternen Kosten in Form einer einmaligen Pauschale von 2000,- Euro. Zu den verwaltungsinternen Kosten zählen alle Personal- und Sachkosten mit Ausnahme der Personalkosten, die auf Aufgaben entfallen, die die Stadt nicht durch Dritte erledigen lassen darf. Zu den Kosten zählen auch alle vor Vertragsschluss in dem Planungsverfahren angefallenen Kosten.
- (3) Der Vorhabenträger errichtet das Vorhaben auf eigene Kosten. Das gilt auch, soweit durch die Abriss- und Baumaßnahmen Ersatz- oder Entschädigungsansprüche Dritter entstehen. Von derartigen Ansprüchen stellt er die Stadt frei.

§ 14 Sicherheitsleistung

- (1) Der Vorhabenträger leistet für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus §§ 11, 12 und 13 Abs. 3 zur Herstellung der bezeichneten Anlagen Sicherheit in Höhe von 620.000 Euro. Die Sicherheitsleistung erfolgt durch die Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens. Wahlweise kann über den Betrag eine Grundschuld zugunsten der Stadt an erster Stelle eingeräumt werden, wenn dazu der Stadt eine vollstreckbare Urkunde über den Betrag der Grundschuld ausgestellt und übergeben wird.
- (2) Wird die Sicherheit durch Bürgschaft geleistet, muss die Erklärung einen Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung, Anfechtung, Vorausbefriedigung und der Vorausklage, die Rechte aus § 776 BGB und das Recht der Befriedigung durch Hin-

terlegung zugunsten der Stadt enthalten. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft dürfen erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

- (3) Sofern der Vorhabenträger der Stadt nachweist, dass zur Erfüllung der von ihm aufgrund dieses Vertrags übernommenen Erschließungsverpflichtungen nicht mehr als 620.000 Euro erforderlich sind, wird die Stadt für jede weiter erbrachte Erschließungsleistung im Wert einer Stückelungsbürgschaft jeweils eine diesem Betrag entsprechende Bürgschaftsurkunde zurückgeben. Die Entscheidung darüber, ob die Voraussetzungen zur Rückgabe einer Vertragserfüllungsbürgschaft vorliegen, trifft die Stadt (Analog des städtischen Erschließungsvertrages des FB 66).
- (4) Die Stadt darf die Bürgschaft in Anspruch nehmen, wenn sie die in dem Vertrag vereinbarten Leistungen infolge von Leistungsstörungen selbst zu Ende führt oder führen lässt. Darüber hinaus kann sie sie in Anspruch nehmen, um Schäden abzudecken, die der Vorhabenträger zu vertreten hat.
- (5) Im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, offene Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Teil IV - Schlussbestimmungen

§ 15 Nutzungs- und Verwertungsrecht

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Arbeitsergebnisse aus dem Bauverfahren und im Rahmen des Verfahrens erstellte Gutachten im vollen Wortlaut mit allen Anlagen frei von ausschließlichen Nutzungs- und Verwertungsrechten Dritter schriftlich oder in Textform in einem gängigen Format unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Er stellt die Stadt in diesem Zusammenhang von urheberrechtlichen Ansprüchen frei.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, die Entwürfe nach § 4 Absatz 1 und 2 beliebig zu ändern.

§ 16 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 Erschließungsplanes innerhalb der Fristen nach § 7 dieses Vertrages 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.

§ 17 Haftungsausschluss, Schadensersatz

- (1) Die Stadt übernimmt keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird und in Kraft tritt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der Bebauungsplan nicht beschlossen wird. Er stellt die Stadt von allen Ansprüchen auch von dritter Seite frei, die daraus resultieren, dass der Bebauungsplan nicht zustande kommt.
- (2) Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt im Fall der Aufhebung oder Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder eines Baustopps sowie bei Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans oder einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans sind ausgeschlossen. Die Stadt entscheidet im Benehmen mit dem Vorhabenträger, ob gegen derartige Entscheidungen Rechtsbehelfe eingelegt werden.
- (3) Im Falle der (Teil-) Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet sich die Stadt, Schritte zur Behebung der zur Unwirksamkeit führenden Mängel einzuleiten.

§ 18 Wirksamwerden, Rücktrittsrechte

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Baubeginnsanzeige 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 Baubeginnsanzeige spätestens hätte bei der Stadt eingehen müssen, anzusehen.
- (3) Die Stadt ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn keine Genehmigungsfähigkeit für das in § 3 dieses Vertrages bezeichnete Vorhaben hergestellt wurde oder wenn dieses nicht binnen zwei Jahren nach Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begonnen worden ist.

§ 19 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dieses gilt auch für Änderungen dieser Regel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates zu beraten.
- (3) 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.
- (4) Gerichtsstand ist Leverkusen.

Stadt Leverkusen
 Leverkusen,.....

Vorhabenträger
 Leichlingen,.....

.....
 In Vertretung
 Andrea Deppe
 Dezernentin für Planen und Bauen

.....
 Michael Sundermann
 Geschäftsleiter der
 ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN

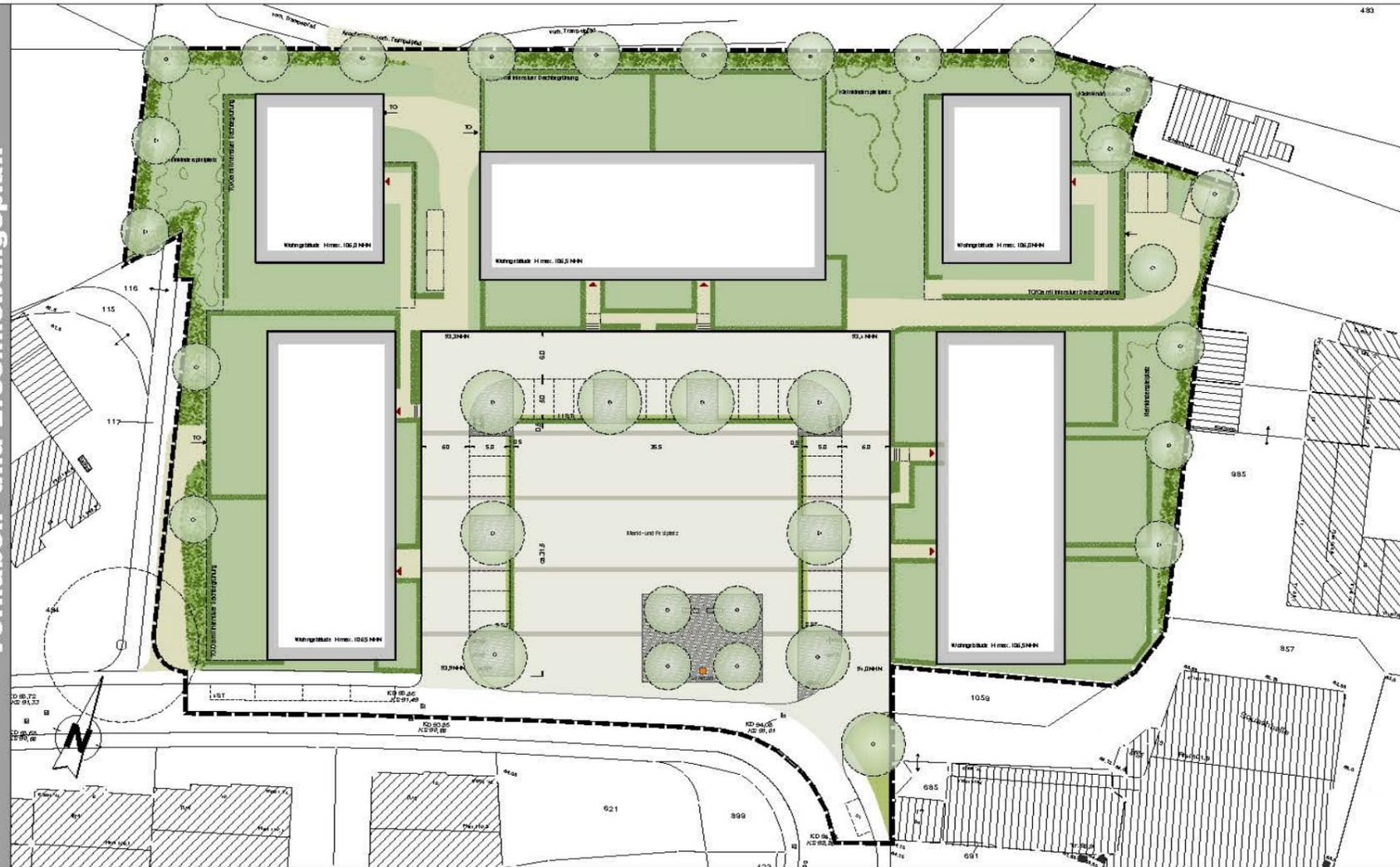
Im Auftrag

 Petra Cremer
 Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung

Dez. V – Fr. Deppe ☎ 88 50	60 ☎ 88 56	FBL ☎ 61 00	ATL 613 ☎ 61 30	SB 613 ☎ 61 35

Vorhaben- und Erschließungsplan zum V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf"

Vorhaben- und Erschließungsplan



Hinweise zu Regelungen im Durchführungsvertrag

Erschließung

- Herstellung des Marktplatzes, der öffentlichen Parkplätze und der Erschließungsstraße

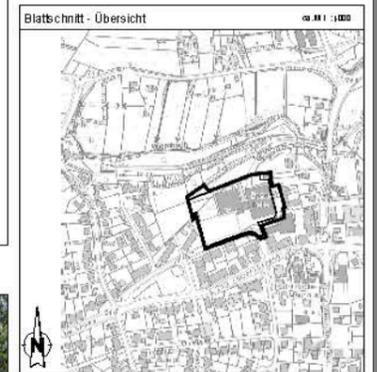
Vorhaben

- Errichtung der platzbegleitenden Wohnbebauung:
 - 3 Geschosse zzgl. zurückgestaffelm Dachgeschoss
 - Gliederung der Baukörper horizontal durch umlaufende Rückstaffelung des obersten Geschosses
 - vertikale Rhythmisierung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge mit Materialwechsel zwischen hellem Putz (weiß, beige, grau) und dunklem Klinker (rot, braun, grau)
 - ca. 75 - 85 Wohneinheiten
 - mindestens 50% barrierearme Wohnungen
- private Stellplätze
 - Herstellung von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit
 - Unterbringung der privaten Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen

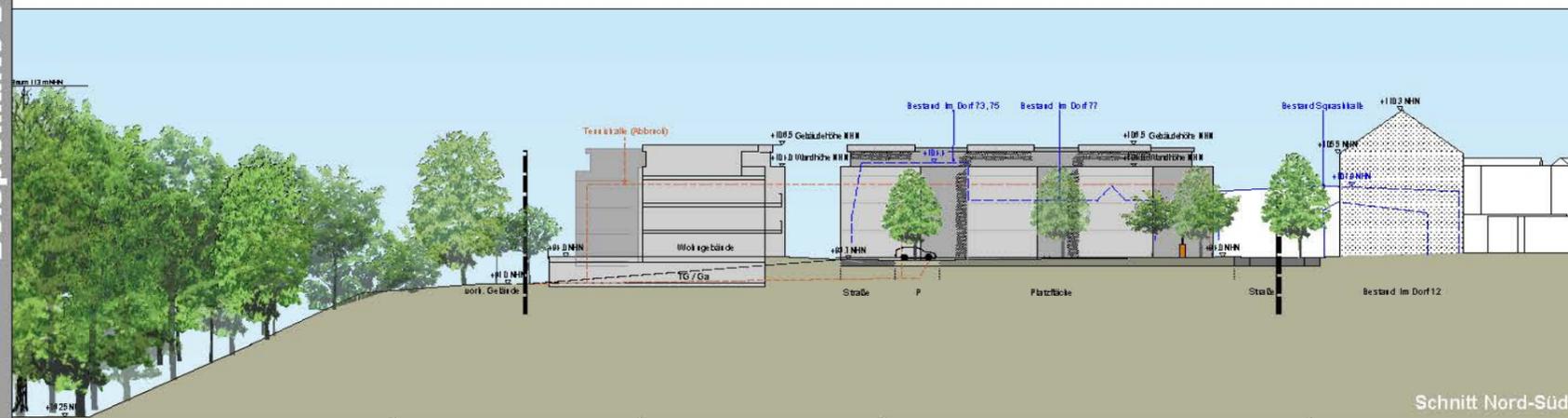
Freiraumgestaltung

- 13 Bäume werden auf den neuen Marktplatz gepflanzt.
- Herstellung eines umlaufenden Pflanzstreifens mit Gehölzen und Bäumen an drei Seiten des Plangebietes
- intensive Begrünung von Garagen / Tiefgaragen
- Dachbegrünung (ca. 50%)

Anlage 1
zum Städtebaulichen Vertrag
Stadt Leverkusen / ID GmbH
Stand 07.12.2015



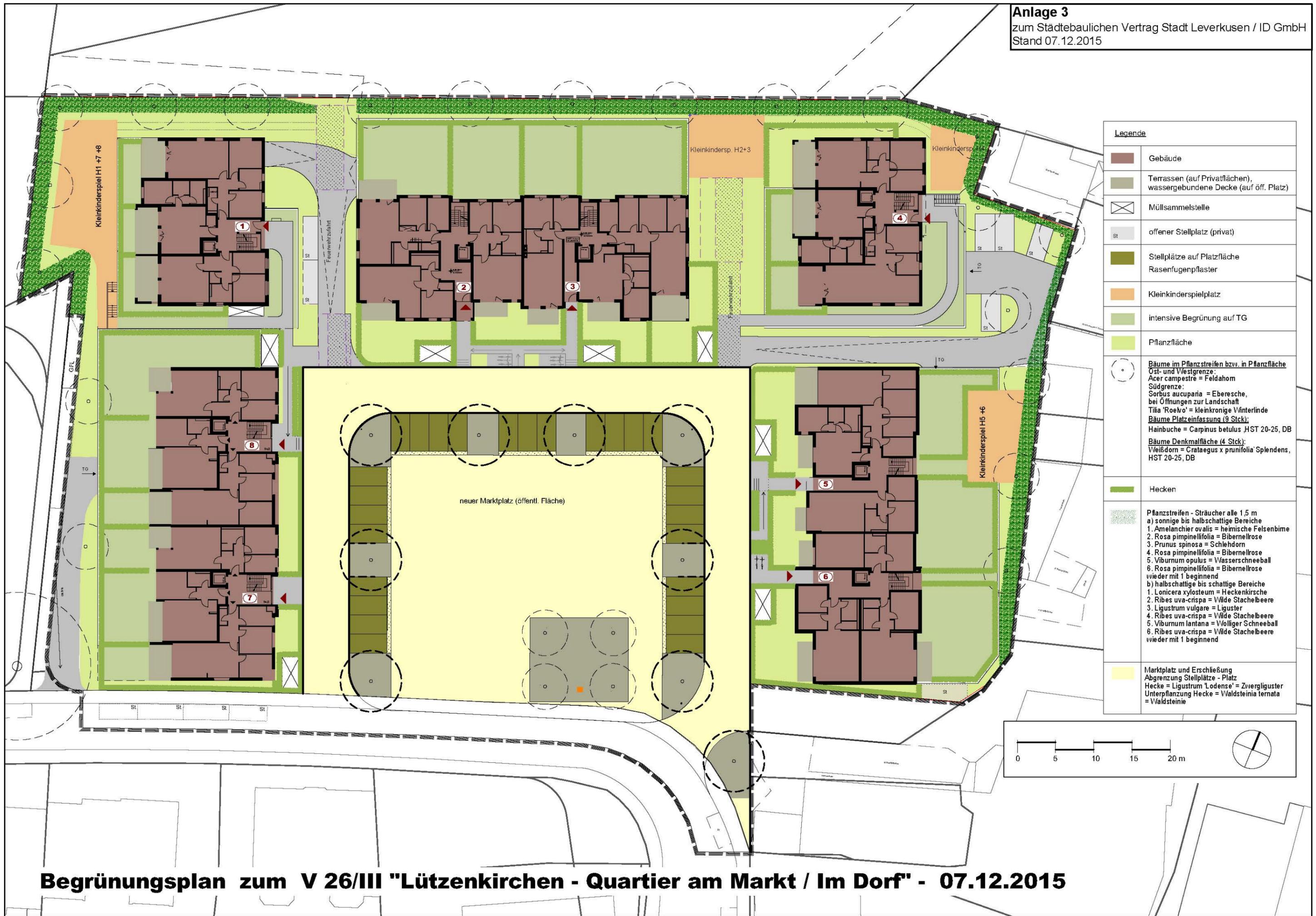
Beispielhafte Darstellungen



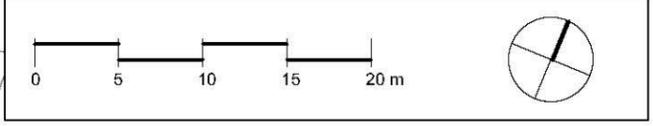
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf"

Vertrag-Nr.:	ID GmbH	Datum: 08.12.2015
Projekt-Nr.:	FÄSSLER SCHWEDERMAN & PARTNER ARCHITECTEN STADTPLÄNER	Datum: 08.12.2015

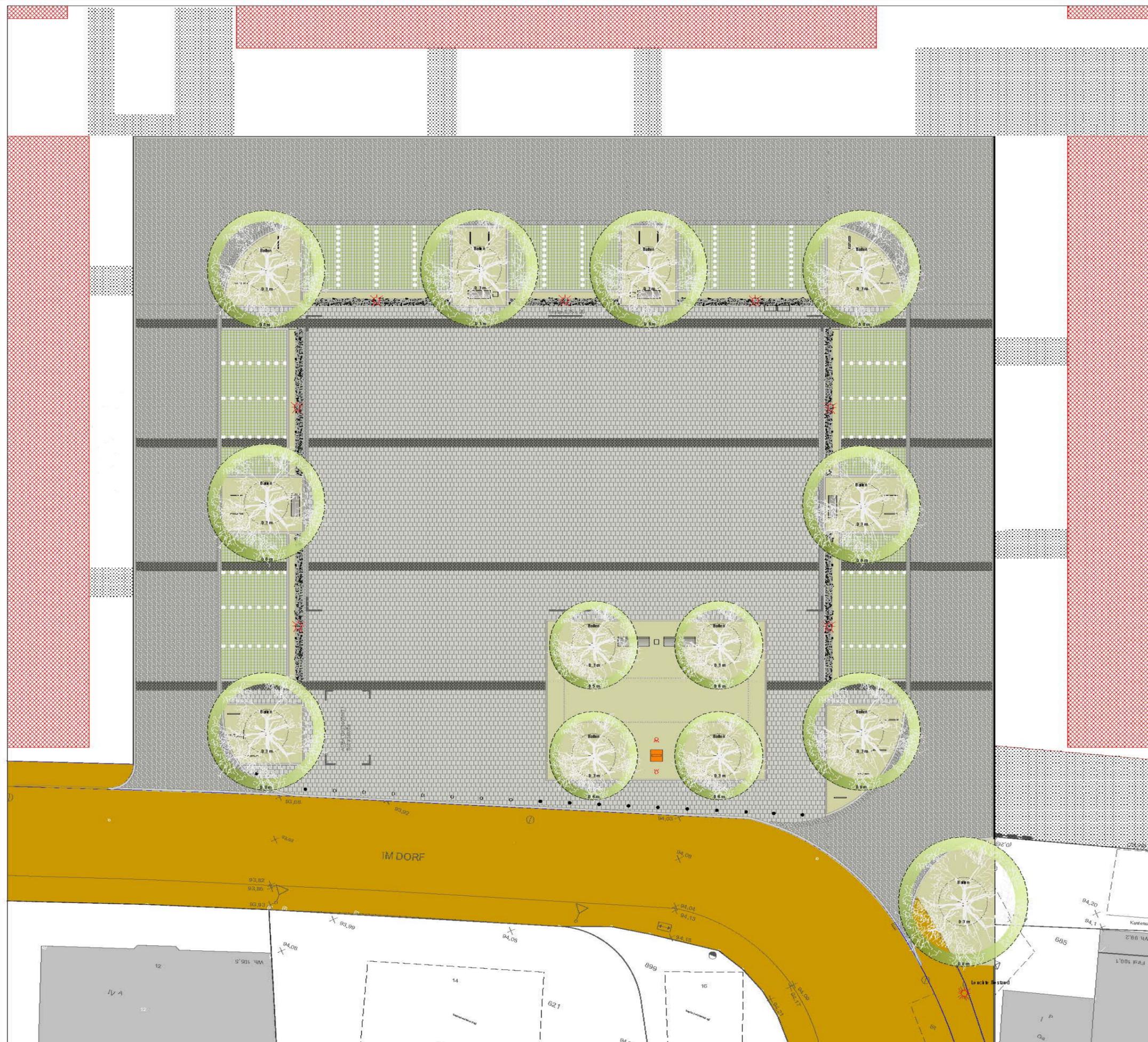
Maßstab: 1:250 Stand: 08.12.2015 BLATT 1/1



Legende	
	Gebäude
	Terrassen (auf Privatflächen), wassergebundene Decke (auf öff. Platz)
	Müllsammelstelle
	offener Stellplatz (privat)
	Stellplätze auf Platzfläche Rasenfugenpflaster
	Kleinkinderspielplatz
	intensive Begrünung auf TG
	Pflanzfläche
	Bäume im Pflanzstreifen bzw. in Pflanzfläche Öst- und Westgrenze: Acer campestre = Feldahorn Südgrenze: Sorbus aucuparia = Eberesche, bei Öffnungen zur Landschaft Tilia 'Roelvo' = Kleinkronige Winterlinde Bäume Platzeinfassung (9 Stck): Hainbuche = Carpinus betulus HST 20-25, DB Bäume Denkmalfläche (4 Stck): Weißdorn = Crataegus x prunifolia Splendens, HST 20-25, DB
	Hecken
	Pflanzstreifen - Sträucher alle 1,5 m a) sonnige bis halbschattige Bereiche 1. Amelanchier ovalis = heimische Felsenbime 2. Rosa pimpinellifolia = Bibernelrose 3. Prunus spinosa = Schlehdorn 4. Rosa pimpinellifolia = Bibernelrose 5. Viburnum opulus = Wasserschneeball 6. Rosa pimpinellifolia = Bibernelrose wieder mit 1 beginnend b) halbschattige bis schattige Bereiche 1. Lonicera xylosteum = Heckenkirsche 2. Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere 3. Ligustrum vulgare = Liguster 4. Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere 5. Viburnum lantana = Wolliger Schneeball 6. Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere wieder mit 1 beginnend
	Marktplatz und Erschließung Abgrenzung Stellplätze - Platz Hecke = Ligustrum 'lodense' = Zwergliguster Unterpflanzung Hecke = Waldsteinia ternata = Waldsteinie



Begrünungsplan zum V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" - 07.12.2015



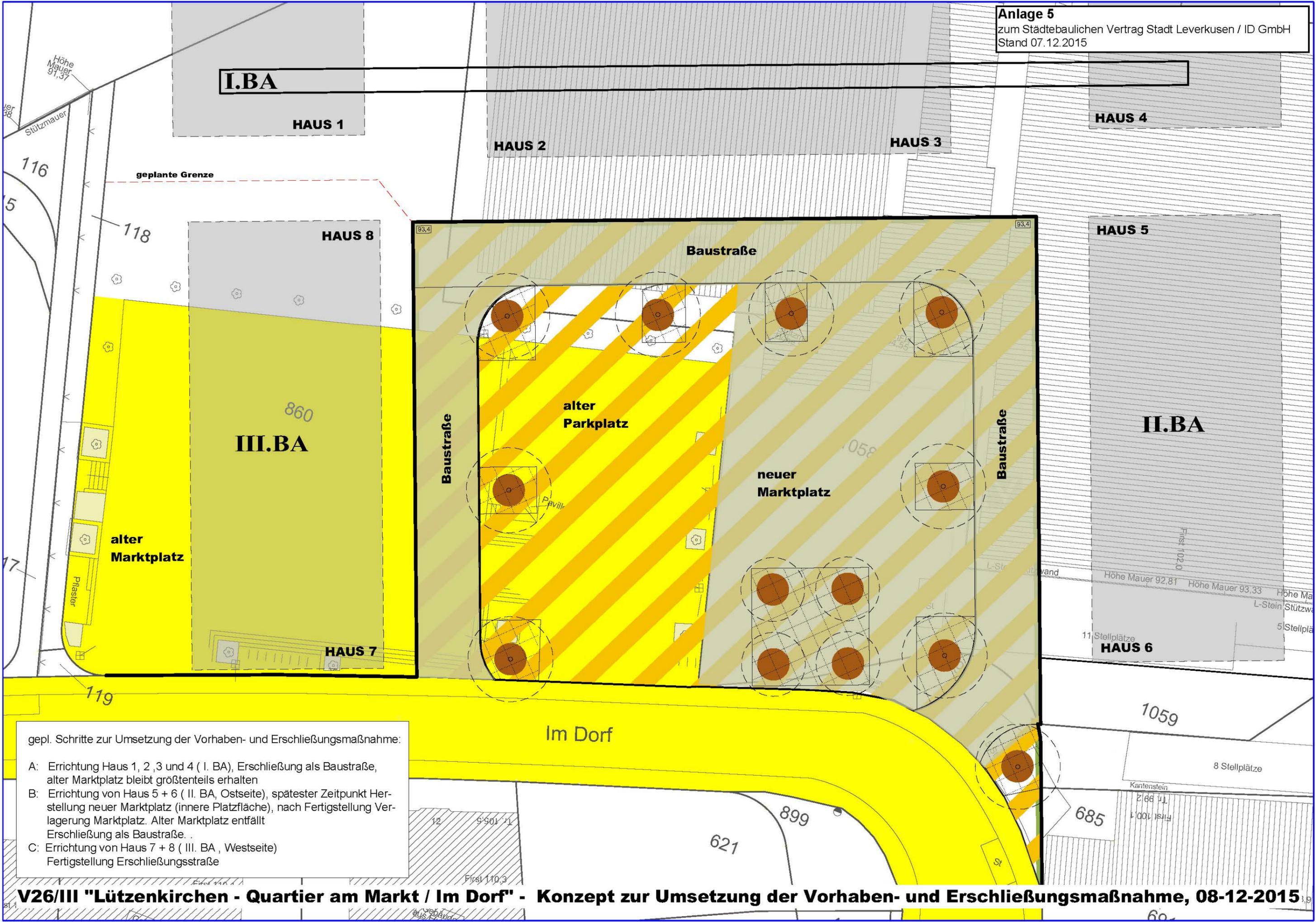
Legende	
	Pflaster Stellplätze: 20/20/10, Rasenfugenpflaster, grau, KANN Multitec - Öko o. glw.
	Pflaster Fahrbahn: 10/20/10, L-Bogenverband, Minifase, grau, Kann Multitec o. glw.
	Pflasterbänder Platzfläche: Breite 0,6 m, 10/20/10, anthrazit, KANN Multitec o. glw.
	Pflaster Platzfläche: 30/30/10, Läuferverband, Minifase, grau, KANN Multitec o. glw.
	Überhangstreifen: wassergebundene Decke Hecke: Ligustrum 'Lodense' (Höhe ca. 70 cm) Durchlaufschutz: Metallpfosten mit Spanndraht
	Wassergebundene Decke Material Dolomitsand Körnung 0/5-6 Hagen Halde o. glw. Schichtdicke 2,5 cm in verdichtetem Zustand Einfassung mit Kanterstein
	Sitzbank mit Holzbelag natur, anthrazit, Länge ca. 1,5 m Modell "Binga" Fa. Runge
	Sitzbank mit Rückenlehne, Holzbelag natur, anthrazit, Länge ca. 2 m Modell Binga Fa. Runge
	Abfallbehälter, anthrazit, z.B. Modell "Compadboy" Fa. Runge o. glw.
	Anlehnbügel ohne Quersteg, anthrazit, z.B. Modell "Ekkiflex", Länge 50 oder 85 cm, Fa. Runge oder glw.
	Poller, anthrazit, z.B. Modell "Boulevard" Fa. Ziegler - Metallbau oder glw.
	Poller - wie vor, herausnehmbar
	Mastleuchte mit Blendschutz, grau, H=ca. 5m z.B. Modell Fa. BEGA 77142 LED, 4000K o. glw.
	Bodeneinbauleuchte Denkmal z.B. Fabrikat BEGA o. glw.
	Anschlusskästen für Wasser und Strom (Markt und Veranstaltung)
Bäume Platzzufassung (8 Stück): Hainbuche (Carpinus betulus) HST 20-25, DB	
Bäume Denkmalfläche (4 Stück): Weißdorn (Crataegus x prunifolia 'Splendens') HST 20-25, DB	

vorhandenes Denkmal "Bergischer Löwe"

Gestaltungplan Marktplatz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf"

Vorhaben- träger	ID GmbH <small>IMMOBILIEN REALTUM</small>	Bürostr. 13a 42799 Leidenberg 02175 / 18786-20
Auftraggeber	FÄSSLER SÜNDERMANN PARTNER ARCHITECTEN STADTFLÄCHEN U&L	Bürostr. 13a 42799 Leidenberg 02175 / 18786-20
Zeichnung: LP		

Maßstab 1:100 Stand: 07.12.2015 BLATT 1/1



- gepl. Schritte zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme:
- A: Errichtung Haus 1, 2, 3 und 4 (I. BA), Erschließung als Baustraße, alter Marktplatz bleibt größtenteils erhalten
 - B: Errichtung von Haus 5 + 6 (II. BA, Ostseite), spätestester Zeitpunkt Herstellung neuer Marktplatz (innere Platzfläche), nach Fertigstellung Verlagerung Marktplatz. Alter Marktplatz entfällt Erschließung als Baustraße.
 - C: Errichtung von Haus 7 + 8 (III. BA , Westseite) Fertigstellung Erschließungsstraße