

Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“

zwischen

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

– im Folgenden "Stadt" genannt –

und

der Paeschke GmbH,
Elisabeth-Selbert-Straße 7
40764 Langenfeld

vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Gernot Paeschke

– im Folgenden "Investor" genannt –

Präambel

Der Investor und die Stadt sind daran interessiert, in Leverkusen–Hitdorf am östlichen Ortseingang, nördlich der Hitdorfer Straße und nördlich der Flurstraße auf einer ca. 8 ha großen Fläche ein Wohngebiet mit ca. 120 Wohneinheiten (WE) zu entwickeln. Auf der gesamten Fläche soll neben Einfamilien- und Reihenhäusern auch Geschosswohnungsbau entstehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ sollen mindestens 40 % der geplanten Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den preiswerten bzw. geförderten (Miet-) Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Nach Wertung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) kann

nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ Bodendenkmäler (Reste germanischer Hofanlagen) erhalten haben. Eine diesbezügliche denkmalrechtliche Erhaltungspflicht wird von Seiten der Fachbehörde (ABR) nicht vorgegeben. Da bereits in der Bauleitplanung absehbar ist, dass sich ein (möglicherweise) entstehender Konflikt im Rahmen der Planrealisierung sachgerecht und angemessen lösen lässt, wird der Umgang mit denkmalrechtliche Belangen in Abstimmung mit dem ABR und unter Berufung auf die diesbezüglich ergangene Rechtsprechung des BVerwG in die Phase der Bauausführung verlagert.

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB; hier Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes) werden denkmalrechtliche Maßnahmen daher zum Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages.

Darüber hinaus bereitet dieser Vertrag den noch zu schließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vor. Dieser wird Regelungen zu Art, Umfang und Ausführung der zu errichtenden Erschließungsstraßen, der öffentlichen Stellplätze, der geplanten Spielplätze und Grünanlagen sowie des Lärmschutzwalls beinhalten.

Dies vorausschickend schließen die Vertragsparteien folgenden Vertrag:

Teil I - Allgemeines

§ 1 Ziel des Vertrages

Der Investor wird Eigentümer

- (dies ist für den Erwerb einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 8.714 qm aus dem Grundstück Gemarkung Hitdorf Flur 8 Flurstück Nr. 941, dem der Kaufvertrag vom 13.08.2009 -UR. Nr. 1152 für 2009 B des Notars Dr. Reinhard Busse in Mettmann- zugrunde liegt, durch Auflassungsvermerk vom 20.08.2009 (Eintragungsdatum) gesichert),
- (dies ist für den Erwerb einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 16.971 qm aus dem Grundstück Gemarkung Hitdorf Flur 8 Flurstücke Nrn. 112, 111 und 110, dem der Kaufvertrag vom 13.08.2009 -UR. Nr. 1153 für 2009 B des Notars Dr. Reinhard Busse in Mettmann- zugrunde liegt, durch Auflassungsvermerk vom 26.08.2009 (Eintragungsdatum) gesichert),
- (dies wird für den Erwerb einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 8.924 qm aus dem Grundstück Gemarkung Hitdorf Flur 8 Flurstücke Nrn. 115 und 116, dem der Kaufvertrag vom 03.11.2017 -UR. Nr. 1239

für 2017 B des Notars Dr. Reinhard Busse in Mettmann- zugrunde liegt, durch Eintragung eines Auflassungsvermerks gesichert; der Antrag auf Eintragung des Auflassungsvermerks wurde am 08.11.2017 durch den beurkundenden Notar beim Amtsgericht -Grundbuchamt- Leverkusen gestellt),

der unter § 2 Ziffer (2) genannten Grundstücke und beabsichtigt, diese unter Einbeziehung weiterer Grundstücke planerisch zu einem Wohngebiet nebst ökologischer Kompensationsfläche zu entwickeln.

- (1) Ziel des Vertrages ist es, dass auf den Grundstücken des Investors gemäß § 2 Ziffer (2) mindestens 40 % der geplanten Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den preiswerten bzw. geförderten (Miet-) Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, ein Lärmschutzwall errichtet wird sowie Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz gesichert werden.
- (2) Dieser Vertrag regelt gemäß § 11 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorgenannten Vorhabens und der künftigen Nutzung.

§ 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die dem Vertrag zugrundeliegenden Grundstücke (Vertragsgebiet) sind im beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieses Vertrages ist, schwarz (fett, gestrichelt) umrandet dargestellt.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst unter anderem die Grundstücke Gemarkung Hitdorf, Flur 8, Flurstücke 110 teilweise, 111, 112, 115, 116 und 941, die gemäß § 1 Absatz 1 im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt des Investors sind.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst ferner die Grundstücke Gemarkung Hitdorf, Flur 8, Flurstück 903 (Eigentümer Stadt Leverkusen) und Flurstück 515 (Eigentümer Katholische Kirche). Diese Grundstücke stehen nicht in der Verfügungsgewalt des Investors. Für das Flurstück 515 liegt die Einverständniserklärung (Anlage 3) die Bestandteil dieses Vertrages ist, vor, die dem Investor eine Überplanung des Flurstückes 515 erlaubt.

Teil II - Durchführung des Vorhabens

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Der Investor beabsichtigt nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 217/I – „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ innerhalb des Vertragsgebietes

- a) auf der im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt des Investors gelegenen Fläche gemäß § 2 Ziffern (2) und (3) die Errichtung von etwa 32 Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus, wobei mindestens 40 % der Wohnungen im Bereich des preiswerten oder geförderten (Miet-) Wohnungsbaus entstehen sollen.
- b) auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes (Anlage 2), der Bestandteil dieses Vertrages ist, den Ausbau aller Erschließungsstraßen einschließlich Begrünung sowie aller Geh- und Radwege, die Errichtung und Bepflanzung eines Lärmschutzwalls, eines Kinderspielplatzes, eines Aufenthaltsplatzes mit Spielelementen sowie die Erstellung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen.
- c) auf den Grundstücken Gemarkung Hitdorf Flur 8, Flurstück 903 (Eigentümer Stadt Leverkusen) und Flurstück 515 (Eigentümer Katholische Kirche) die Errichtung eines privaten Lärmschutzwalls mit Bepflanzung. Alle erforderlichen Einverständnis-/Verpflichtungserklärungen der Katholischen Kirche muss der Investor vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen vorlegen. Der Investor verpflichtet sich, den Wall gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 217/I bzw. dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Immissionsgutachten, sach- und fachgerecht zu errichten und zu begrünen. Die Bepflanzung und Begrünung des Lärmschutzwalls erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün.
- d) die wissenschaftliche Untersuchung, und die Dokumentation der in der Fläche vermuteten Bodendenkmäler sicherzustellen. Dafür wird die Anlage der Haupteerschließungsstraße mit der Bedingung verbunden, dass der Abtrag des Oberbodens unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma erfolgt. Die Fachfirma hat diese Erdarbeiten nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW wissenschaftlich zu begleiten und in diesem Zusammenhang aufgedeckte archäologische Funde und Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Verzögerungen bei der Umsetzung der Erschließungsarbeiten sind einzukalkulieren. Unabhängig hiervon kann die Planumsetzung und damit die Bauausführung in einzelnen Grundstücken auf der Basis der im Rahmen der Erschließung ermittelten archäologischen Situation nach fachwissenschaftlicher Auswertung durch das ABR mit weiteren archäologischen Untersuchungen verbunden werden. Diese sind ebenfalls durch eine Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW auszuführen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung der in § 3 beschriebenen Maßnahmen.
- (2) Die Planung und Umsetzung der unter § 3 Ziffer b) beschriebenen Maßnahmen erfolgt durch einen mit der Stadt Leverkusen abzuschließenden

Erschließungsvertrag. Auf den Grundstücken, die nicht im Eigentum des Investors sind (§ 2 Ziffer 3), wird der Investor die Erschließung auf der Grundlage eines Vorfinanzierungsvertrages mit der Stadt durchführen. Der Investor verpflichtet sich zum Abschluss des Erschließungs- und Vorfinanzierungsvertrages.

- (3) Die Fertigstellung des Lärmschutzwalls erfolgt in zeitlicher Übereinstimmung mit den im Erschließungsvertrag gemäß Ziffer (2) vereinbarten Erschließungsmaßnahmen.
- (4) Der Investor verpflichtet sich, die archäologischen Maßnahmen entsprechend § 3 Ziffer d) gemäß § 29 DSchG NW durchzuführen.

§ 5 Kosten

- (1) Der Investor trägt alle Kosten, die sich aus den Verpflichtungen dieses Vertrages gemäß § 3 Ziffer a) und d) ergeben.
- (2) Eine detaillierte Kostenregelung, Kostenübernahme, Kostenverteilung und Vorfinanzierung der Erschließungskosten und Kosten für den ökologischen Ausgleich erfolgt in dem separat mit dem Investor abzuschließenden Erschließungsvertrag.
- (3) Die Kosten zur Errichtung und Begrünung des Lärmschutzwalles gemäß § 3 Ziffer c) werden vom Investor vollständig vorgestreckt und entsprechend der durch den Lärmschutzwall geschützten überbaubaren städtischen Flächen von der Stadt Leverkusen anteilig erstattet.

Teil III - Schlussbestimmungen

§ 6 Wechsel des Investors

Für den Fall des Wechsels im Eigentum oder im Erbbaurecht an den Baugrundstücken und bei sonstigen Änderungen in der Person eines Investors verpflichtet sich der Investor, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag an einen etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Davon erfasst ist auch diese Rechtsnachfolgeklausel.

§ 7 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung des Bebauungsplans Nr. 217/I – „Hitdorf-Ost/ nördlich Flurstraße“ in Kraft tritt.
- (2) 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.
- (3) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag vor Abschluss in öffentlicher Sitzung des Stadtrates zu beraten.
- (4) 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.
- (5) Gerichtsstand ist Leverkusen.

- Anlagen:**
- Vertragsgebiet (Anlage 1)
 - Städtebaulicher Entwurf (Anlage 2)
 - Einverständniserklärung Kath. Kirchengemeinde (Anlage 3)

Der Oberbürgermeister Stadt Leverkusen
Leverkusen, den
In Vertretung

.....
Andrea Deppe

Leverkusen, den
Im Auftrag

.....
Petra Cremer

Fa. Paeschke GmbH
Langenfeld, den

.....
Gernot Paeschke

Städtebaulicher Vorentwurf "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

Anlage 2
zum Städtebaulicher Vertrag
Stadt Leverkusen / Paeschke GmbH



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217/I
"Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: ----

Maßstab 1:2500

Stand: September 2017

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am: 17.05.2017
Pfad: F:\ISR_Daten\PROJEKTE\2016_Projekte\16036_Leverkusen, Hitdorf-Ost\05 Planzeichnungen\01_BP_STE\
Dateiname: 16036_20170928_BP_STE_OL.dwg Zuletzt gespeichert am: 28.09.2017





**Erklärung
zum Nachweis über die Verfügbarkeit der Grundstücke
Gemarkung Hitdorf, Flur 8, Flurstück 515**

Hiermit erklären wir uns als Eigentümer des oben genannten Grundstücks ausdrücklich damit einverstanden, dass dieses im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ überplant wird. Das Bebauungsplanverfahren wird auch in unserem Namen insgesamt durch die PAESCHKE GmbH, Elisabeth-Selbert-Str. 9, 40764 Langenfeld koordiniert. Auch hiermit sind wir einverstanden.

Leverkusen, den 16.08.2017

Katholische Kirchengemeinde St. Aldegundis

Pet. Bey
Chr. P.
M. Dümpf



Anlage: Auszug aus dem Grundbuch von Hitdorf Blatt 561 als Eigentumsnachweis