

## 2. Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

**Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“**

zwischen

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

– im Folgenden "**Stadt**" genannt –

und

1. der Grünhoff Holding & Verwaltung GmbH & Co. KG,  
(Erbbauberechtigte des Flurstücks 927, Flur 19, Gemarkung Bürrig),  
vertreten durch den Geschäftsführer der persönlich haftenden Ge-  
sellschafterin (der Grünhoff GmbH),  
Herr Heinz Michael Grünhoff,  
Bonner Straße 3,  
51379 Leverkusen

und

2. der Karl Bleses GmbH & Co. KG,  
(Eigentümerin des Flurstücks 928, Flur 19, Gemarkung Bürrig),  
vertreten durch den Geschäftsführer der persönlich haftenden Ge-  
sellschafterin (der Karl Bleses GmbH),  
Herr Karl-Heinz Bleses,  
Gladbacher Str. 47 a,  
51429 Bergisch Gladbach,

– im Folgenden „**Investoren**“ genannt –

## Präambel

Die Investoren und die Stadt sind daran interessiert, in Leverkusen-Bürrig im Bereich südlich der Olof-Palme-Straße eine nachhaltige Folgenutzung für die vorhandene Brachfläche des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes „Kipp & Grünhoff“ zu finden und planungsrechtlich abzusichern. Die Investoren beabsichtigen, die in ihrer Verfügbarkeit befindlichen Flächen mit gebietsverträglichen Nutzungen durch die Wiedernutzung des Gebäudebestandes oder auch Neubaumaßnahmen zu entwickeln. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig – südlich Olof-Palme-Straße/Euroapring“ (derzeit im Verfahren). Hierzu wurde ein Planungsvertrag (1. Städtebaulicher Vertrag) mit den vorgenannten Vertragsparteien im September/2017 geschlossen.

Der für die bisherige Erschließung des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes vorhandene Straßenstich war lediglich für eine zusammenhängende Nutzungseinheit des Plangebietes und unter Inanspruchnahme angrenzender privater Flächen für das Wenden ausreichend. Die verkehrliche Situation kann insbesondere im Hinblick auf die möglichen vielfältigen Nutzungs-, Bauungs- und Eigentümerkonstellationen des künftigen Gewerbegebietes keine gesicherte Erschließung mehr gewährleisten. Infolgedessen ist im laufenden Bebauungsplanverfahren eine den heutigen Anforderungen entsprechende und der künftigen Entwicklung als Standort für mehrere Unternehmen leistungsfähige Erschließung herzustellen. Dies soll durch die Herstellung einer Wendeanlage am südlichen Ende des Straßenstichs, ergänzende Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum in Form von beidseitigen Gehwegen und unter Einbeziehung privater Flächen erreicht werden. Zugleich ist die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche (Niederschlagswasser) sicherzustellen, da das Niederschlagswasser bisher u. a. über eine private Kanalisation dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt wird.

Die Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche wird ausgelöst durch die Entwicklungsinteressen der Investoren. Eine Finanzierung dieser Maßnahme ist für die Stadt nicht darstellbar und nicht im Haushalt eingestellt. Daher werden Regelungen zur Übernahme von Kosten und Leistungen zur Planung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur sowie zur kosten- und lastenfreien Übertragung der erforderlichen Flächen getroffen.

In diesem städtebaulichen Vertrag wird zum vorgesehenen Satzungsbeschluss des o. g. Bebauungsplans Nr. 225/II sichergestellt, dass die festgesetzte Erschließung zur Umsetzung kommt. Die Regelungen im Einzelnen werden auf der Grundlage einer Ausbauplanung in einem noch zu schließenden Ausbauvertrag (Erschließungsvertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) vereinbart. Zu dessen Schließung verpflichten sich die Vertragsparteien im vorliegenden Vertrag.

Dies vorausschickend schließen die Vertragsparteien folgenden städtebaulichen Vertrag:

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Die Investoren sind Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte der unter § 2 Abs. 1 genannten Flächen, die mit Gewerbehallen bebaut sind, auf denen bislang eine Bau- und Gartenmarktnutzung erfolgte. Sie beabsichtigen, die Grundstücke mit ihrer Bebauung schnellstmöglich für gewerbliche Nutzungen vorzubereiten.

(2) Für die Verwirklichung des Vorhabens befindet sich derzeit das Bebauungsplanverfahren Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ in Aufstellung. Parallel dazu erfolgt die erforderliche 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als jüngster Verfahrensschritt vom 17.10.2017 bis einschließlich 22.11.2017.

(3) Dieser Vertrag regelt insbesondere die Durchführung der Planung mit den in § 4 aufgeführten Ausbaustandards der Erschließungsanlage, die Entwässerung, die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten, die Umsetzung der Baumaßnahmen für die vorgesehene Erschließungsanlage sowie die Straßenlandübertragung.

## **§ 2 Vertragsgebiet**

(1) Die Abgrenzung des Vertragsgebietes ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt und umfasst die in der Verfügungsberechtigung der Investoren befindlichen Grundstücke (Gemarkung Bürrig, Flur 19, Flurstücke 927, 928, 934 (teilweise) sowie 470 (teilweise) von insgesamt ca. 18.400 m<sup>2</sup>.

(2) Im Vertragsgebiet befindet sich ferner eine städtische Fläche von insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> (Gemarkung Bürrig, Flur 19, Flurstück 470), die für Erschließungszwecke mit einbezogen wird (Anlage 3).

## **§ 3 Maßnahme im Bereich des öffentlichen Straßenraums**

Die bisherige Erschließung des Plangebietes erfolgte über einen Straßenstich, ausgehend von der Olof-Palme-Straße in hängendem Gelände in Richtung Süden. Nach der Maßgabe heutiger Erschließungsanforderungen und im Hinblick auf die nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-

Straße/Europaring“ zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten ist diese Form der Zuwegung der Grundstücke nicht ausreichend. Demzufolge setzt der Bebauungsplan Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“ im Entwurf (Sachstand der öffentlichen Auslegung vom 18.08.2017) eine Wendeanlage fest (siehe Anlage 2). Zur Entwicklung des Gewerbegebietes ist unter Inanspruchnahme der in diesem Entwurf dargestellten vorhandenen versiegelten Flächen, die sich teilweise in privatem Eigentum des Investors zu 2. befinden, die Herstellung dieser Wendeanlage einschließlich ergänzender baulicher Anpassungsmaßnahmen und der technischen Infrastruktur zur Entwässerung erforderlich.

#### **§ 4 Ausbauvertrag**

(1) Die Investoren verpflichten sich, mit der Stadt einen Ausbauvertrag (Erschließungsvertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) mit der Regelung zur Planung, Herstellung und Kostentragung der Verkehrsmaßnahme gemäß § 3 dieses Vertrages zu schließen.

(2) Grundlage der Maßnahmenplanung des Ausbauvertrags bildet der Bebauungsplanentwurf Nr. 225/II „Bürrig - südlich Olof-Palme-Straße/Europaring“. Die Details sind einer noch zu erstellenden Fachplanung in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau der Stadt überlassen.

Folgende Ziele bzw. Standards sind mindestens umzusetzen:

- Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 2006)
- Ausstattung des Erschließungsstichs einschließlich Wendeanlage mit beidseitigen Gehwegen (Hochbord) sowie Gestaltung des Übergangs der öffentlichen auf die privaten Flächen in Abschnitten ohne Gehweg (Rinnstein o.ä.)
- Sicherung der Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche

Der öffentliche Straßenraum wird überdies im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans (im Entwurf) auf Veranlassung der Investoren derart angepasst, dass eine optimierte Erschließung des nördlichen Flächenabschnittes des künftigen Gewerbegebietes hergestellt wird.

(3) Gegenstand des Ausbauvertrages wird des Weiteren eine Sicherung zur Erfüllung der sich aus dem Ausbauvertrag ergebenden Verpflichtungen mittels einer Vertragserfüllungsbürgschaft sein.

(4) Zudem werden Vereinbarungen zu den Fristen der Umsetzung der in § 3 genannten Maßnahmen im Bereich des öffentlichen Straßenraums getroffen. Im Ergebnis ist sicherzustellen, dass vor einer ersten Nutzungsaufnahme auf den Flächen gemäß der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen die öffentliche Erschließung hergestellt ist.

(5) Für eine genaue Versorgungsplanung ist die frühzeitige Einreichung der zu benötigten Leitungen notwendig. Sämtliche in Betrieb befindliche Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Es ist zu beachten, dass alle Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

## **§ 5 Kostentragung**

Die Investoren verpflichten sich zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlage, die sich aus den Verpflichtungen des Vertrages gemäß § 4 ergeben. Hierin eingeschlossen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelte Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem erforderlichen Ausgleich für diese bauliche Maßnahme im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB ergeben. Innerhalb der intensiv genutzten Gewerbegebietsfläche kann keine Kompensation des Eingriffes stattfinden. Da keine Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen, muss die Kompensation durch eine entsprechende Ersatzgeldzahlung erfolgen.

## **§ 6 Straßenlandübertragung**

Der Investor zu 2. verpflichten sich, Teile aus dem Flurstück 928, Flur 19, Gemarkung Bürrig, welche sich im privaten Eigentum befinden und derzeit planungsrechtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt gemäß des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 4/II „Olof-Palme-Straße“ zu beurteilen sind, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Hierfür ist ein Straßenlandübertragungsvertrag mit dem Fachbereich Liegenschaften der Stadt Leverkusen zu schließen. Diese Regelung wird Bestandteil des Ausbauvertrages.

## **§ 7 Sicherung der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche**

Die Investoren und die Stadt sind sich darüber einig, dass eine öffentliche Entwässerungsinfrastruktur für das Niederschlagswasser nach den heutigen rechtlichen Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen im Trennsystem oder als Anlage zur Versickerung einen unangemessenen Herstellungsaufwand zu Lasten der Investoren und Unterhaltungsaufwand zu Lasten der Stadt bedeuten würde. Daher wird eine öffentlich-rechtliche Regelung einer dauerhaften kostenfreien Übernahme (u. a. auch Betrieb und Unterhaltung des Hausanschlusskanals für den städtischen Straßenanteil) des auf der öffentlichen Verkehrsfläche des Straßenstichs einschließlich Wendeanlage anfallenden Regenwassers in den vorhandenen privaten Hausanschlusskanal getroffen. Diese Regelung wird Bestandteil des Ausbauvertrages. Die Technischen

Betriebe Leverkusen übernehmen keinerlei Unterhaltungsverpflichtungen für den privaten Hausanschlusskanal.

## **§ 8 Verpflichtungen der Stadt**

Die Stadt stellt den Investoren kostenfrei die erforderlichen, ihr verfügbaren Informationen zu der in § 3 benannten Planungsaufgabe zur Verfügung.

## **§ 9 Pflichtenausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag, der im Zusammenhang mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes steht, resultiert keine Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Investoren tragen das Risiko, dass die Bauleitpläne nicht beschlossen oder genehmigt werden.

(2) Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung von Pflichten aus diesem Vertrag sind ausgeschlossen. Davon unberührt bleiben Schadensersatzansprüche aufgrund vorsätzlicher und grob fahrlässiger Handlung sowie solcher Ansprüche aufgrund Verletzung der körperlichen Unversehrtheit und des Lebens.

(3) Weiterreichende Honoraransprüche für Planungsleistungen, Provisionen für Maklertätigkeit sowie andere Regressansprüche sind aus der Erfüllung bzw. der Nichterfüllung dieser Vereinbarung zwischen Investoren und Stadt ausgeschlossen.

## **§ 10 Datenschutz**

Zur Wahrung des Datengeheimnisses, insbesondere bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, erfolgt im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSG NRW) die Vereinbarung mit den Investoren, keine personenbezogenen Daten unbefugt zu erheben, zu verarbeiten oder zu nutzen. Dieses betrifft insbesondere die Weiterleitung von an die Stadt gerichteten Schreiben sowie die sonstige Weiterleitung von Daten an Dritte oder deren Veröffentlichung. Die Pflicht zur Wahrung des Datengeheimnisses besteht auch nach Beendigung des Bearbeitungszeitraums.

## **§ 11 Kündigung des Vertrages**

(1) Die Parteien können diesen Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Partei Ver-

pflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Abmahnung mit Kündigungsandrohung erneut verletzt.

(2) Im Übrigen kann dieser Vertrag von jeder Partei mit einer Frist von vier Wochen schriftlich zum Ende des Kalendermonats ordentlich gekündigt werden, von den Investoren jedoch bis zum 30.06.2018 nur gemeinsam. Kündigt nach dem vorgenannten Zeitpunkt nur einer der Investoren, so ist der verbleibende Investor berechtigt, dieses Vertragsverhältnis mit der Stadt fortzusetzen.

(3) Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(4) Rückgewährungs- und Kostenerstattungsansprüche sowie Schadensersatzansprüche aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Vertrags durch eine der Parteien sind ausgeschlossen.

## **§ 12 Rechtsnachfolge**

Für den Fall des Wechsels im Eigentum oder im Erbbaurecht an den Baugrundstücken und bei sonstigen Änderungen in der Person eines Investors wird der Investor seinen Rechtsnachfolger verpflichten, alle der Stadt gegenüber obliegenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag uneingeschränkt zu übernehmen.

## **§ 13 Schlussbestimmungen**

(1) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates und seiner Ausschüsse zu beraten.

(2) Dritte erwerben aus diesem Vertrag keine Ansprüche.

(3) Die Anlagen sind Bestandteile dieses Vertrages.

(4) Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Investoren erhalten je ein Exemplar.

(5) Änderungen dieses Vertrages sowie sämtliche diesen Vertrag betreffenden Mitteilungen und Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für die Abbedingung der Schriftform.

(6) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich in einem solchen Fall, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem sachlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung so weit wie möglich entspricht. Das Gleiche gilt, falls

dieser Vertrag eine Regelungslücke enthalten sollte. Dies gilt auch, wenn sich während der Laufzeit des Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

(7) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Leverkusen, soweit dies in zulässiger Weise vereinbart werden kann.

**Anlagen:**

Anlage 1: Vertragsgebiet

Anlage 2: Bebauungsplan im Entwurf mit dem Sachstand der öffentlichen Auslegung vom 18.08.2017

Anlage 3: Vertragsgebiet mit Darstellung der städtischen Fläche.

Stadt Leverkusen

Leverkusen, ..... 2017

In Vertretung

.....  
Andrea Deppe

Leverkusen, ..... 2017

Im Auftrag

.....  
Petra Cremer

Die Investoren

Zu 1. Leverkusen, ..... 2017

In Vertretung

.....  
Heinz Michael Grünhoff

Zu 2. Berg. Gladbach, ..... 2017

.....  
Karl-Heinz Bleses