





## Durchführungsvertrag

zum "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385"  
- Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte -

zwischen:

1. Stadt Bergisch Gladbach in Bergisch Gladbach

nachstehend die „Stadt“ genannt

und

2. THESSIS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH“ mit dem Sitz  
in Düsseldorf

nachstehend der „Vorhabenträger“ genannt

### Präambel

Der Vorhabenträger *beabsichtigt*, auf Teilflächen des in Teil 1 dieses Vertrages beschriebenen Grundbesitzes Gemarkung Refrath Flur 1 Nr. 3281 und Gemarkung Gladbach Flur 39 Nr. 203 ein Zentrallager mit zugehörigen Büroflächen zu errichten. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Durchführung dieses Vorhabens ist auf Antrag des Vorhabenträgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden, der von der Stadt Bergisch Gladbach gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden soll.

### § 1

#### Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Zentrallager einschließlich zugehöriger Büroflächen“, das in dem Bereich ausgeführt werden soll, der in dem als **Anlage 1** diesem Vertrag beigefügten Übersichtsplan mit schwarzen Markierungen umgrenzt ist.

### § 2

#### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan (**Anlage 2**)
- b) das Planwerk „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - der Stadt Bergisch Gladbach einschl. der zugehörigen textlichen Festsetzungen“ (**Anlage 3**)

- c) Umweltverträglichkeitsprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 (**Anlage 4**)
- d) Karte 2 „Kompensationsmaßnahmen K 1 - K 3 (**Anlage 5**)
- e) wasserrechtliche Genehmigung zu der Verlegung des Hasselbaches vom 28.01.2002. (**Anlage 6**).
- f) Maßnahmeplan *Furt* Hasselbach bzw. Erweiterung Wegedurchlass (**Anlage 7**).
- g) *Gestaltungsplan Kompensationsfläche K2 vom 29.10.2001* (**Anlage 8**)

### § 3

#### Durchführungsverpflichtung

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 2 Jahren fertig stellen. *Die Fristen beginnen jedoch nicht bevor die in § 4 bezeichneten wasserrechtlichen Genehmigung bestands- bzw. rechtskräftig geworden ist.*
3. Der *Vorhabenträger* wird alle für die Bebauung der Vorhabengrundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

### § 4

#### Verlegung des Hasselbaches

Der *Vorhabenträger* ist berechtigt, den bisher teilweise in dem Bereich des Vorhabengrundstücks verlaufenden Hasselbach nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung (**Anlage 6**) zu verlegen. Er verpflichtet sich, die Verlegungsarbeiten einschließlich insbesondere auch der Erstellung aller Brücken und Durchlässe sowie des Verschließens des ehemaligen Bachlaufes inklusive der verrohrten Teile *innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung* nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung durchzuführen. Aufgrund der Schwermetallbelastungen im Bereich der neuen Bachtrasse ist die Sohle des Baches zum Untergrund hin abzudichten. Dies erfolgt aus ökologischen Gründen mit einem Schluff- Sandgemisch.

Die Frist beginnt mit Bestandskraft bzw. Rechtskraft der wasserrechtlichen Genehmigung.

## § 5

### Ausgleichsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen gem. der Umweltverträglichkeitsprüfung (**Anlage 4**) auf den in der Karte 2 „Kompensationsmaßnahmen K 1 - K 3“ (**Anlage 5**) bezeichneten und umgrenzten Grundstücke durchzuführen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Umweltverträglichkeitsprüfung unter dem Titel 5.4 „Kompensationsmaßnahmen“ auf den S. 81 - 87 beschrieben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die dort im Einzelnen aufgeführten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, *bezüglich der nachfolgend mit K2 bezeichneten Fläche jedoch nach Maßgabe des Gestaltungsplans vom 29.10.2001 (Anlage 8)*. Dabei handelt es sich um die folgenden Maßnahmen:
  - a) Entwicklung eines Traubeneichen-Hainbuchen-Waldes mit arten- und strukturreicher Waldrandzone auf dem in der Karte 2 (**Anlage 5**) mit K 1 bezeichneten ca. 9.600 qm großen Fläche auf den Flurstücken Gemarkung Gladbach Flur 39 Nrn. 204 und 207,
  - b) Anlage einer extensiv genutzten Streuobstweide mit Magergrünland auf der in der Karte 2 (**Anlage 5**) mit K 2 bezeichneten ca. 12.000 qm großen Fläche auf dem Flurstück Gemarkung Gladbach Flur 40 Nr. 637,
  - c) Entwicklung eines Rotbuchenwaldes mit arten- und strukturreicher Waldrandzone auf der in der Karte 2 (**Anlage 5**) mit K 3 bezeichneten ca. 21.000 qm großen Fläche auf den Flurstücken Gemarkung Herkenrath Flur 10 Nr. 318/88, 508/65, 529/95, 317/88, 313/87, 314/87 und 588/87. *Die Anpflanzung soll unter Beibehaltung des in der Örtlichkeit vorhandenen Wanderwegs in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erfolgen.*
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorbeschriebenen Pflanzmaßnahmen bis zum 31.12.2002 durchzuführen. Alle Maßnahmen werden auf Flächen durchgeführt, die entweder der Stadt bereits gehören (K1, K2) oder ihr zum Erwerb angeboten sind (K3). Die Stadt stellt dem Vorhabenträger die Flächen ab dem 30.06.2002 zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen zur Verfügung. Kommt die Stadt dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nach, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um den entsprechenden Zeitraum zzgl. der Zeiträume, in denen aus Vegetationsgründen nicht gepflanzt werden kann.

3. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach Maßgabe der **Anlage 5** für die Dauer von drei Jahren sowie auch sonstige zur Gewährleistung des Ausgleichsziels notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen bis zur *Erreichung des Ausgleichsziels* durchzuführen.
4. Nach Durchführung der Anpflanzungen ist im darauf folgenden Juni (nach Ablauf der Fertigstellungspflege) eine Abnahme mit der Stadt durchzuführen. Nach Ablauf der sich hieran anschließenden Entwicklungspflege erfolgt die Schlussabnahme. Der *Vorhabenträger* wird der Stadt den Beginn und den Abschluss der Maßnahmen schriftlich anzeigen.
5. Zur Sicherung aller sich aus den vorstehenden Vorschriften zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für den *Vorhabenträger* ergebenden Verpflichtungen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege leistet dieser Sicherheit in Höhe von € 800.000,-- durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts. Die Bürgschaftserklärung ist schriftlich und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung sowie der Vorausklage (§§ 768, 770, 771 BGB) abzugeben mit der Maßgabe, dass Zahlung auf erstes Anfordern erfolgt. Die Stadt ist zur Inanspruchnahme der Bürgschaft berechtigt, sofern und soweit der *Vorhabenträger* mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen bezüglich der von ihm übernommenen Kompensationsmaßnahmen in Verzug ist. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Erstellungsfortschritt der Kompensationsmaßnahmen, d.h. entsprechend des bereits erbrachten Leistungsumfangs nach Vorlage entsprechender Belege (z.B. Massenermittlungen usw.) auf Antrag des *Vorhabenträgers* in Teilbeträgen freigegeben. Vor der Abnahme erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90% der Herstellungskosten (ohne die Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Bürgschaft erlischt mit der mängelfreien Schlussabnahme.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des *Vorhabenträgers* ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den *Vorhabenträger* für Leistungen bezüglich der Kompensationsmaßnahmen aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Die Bürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen.

6. Der *Vorhabenträger* tritt mit Wirkung zu dem Tag der Abnahme der jeweiligen Kompensationsmaßnahme sämtliche ihm gegenüber allen an den Kompensationsmaßnahmen Beteiligten einschließlich aller Lieferfirmen dann noch etwa zustehenden Ansprüche bereits hiermit an die Stadt ab, und zwar in dem Umfang, wie dies gesetzlich möglich ist und sich die Ansprüche auf die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen beziehen.

Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, der Stadt Bergisch Gladbach alle erforderlichen Auskünfte, Unterlagen und eine Liste der an den Maßnahmen beteiligten Firmen etc. zur Durchsetzung der Ansprüche zur Verfügung zu stellen und die Stadt erforderlichenfalls bei der Durchsetzung der Ansprüche zu unterstützen. Sofern und soweit aufgrund der Abtretung Ansprüche gegen die an den Kompensationsmaßnahmen Beteiligten auf die Stadt übergehen, ist der *Vorhabenträger* von Gewährleistungsverpflichtungen frei. Sofern abgetretene Ansprüche durch Bürgschaften gesichert sind und diese aufgrund der Abtretungen und nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches auf die Stadt übergehen, übergibt der *Vorhabenträger* im Rahmen der Abnahme die entsprechenden Bürgschaften der Stadt mit der Folge, dass seine Bürgschaftsverpflichtung gegenüber der Stadt im entsprechenden Umfang erlischt.

## § 6

### Private Grünfläche

Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die in dem als **Anlage 3** beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 festgesetzte private Grünfläche nach Maßgabe der dortigen Festsetzung Nr. 4 anzulegen. Die Anlegung hat ein Jahr nach der Errichtung des Zentrallagers folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen, spätestens aber vier Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen leistet der *Vorhabenträger* Sicherheit in Höhe von € 10.000,--. Die Regelungen von § 5 Abs. 5 dieses Vertrages sind für diese Sicherheit entsprechend anzuwenden.

## § 7

### Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, auf der in dem als **Anlage 3** beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche „Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg“ die entsprechende Wegefläche herzustellen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist als Wegebaumaterial Kalkschotter zu verwenden. Der Ausbau ist mit wassergebundenen Materialien zu gestalten. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen leistet der *Vorhabenträger* Sicherheit in Höhe von € 50.000,--. Die Regelungen von § 5 Abs. 5 dieses Vertrages sind für diese Sicherheit entsprechend anzuwenden.

Die Wegefläche dient als Rad- und Fußweg zum Gebrauch durch die Öffentlichkeit und gleichzeitig *teilweise* zur zeitweisen Nutzung als Feuerwehrumfahrt für das Zentrallager mit zugehörigen Büroflächen.

2. Der *Vorhabenträger* räumt hiermit der Stadt Bergisch Gladbach das Recht ein, den in dem als **Anlage 2** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan

gelb angelegten Rad- und Fußweg durch die Allgemeinheit zum Radfahren und Gehen mitbenutzen zu lassen.

3. Unterhaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherung bezüglich der Nutzung der Wegefläche für die Allgemeinheit zum Radfahren und Gehen trifft die Stadt.
4. Das Radfahr- und Gehrecht soll durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert werden, und zwar möglichst mit Rang vor solchen Rechten, aus denen die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann. Der *Vorhabenträger* bewilligt die Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch.

## § 8

### Versorgungsleitungen

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die in dem verkauften Grundbesitz liegenden Versorgungsleitungen, die in dem als **Anlage 3** zu dieser Urkunde genommenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 rot eingezeichnet sind, in den von ihm zu erstellenden Rad- und Fußweg/*Feuerwehrezufahrt* zu verlegen. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen leistet der *Vorhabenträger* Sicherheit in Höhe von € 22.000,-. Die Regelungen von § 5 Abs. 5 dieses Vertrages sind für diese Sicherheit entsprechend anzuwenden.
2. Der *Vorhabenträger* räumt hiermit der Bergischen Licht-, Kraft- und Wasserwerke (BELKAW) GmbH in Bergisch Gladbach das Recht ein, in den in dem als **Anlage 2** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan gelb angelegten Rad- und Fußweg/*Feuerwehrezufahrt* Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom zum Zwecke der öffentlichen Versorgung zu betreiben bzw. zu verlegen sowie das Grundstück zur Unterhaltung der Anlagen und eventueller Reparaturen jederzeit zu betreten. Die Ausübung des Rechts kann Dritten übertragen werden. In den Fällen des § 1059 a BGB geht das Recht auf den Rechtsnachfolger über und kann gem. § 1092 Abs. 3 BGB abgetreten werden.
3. Das Leitungsrecht soll durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert werden, und zwar möglichst mit Rang vor solchen Rechten, aus denen die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann. Der *Vorhabenträger* bewilligt die Eintragung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

## § 9

### Reduzierung Wärmeabstrahlung/äußere Gebäudegestaltung

Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, etwa vom Vorhaben hervorgerufene Wärmeabstrahlungen auch dadurch möglichst zu reduzieren, dass hierzu geeignete helle Farben (Farbspektrum: weiß bis hellgrau) des Materials bei der Ausführung des Vorhabens gewählt werden.

## § 10

### Zusatzverpflichtung des Vorhabenträgers

Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich zusätzlich, durch Anlage einer Furt durch den Hasselbach eine Wanderungsbarriere aufzuheben sowie durch Erweiterung eines Wegedurchlasses die Wanderungsdurchgängigkeit des Hasselbaches zu verbessern. Die durchzuführenden Maßnahmen sind nach Maßgabe des als **Anlage 7** beigelegten Planes durchzuführen.

## § 11

### Anbindung des Zentrallagers an das Schienennetz

Die Parteien verpflichten sich, die Anbindung des Zentrallagers an das Schienennetz und den Güterterminal der BGE im Bereich der Zinkhütte zu forcieren und nachhaltig zu betreiben. Der *Vorhabenträger* beabsichtigt, Warenströme, sowohl im Wareneingangs- als im Warenausgangsbereich - wettbewerbskonforme Bedingungen und Möglichkeiten vorausgesetzt - auf die Schiene zu verlagern.

## § 12

### Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des *Vorhabenträgers*, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 13

**Aufschlebende Bedingung der Wirksamkeit des Durchführungsvertrages/Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers/Kündigungsrecht**

1. Die Wirksamkeit dieses Durchführungsvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der als Anlage 3 beigefügte vorhabenbezogene Bebauungsplan wirksam in Kraft tritt.
2. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum Ablauf des 31.12.2002 in Kraft getreten sein, hat der *Vorhabenträger* das Recht, vom Durchführungsvertrag zurückzutreten.
3. Der *Vorhabenträger* ist berechtigt, bei vollständiger oder teilweiser Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sei es durch gerichtliche Entscheidung, sei es durch Aufhebung bzw. entgegenstehende Planung der Gemeinde, den Durchführungsvertrag zu kündigen.

§ 14

**Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen *Rechtsnachfolgern* mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der *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.
2. Ein Wechsel des *Vorhabenträgers* bedarf 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 in diesem Vertrag vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 15

**Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Bergisch Gladbach, den 30.4.2002

*IL*

*38*

*214*

*Genar Wolke*

Thesis Grundstücks- Vermietungsgesellschaft mbH, Uerdinger Straße 90,  
40474 Düsseldorf

mitverantwortet:

*W. Krüger* *Willibert Krüger*

Krüger GmbH & Co. KG, Senefelder Straße 44, 51469 Bergisch Gladbach  
vertreten durch Herrn Willibert Krüger.

Die Bürgermeisterin, Stadt Bergisch Gladbach, Postfach 200920, 51439  
Bergisch Gladbach.

