

Urkundenrollen-Nr. W 107 / 2006

(Städtebaulicher Vertrag)

Verhandelt zu Düsseldorf am 18. Januar 2006

Vor mir,

Dr. Gerrit Wenz

Notar mit dem Amtssitz in Düsseldorf, erschienen:

1. Frau Katja Hilpert, dienstansässig Königsallee 59 a (Notariat), 40215 Düsseldorf, von Person bekannt, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsmacht, sich den Eingang der formgerechten Genehmigung ausdrücklich vorbehaltend, für die **Stadt Bergisch Gladbach**, Heinrich-Böll-Straße 4, 51429 Bergisch Gladbach,

die Vertretene nachstehend mit „Stadt“ bzw. „Stadt Bergisch Gladbach“ bezeichnet,

2. Herr Stefan Klotschke, geboren am 10.07.1962, geschäftsansässig Wilhelm-Bötzkes-Straße 1, 40474 Düsseldorf, ausgewiesen durch Personalausweis, hier handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als alleiniger zu Vertretung befugter und von den Beschränkungen aus § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 49692 eingetragene LIXXUS Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum handelnd als alleinige vertretungsbefugte persönlich haftende Gesellschafterin der im Handelsregister desselben Amtsgerichtes unter HRA 18397 eingetragenen **LIXXUS Projektentwicklung GmbH & Co. Einkaufszentrum Bergisch Gladbach KG** mit dem Sitz in Düsseldorf (Wilhelm-Bötzkes-Straße 1, 40474 Düsseldorf), was der amtierende Notar aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister vom 12.01.2006 bescheinigt,

die Vertretene insoweit nachstehend auch mit „IKB/hkm Projektgesellschaft“ bezeichnet.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, baten sodann um Beurkundung der folgenden Vereinbarung:

Städtebaulicher Vertrag

I. Präambel

1. Die Stadt Bergisch Gladbach und die IKB/hkm Projektgesellschaft haben am 7. November 2005 zur Urkunde UR-Nr. 1778/2005 des Notars Wolfgang Wehmeyer in Köln einen dreiseitigen Kaufvertrag geschlossen, kraft dessen entweder die Stadt Bergisch Gladbach oder die IKB/hkm Projektgesellschaft den in dem Kaufvertrag näher bezeichneten Grundbesitz („Kaufgegenstand“) erwirbt.
2. Die Stadt Bergisch Gladbach hat beschlossen, insbesondere mit Blick auf die Flächen des Kaufgegenstandes einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bezeichnung dieses Bebauungsplanes lautet Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 2. Änderung („Bebauungsplan Nr. 28“).
3. Um sicherzustellen, dass der Kaufgegenstand in einer für die Stadt Bergisch Gladbach überprüfbaren Weise dauerhaft städtebaulich verträglich genutzt wird, sind die Parteien übereingekommen, zur projektbezogenen Abrundung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 den nachfolgenden Städtebaulichen Vertrag zu schließen.
4. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass dieser Städtebauliche Vertrag ausdrücklich unbeschadet öffentlicher und hoheitlicher, insbesondere aus den Regelungen des Baugesetzbuches hervorgehender planerischer Entscheidungsbefugnisse der Stadt Bergisch Gladbach abgeschlossen wird. Die Betrachtung abwägungsrelevanter öffentlicher und privater Belange erfolgt umfassend im Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung dieses Städtebaulichen Vertrages.

§ 1

Betrieb eines Fachmarktcenters, Begrenzung der Verkaufsfläche

- 1.1 Die IKB/hkm Projektgesellschaft verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Verkaufsfläche von 8.500 m² („Gesamtverkaufsfläche“) nicht zu überschreiten.

- 1.2 Die IKB/hkm Projektgesellschaft darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 ausschließlich ein Fachmarktzentrum nach näherer Maßgabe dieses Städtebaulichen Vertrages errichten und betreiben.
- 1.3 Das Fachmarktzentrum umfasst die Einrichtung eines SB-Warenhauses sowie die Einrichtung mehrerer Fachmärkte, insbesondere für die Sortimente Textil, Schuhe, Leder, Lebensmittel sowie Nebeneinrichtungen, die dem Fachmarktzentrum dienen, insbesondere ein Parkhaus.
- 1.4 Die IKB/hkm Projektgesellschaft verpflichtet sich, zur Absicherung der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums von 8.500 m² (§ 1.1) nach Wunsch der Stadt Bergisch Gladbach entweder eine Baulast oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bergisch Gladbach am Kaufgegenstand zu bestellen, sobald die IKB/hkm Projektgesellschaft als Eigentümerin des Kaufgegenstandes in das Grundbuch eingetragen wurde und die Stadt Bergisch Gladbach schriftlich die Eintragung einer Baulast oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangt hat.
- 1.5 Verkaufsfläche im Sinne dieses Städtebaulichen Vertrages ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

§ 2

Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde

- 2.1 Die Parteien sind sich einig, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Aufstellung von Bauleitplänen und Städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und ein solcher Anspruch auch nicht durch Vertrag begründet werden kann.
- 2.2 Die IKB/hkm Projektgesellschaft verzichtet auf alle Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, für den Fall, dass die Stadt Bergisch Gladbach das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 – aus welchen Gründen auch immer – nicht bis zur materiellen Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB (Erfüllung der Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauGB) fortsetzen sollte.

§ 3 Aufschiebende Bedingung

- 3.1 Dieser Städtebauliche Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Bedingung in § 4 Abs. 1 des Kaufvertrages vom 7. November 2005 (UR-Nr. 1778/2005 des Notars Wolfgang Wehmeyer in Köln) eintritt.
- 3.2 Dieser Städtebauliche Vertrag wird endgültig unwirksam, sobald die Bedingung in § 4.2 des Kaufvertrages vom 7. November 2005 (UR-Nr. 1778/2005 des Notars Wolfgang Wehmeyer in Köln) eintritt.

§ 4 Gewillkürte Rechtsnachfolge

Für den Fall des Verkaufs oder einer sonstigen Übertragung des Kaufgegenstandes verpflichtet sich die IKB/hkm Projektgesellschaft, sämtliche Verpflichtungen, die sich aus diesem Städtebaulichen Vertrag ergeben, auf den Erwerber zu übertragen und diesen zur entsprechenden Weitergabe dieser Verpflichtungen in künftigen Fällen von Übertragungen zu verpflichten, soweit der Erwerber nicht bereits kraft Gesetzes als Rechtsnachfolger in die vorgenannten Verpflichtungen eintritt.

§ 5 Salvatorische Klausel

- 5.1 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das gleiche gilt, sobald sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält.
- 5.2 Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, falls sie bei Abschluss des

Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

- 5.3 Die Kosten dieser Urkunde trägt die IKB/hkm Projektgesellschaft.
- 5.4 Der Notar wird mit dem Vollzug der Urkunde und der Einholung von Genehmigungen beauftragt; diese sollen allen Beteiligten gegenüber wirksam werden mit ihrem Eingang beim Notar.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen in Gegenwart des Notars vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:





