

Urkundenrollen- Nr. W 1447 /2006

(Städtebaulicher Vertrag I zum Bebauungsplan Nr. 2198 – Am Driescher Kreuz)

Verhandelt zu Düsseldorf, am 16. November 2006

Vor mir

Dr. Gerrit Wenz

Notar mit Amtssitz in Düsseldorf, erschienen:

1. Frau Katja Hilpert, dienstansässig Königsallee 59a (Notariat), 40215 Düsseldorf, 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. Juli 1962, geschäftsansässig Wilhelm-Bötzkes-Str. 1, 40474 Düsseldorf, von Person bekannt, 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 HR B 49692 eingetragene LIXXUS Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, diese wiederum handelnd als alleinige stets zur Einzelvertretung befugte und von den Beschränkungen aus § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin der im Handelsregister desselben Amtsgerichts unter HRA 18078 eingetragenen Kommanditgesellschaft unter der Bezeichnung **LIXXUS Projektentwicklung GmbH & Co. KG** mit dem Sitz in Düsseldorf (Wilhelm-Bötzkes-Str. 1, 40474 Düsseldorf), was der amtierende Notar auf Grund Einsichtnahme in das Handelsregister vom 15.11.2006 bescheinigt,

die LIXXUS Projektentwicklung GmbH & Co. KG nachstehend „LIXXUS“ bezeichnet.

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

**Städtebaulicher Vertrag I
zum Bebauungsplan Nr. 2198 – Am Driescher Kreuz**

**I.
Präambel**

1. Die LIXXUS plant, auf einem Areal im Bereich der Unteren Hauptstraße in Bergisch Gladbach („Projektgrundstück“) ein Einkaufszentrum zu errichten. Durch die Ansiedlung dieses Einkaufszentrums soll die Zentralität des Mittelzentrums Bergisch Gladbach gestärkt werden.
2. Die Stadt Bergisch Gladbach hat beschlossen, insbesondere mit Blick auf das Projektgrundstück einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bezeichnung dieses Bebauungsplanes lautet Bebauungsplan Nr. 2198 – Am Driescher Kreuz – („Bebauungsplan Nr. 2198“).
3. Um sicherzustellen, dass das Projektgrundstück in einer für die Stadt Bergisch Gladbach überprüfbar Weise dauerhaft städtebaulich verträglich genutzt wird, sind die Parteien übereingekommen, zur projektbezogenen Abrundung der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2198 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 gegenwärtiger und zukünftiger 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 Einkaufszentrums, Begrenzung der Verkaufsfläche

- 1.1 Die LIXXUS verpflichtet sich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 eine Verkaufsfläche von 12.500 m² („Gesamtverkaufsfläche“) nicht zu überschreiten.

- 1.2 Die LIXXUS darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2198 ausschließlich ein Einkaufszentrum nach näherer Maßgabe dieses Städtebaulichen Vertrages errichten und betreiben.
- 1.3 Das Einkaufszentrum umfasst die Einrichtung einer Vielzahl von selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetrieben in einem einheitlichen Gebäude sowie Nebeneinrichtungen, die dem Einkaufszentrum dienen, insbesondere ein Parkhaus. Darüber hinaus plant LIXXUS die Errichtung eines Marktplatzes, in dem sowohl Speisen und Getränke zum alsbaldigen Verzehr an Ort und Stelle angeboten werden als auch Produkte zum späteren Verzehr verkauft werden sollen.
- 1.4 Die Verkaufsfläche für Bekleidungssortimente (Bekleidung/Textilien (ohne Heimtextilien)) ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf 7.000 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Schuhe/Lederwaren ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf 1.500 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Sortimente des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, Tabakwaren, Gesundheits- und Körperpflegemittel) ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf 4.000 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für das Elektrosortiment ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf maximal 3.000 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für sonstige nicht hier aufgeführte Branchen/Sortimente ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² auf insgesamt 6.000 m² begrenzt.
- 1.5 Die LIXXUS verpflichtet sich, keine Bauanträge zu stellen, die zur Überschreitung der in § 1.4 beschriebenen Verkaufsflächen führen würden.
- 1.6 Zur Sicherung der im öffentlichen Interesse liegenden Funktionsfähigkeit der innerstädtischen Versorgungsstruktur verpflichtet sich die Stadt Bergisch-Gladbach, Bauanträge, die zur Überschreitung der vorstehend in § 1.4 beschriebenen Verkaufsflächen führen würden, abzulehnen.
- 1.7 Die LIXXUS verpflichtet sich, zur Absicherung der Gesamtverkaufsfläche von 12.500 m² (§ 1) sowie zur Absicherung der Sortimentskorridore (§ 1.4) 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 LIXXUS als Eigentümerin des Projektgrundstücks in das Grundbuch eingetragen wurde und die Stadt Bergisch Gladbach schriftlich die Eintragung ei-

ner Baulast oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangt hat. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bergisch Gladbach muss Vorrang vor Grundpfandrechten, die in Abt. III des Grundbuches eingetragen sind, haben.

- 1.8 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.
- 1.9 Verkehrsflächen im Sinne dieses Städtebaulichen Vertrages sind die Flächen, die außerhalb der selbstständig nutzbaren Einzelhandelsbetriebe gelegen sind und die der inneren Erschließung des Einkaufszentrums und des öffentlichen Parkhauses dienen. Verkehrsflächen sind keine Verkaufsflächen. Innerhalb der Verkehrsfläche ist auf einer untergeordneten Fläche von insgesamt max. 1.100 qm Einzelhandel zulässig, sofern es sich (1) um zeitlich begrenzte Verkaufsaktionen (z. B. Weihnachtsmärkte, Promoti-on- oder Werbeveranstaltungen) oder (2) Einzelhandel in Verbindung mit gastronomi-schen Dienstleistungen (z. B. Markthalle) handelt.

§ 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 LIXXUS verzichtet auf alle Ansprüche, insbesondere Schadensersatzansprüche, für den Fall, dass die Stadt Bergisch Gladbach das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2198 – 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**

Dieser Städtebauliche Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2198 materielle Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB (Erfüllung der Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauGB) erreicht und die Stadt Bergisch Gladbach den Eintritt der materiellen Planreife schriftlich bestätigt.

**§ 4
Gewillkürte Nachfolge**

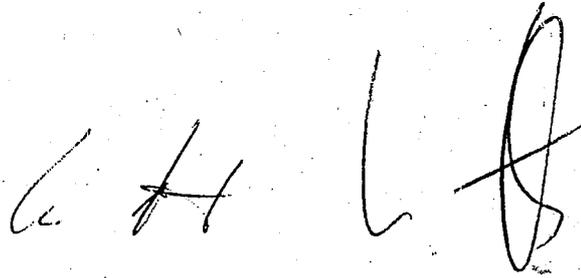
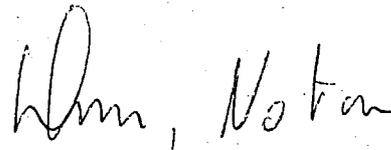
Für den Fall des Verkaufs oder einer sonstigen Übertragung des Projektgrundstückes verpflichtet sich die LIXXUS, sämtliche Verpflichtungen, die sich aus diesem Städtebaulichen Vertrag ergeben, auf den Erwerber zu übertragen und diesen zu entsprechender Weitergabe dieser Verpflichtungen in künftigen Fällen 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 LIXXUS.

- 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.

Four handwritten signatures in cursive script, arranged horizontally. From left to right: a signature starting with 'G', a signature starting with 'H', a signature starting with 'L', and a signature starting with 'B'.A handwritten signature in cursive script, reading 'Hm, Notar'.