Entwurf: 08.03.2018

Städtebaulicher Vertrag

nach § 11 BauGB

Zwischen

A) der

- nachfolgend „**A**“ genannt -

und

B) der

- nachfolgend „**Betreiber“** genannt -

und

C) der

- nachfolgend „**C**“ genannt -

und

D) der **Stadt Ahrensburg**, Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg, vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Sarach,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

wird der folgende Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geschlossen:

Präambel

A ist mit der Planung an die Stadt herangetreten, ein Fachmarktzentrum im Gewerbegebiet Beimoor-Süd anzusiedeln. Das Vorhaben sieht eine Verlagerung des derzeit im nördlichen Gewerbegebiet am Kornkamp ansässigen FAMILA–Marktes vor, der am neuen Standort seine Verkaufsfläche erweitern würde. In Standortgemeinschaft mit dem FAMILA-Markt sind außerdem weitere Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geplant.

Für die Realisierung dieses Vorhabens soll das Grundstück von **A** als Sondergebiet im Geltungsbereich des - in der Aufstellung befindlichen - Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 88 a ausgewiesen werden.

Ergebnis eines Verträglichkeitsgutachtens der CIMA war die Empfehlung, im Falle der Verlagerung des derzeit im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 ***(Anlage 1)*** vorhandenen FAMILA-Betriebs in das B-Plangebiet Nr. 88 a auf dem Altstandort im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 für die Zukunft eine einzelhandelsrelevante Nutzung einzuschränken. Dieser Empfehlung will die Stadt folgen.

Die Kostenübernahme für die erforderlichen planungsrechtlichen Änderungen erfolgt nach dem gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 + 3 BauGB abgeschlossenen Planungskostenvertrag vom 20.07./25.07.2017 zwischen der **A** und der Stadt Ahrensburg durch **A**.

Einen Teilbereich seiner Flächen hat **A** an die **C** zur Bebauung mit einem FAMILA-Handelsmarkt incl. Mall und Shops weiter veräußert. Bauherr des FAMILA-Marktes wird die ___ - die ein Erbbaurecht von **C** erhalten soll -, **Betreiber** des Handelsmarktes wird die ___ sein. Der angedachte Bauherr ___ ist nicht als weiterer Vertragspartner benannt, **C** hat ihm ggf. die Verpflichtungen gem. § 8/ Rechtsnachfolger aufzuerlegen. Im Vertrag wird, sofern Pflichten des Bauherrn geregelt werden, für den Bauherrn die Bezeichnung „**Betreiber** oder ein mit dem Betreiber verbundenes Unternehmen“ verwendet (§ 3, § 6).

Dieser Vertrag dient der Sicherung der Verlagerung des FAMILA-Betriebes vom jetzigen Standort im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 an den Standort Beimoor-Süd im zukünftigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 a.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung der städtebaulichen Planung für den B-Plan Nr. 88 a, insbesondere die damit verbundene Ausweisung eines Sondergebietes für die Verlagerung eines SB-Warenhauses aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65.

(2) Ziel des Vertrages ist außerdem der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel am bisherigen Standort des FAMILA-Hauses. Hierbei sind die Festsetzungen des geänderten B-Plans Nr. 65 als Grundlage zu nehmen.

§ 2
Einzelhandelsausschluss am Altstandort

(1) **C** verpflichtet sich, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort zuzulassen. Diese Verpflichtung gilt auch, wenn die Stadt nicht Eigentümerin der Grundstücksfläche wird.

(2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass insbesondere aus städtebaulichen Aspekten und dem damit verbundenen Schutz der Innenstadt keine zwei Fachmarktzentren außerhalb der Innenstadt ermöglicht werden sollen. Deshalb soll das Planungsrecht so geschaffen werden, dass bei Schaffung des Baurechts im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 88 a gleichzeitig das bestehende Baurecht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 65 aufgehoben bzw. eingeschränkt wird.

(3) **C** verpflichtet sich daher, den Ausschluss von Einzelhandel durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle in das betroffene Grundbuch und durch Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis zu gewährleisten. Die Anträge auf Eintragung einer Baulast sowie einer Dienstbarkeit müssen vor Schaffung des Baurechts gestellt werden. Deshalb sind unverzüglich - spätestens innerhalb von 3 Wochen nach Unterzeichnung des Vertrages - die Anträge zu stellen. Die Stadt verpflichtet sich, diese Baulast nicht vor Eröffnung des Fachmarktzentrums in das Baulastenverzeichnis einzutragen. Der Eintragungstext ist als ***Anlage 2*** **a und b** beigefügt. Alle Kosten für die Eintragungen trägt **C**.

(4) Falls wider Erwarten eine Beschlussfassung für den B-Plan Nr. 88 a nicht erfolgt und somit kein Baurecht zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes geschaffen wird, stimmt die Stadt bereits jetzt einer Löschung der einzutragenden Dienstbarkeit zu.

(5) **C** verpflichtet sich, auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen den beabsichtigten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel mit Änderung des B-Plans Nr. 65 zu verzichten.

(6) Sofern durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - insbesondere durch den Ausschluss von Einzelhandel - Entschädigungspflichten gem. § 39 ff. BauGB gegenüber den betroffenen Grundstückseigentümern ausgelöst werden, sind diese Entschädigungszahlungen vollständig von **A** zu übernehmen. Hierzu wird auf die Rechtsgutachterliche Stellungnahme von Frau Prof. Dr. Ange-lika Leppin vom 27.08.2013 verwiesen.

§ 3
Ausführung

(1) Der **Betreiber** oder ein mit dem Betreiber verbundenes Unternehmen wird spätestens fünf Monate nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 88 a die Baugenehmigung für die zu verlagernden Betriebe und die Stellplätze beantragen und sechs Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und dieses innerhalb von 18 Monaten fertigstellen. Dem **Betreiber** bzw. dem mit dem Betreiber verbundenen Unternehmen ist bekannt, dass eine Baugenehmigung erst nach Einreichen aller Unterlagen sowie der gesicherten Erschließung erteilt wird. Vorstehende Regelungen/Fristen gelten auch für **A** hinsichtlich deren Grundstücke im SO-Gebiet.

(2) Nach Beendigung der Baumaßnahme beginnt der **Betreiber** oder das mit dem Betreiber verbundene Unternehmen unverzüglich mit der endgültigen Verlagerung des SB-Warenhauses vom Altstandort. Die Verlagerung muss innerhalb von sechs Wochen abgeschlossen sein. Die Einstellung des Betriebes am Altstandort erfolgt einen Tag vor Eröffnung des neuen SB-Warenhauses.

(3) Sofern einer der Vertragspartner durch Handlung oder Erklärung eine Verlagerung des SB-Warenhauses nach dem Bauleitplanverfahren nicht weiter anstrebt und die Ausweisung des Sondergebietes gegenstandslos wird, verpflichtet sich dieser, die Kosten für die erneute Änderung des B-Plans Nr. 88 a zu übernehmen.

§ 4
Zulässigkeit von Einzelhandel

(1) Die zugelassenen Verkaufsflächen für das FAMILA-Warenhaus dürfen bei Erstbelegung nur für die Verlagerung des vorhandenen SB-Warenhauses sowie des Mall-Bereiches des Betreibers genutzt werden.

(2) Das jeweilige Randsortiment der einzelnen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe darf auch zentrenrelevante Sortimente umfassen. Die jeweilige Festsetzung des zulässigen Randsortiments ist dem B-Plan Nr. 88 a, Teil B – Textliche Festsetzungen – zu entnehmen.

§ 5
Verkaufsfläche

Als Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Hierzu gehören auch die Bereiche der Bedientheken, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, sowie Kassen- und Packzonen. Nebenflächen wie Lagerräume, Zubereitungsräume und Büroflächen stellen keine Verkaufsflächen im Sinne dieses Vertrages dar.

§ 6
Vertragsbestimmungen/Vertragsverletzung

§ 7
Haftung

Die Vertragsparteien zu A) bis C) haften der Stadt gegenüber jeweils getrennt für die Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen.

§ 8
Rechtsnachfolger

(1) Die Vertragsparteien zu A) bis C) verpflichten sich, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, verbunden mit der Verpflichtung der Weitergabe der Verpflichtung an weitere Rechtsnachfolger.

(2) Die Vertragsparteien zu A) bis C) können ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt an einen Dritten übertragen. Die Stadt kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen, der insbesondere dann vorliegt, wenn der jeweils in Aussicht genommene Rechtsnachfolger trotz der einzureichenden aussagekräftigen Unterlagen nicht die hinreichende Gewähr dafür bietet, dass er die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen erfüllt. Die Vertragsparteien zu A) bis C) werden von ihren jeweiligen Verpflichtungen erst dann frei, wenn der jeweilige Rechtsnachfolger die Verpflichtungen verbindlich übernommen und die Stadt den Vertragspartner aus der Haftung entlassen hat.

(3) Im Falle des Verstoßes gegen die vorstehende Verpflichtung verpflichtet/ verpflichten sich die jeweilige/n verantwortliche/n Vertragspartei/en zu A) bis C) zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von jeweils XXX € unter Verzicht auf die Einrede des Fortsetzungszusammenhangs. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt.

§ 9
Wirksamwerden

Die vorliegende Vereinbarung wird mit Unterzeichnung wirksam.

§ 10
Kündigungsrecht

Der Vertrag kann von der Stadt gekündigt werden, wenn **C** nicht gemäß § 2 Abs. 3 innerhalb von 3 Wochen nach Unterzeichnung des Vertrages den Antrag auf Eintragung einer Baulast stellt.

§ 11
Schlussbestimmungen

(1) Sollten die Planungen nicht zu Ende geführt werden, insbesondere kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan beschlossen werden, trägt **A** gleichwohl die vereinbarten Anteile der bis dahin entstandenen Kosten. **A** stehen keine Ansprüche auf Aufwendungsersatz, Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche gegen die Stadt zu. Gleiches gilt für entsprechende Ansprüche wegen einer etwaigen Verzögerung der Bauleitplanverfahren.

(2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.

(3) Die Vertragsparteien werden die im Rahmen dieses Vertrages vom Vertragspartner erhaltenen Informationen, Unterlagen etc. vertraulich behandeln und nur zum Zwecke der Durchführung dieses Vertrages verwenden. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist - soweit es nicht die unmittelbare Vergabe von Aufträgen betrifft - nur in Abstimmung mit den Vertragspartnern möglich.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich zur unverzüglichen gegenseitigen Mitteilung über relevante Informationen für die Bauleitplanverfahren.

(5) Diesem Vertrag liegen die ***Anlage 1*** **(Vertragsgebiet B-Plan Nr. 65)** sowie ***Anlage 2*** **a und b (Text Baulast und Grunddienstbarkeit)** bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

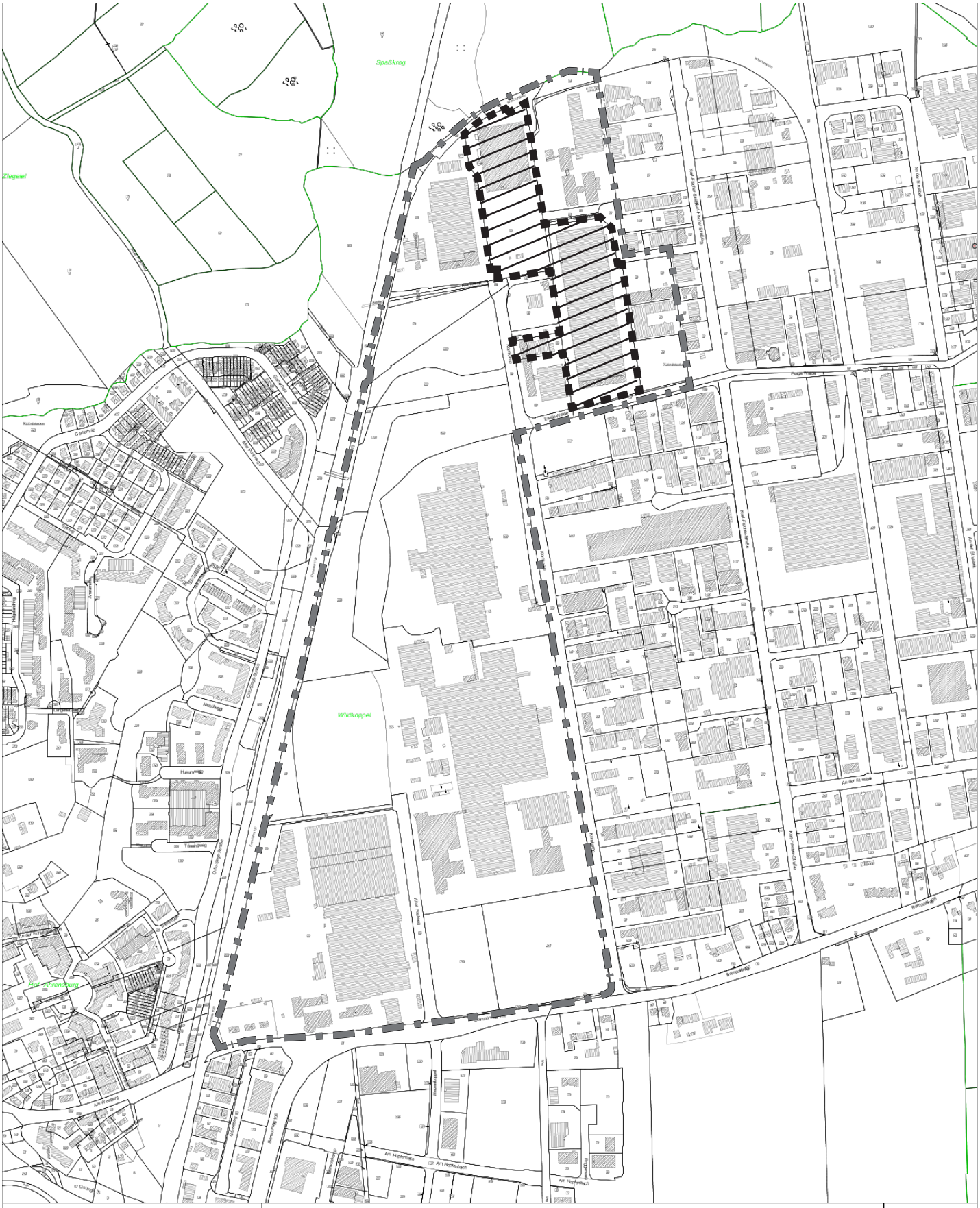
(6) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Ahrensburg, den	, den
.....	.....
Stadt Ahrensburg Der Bürgermeister	**A** Geschäftsführer
, den	, den
.....	……..
Betreiber Geschäftsführer	**C** Geschäftsführer

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 **Anlage 1**

Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65



M 1 : 8000

0 80 160 240 m

1cm = 80 m

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Verpflichtungserklärung

■ Eigenbaulast ☐ Fremdbaulast ☐ Vereinigungsbaulast

Bauherr(in)/ Antragsteller(in)

C,
vertreten durch die **C**,
diese vertreten durch

Zweck der Baulast

Unterlassung von Einzelhandelsnutzung / Sicherung der planerischen Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 sowie des Bebauungsplans Nr. 88 a

Begünstigtes Grundstück/ Eigentümer/ Eigentümerinnen

SO im B-Plan Nr. 88 a, Flurstück 80 der Flur 29 der Stadt Ahrensburg gem. Lageplan

Voraussetzung für die Zulassung des o. b. Vorhabens ist die Übernahme einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung in der Form einer Baulast gemäß § 89 LBO.

Ich/ Wir

C
vertreten durch **C**
diese vertreten durch

bin/ sind Eigentümer/ Eigentümerinnen des belastetes Grundstücks

Kornkamp Nr. 48, Flurstück 97 der Flur 30 der Stadt Ahrensburg gem. Lageplan

und verpflichte/n mich/ uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die im folgenden näher beschriebene Baulast zu übernehmen.

Bezeichnung der Baulast

Der Betrieb der bestehenden Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück wird mit Eintragung der Baulast eingestellt.
Zukünftig wird auf dem Grundstück der Betrieb von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, mit Ausnahme des Verkaufs von Autoteilen und Kraftfahrzeugen, Möbeln, Gartenbedarf, Baubedarf, Getränken und auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher, unterlassen.

Ein amtlicher bzw. von einem öffentlichen bestellten Vermessungsingenieur beglaubigter oder angefertigter Flurkartenauszug ist beigefügt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind **grün** angelegt.

Der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis stimme(n) ich/ wir zu. Mir/ Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber der Rechtsnachfolgerin/ dem Rechtnachfolger wirksam ist. Die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf das Grundstück ergeben, sind mir/ und bekannt.

Baulasten werden unbeschadet privater Rechte Dritter wirksam.

Für die untere Bauaufsichtsbehörde:

Die nebenstehende(n) Unterschrift(en) wurde(n) Heute von mir geleistet/ als richtig anerkannt.

Unterschrift(en)

Ort, Datum

Unterschrift und Dienstbezeichnung

(Dienstsiegel)

Anlage 2 b

UR Nr. /2018

Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Als Eigentümerin des im Grundbuch von Ahrensburg Blatt 7258 verzeichneten Grundbesitzes bewilligen und beantragen wir die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) an rangbereiter Stelle wie folgt:

> Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Ahrensburg Blatt 7258 verzeichneten Grundstückes verpflichtet sich gegenüber der Stadt Ahrensburg, es zu unterlassen, auf den Grundstücken groß- und/oder kleinflächigen Einzelhandel zu betreiben oder betreiben zu lassen mit Ausnahme des Verkaufs von Autoteilen und Kraftfahrzeugen, Möbeln, Gartenbedarf, Baubedarf, Getränken und auf dem Grundstück produzierten Waren an private Endverbraucher.

Lütjenburg, den

……
C