



## Städtebaulicher Vertrag Gemäß §§ 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Zwischen

der Stadt Übach - Palenberg  
Rathausplatz 4 , 52531 Übach - Palenberg

vertreten durch den Bürgermeister Wolfgang Jungnitsch  
und den Dezernenten für Planen und Bauen Hans-Peter Gatzen

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Fachmarkt-Zentrum in Übach-Palenberg  
Wolf GmbH & Co. KG  
Richard-Kirchner-Straße 19  
34537 Bad Wildungen

vertreten durch die Komplementärin Wolf GmbH, Bad Wildungen,  
diese vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten, von den  
Beschränkungen des § 181 befreiten Geschäftsführer  
Peter Rosenkranz, Berlin,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird über die Planung des „Einkaufszentrum (EKZ) Am Wasserturm“ innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 110 Einkaufszentrum-Am Wasserturm-“, der nachfolgende Vertrag geschlossen:

## **Präambel**

**Dieser Vertrag wird von dem Grundsatz getragen, dass alle Kosten für die Realisierung des Einkaufszentrums (Planung und Ausführung einschl. der kompletten Erschließungsmaßnahmen etc.) vom Vorhabenträger finanziert werden. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Übach-Palenberg darf und wird eine finanzielle Beteiligung der Stadt an dem Vorhaben nicht erfolgen.**

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand**

- (1) Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines EKZ mit ca. 9.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vorhaben).
- (2) Zu dem Vorhaben gehört die Erstellung der gesamten erforderlichen Infrastruktur wie beispielsweise die Anlage eines Parkplatzes, die Herstellung von Straßen, Wegen und Zufahrten, die notwendige Anpassung der verkehrlichen und sonstigen tiefbautechnischen Infrastruktur soweit im Bebauungsplan „Nr. 110 Einkaufszentrum-Am Wasserturm-“ bzw. im B-Plan-Verfahren erstellten Gutachten vorgesehen, sowie die Sicherung der Schachtanlagen und alle erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Schachtschutzbereiche gem. Gutachten Ing.-Büro Heitfeld & Schetelig vom 31.01.2012 bzw. 20.02.2012 gem. § 8 Abs. 5.

### **§ 2**

#### **Ziel und Zweck der Planung**

- (1) Durch das EKZ soll das Hauptzentrum Übach der Stadt Übach-Palenberg weiter entwickelt und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Übach-Palenerger Bevölkerung insgesamt verbessert werden.  
Das EKZ soll die Angebotsstruktur des Zentrums unter Berücksichtigung der mittelzentralen Funktion der Stadt stärken und abrunden.
- (2) Die Sortimente im EKZ sollen den Einzelhandelsbestand in den Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) von Übach-Palenberg sinnvoll ergänzen und insgesamt zu einer Belegung des städtischen Einzelhandels beitragen.
- (3) Folgende Leitsortimente mit folgenden maximalen Verkaufsflächen (VK) sollen möglichst im EKZ angesiedelt werden:
  - Schuhe, Lederwaren, 500 m<sup>2</sup> VK
  - Drogerieartikel, 750 m<sup>2</sup> VK
  - Bekleidung Wäsche, 1.900 m<sup>2</sup> VK
  - Unterhaltungselektronik, 1.850 m<sup>2</sup> VK
  - Nahrungs- und Genussmittel, 1.600 m<sup>2</sup> VK
  - Getränke, 600 m<sup>2</sup> VK
  - Bäcker/Metzger, 80 m<sup>2</sup> VK

- (4) Darüber hinaus sind weitere Sortimente denkbar. Neben den in Absatz 3 aufgeführten Begrenzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur zulässig, wenn es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO handelt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110 „Einkaufszentrum-Am Wasserturm-“ sind maßgebend.
- (5) Das Plangebiet liegt gemäß der „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer Übach-Palenger Liste“, Futura Consult, Eschweiler, Dezember 2009, im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach.
- (6) Die Festlegungen gemäß Absatz 3 erfolgen um den Bestand des Lebensmittelvollsortiments in Palenberg nicht zu gefährden. Sofern der Vorhabenträger einen Mietvertrag mit der Firma REWE-Markt GmbH Zweigniederlassung West abschließt, gilt deren Schreiben vom 27. Januar 2011 -SVbt-bA008-11- als ausreichende Bestandsgarantie im Sinne der Verträglichkeitsanalyse der Firma „Futura Consult vom 10. Mai 2011“.

### § 3

#### Grunderwerb

- (1) Die zur Realisierung des Vorhabens benötigten Flächen befinden sich sowohl im Eigentum der Stadt als auch im Eigentum der NRW.Urban. Für diese Flächen werden gesonderte Kaufverträge abgeschlossen.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, folgende Grundstücke, die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig sind, vor Satzungsbeschluss notariell beurkunden zu lassen:

#### Gemarkung Geilenkirchen

Flur 10	Flurst. 1513	}	bereits notariell beurkundet
Flur 10	Flurst. 1515		
Flur 10	Flurst. 1514		
Flur 10	Flurst. 1546 (Teilfläche)		
Flur 10	Flurst. 1626		
Flur 10	Flurst. 1624 (Teilfläche)		
Flur 10	Flurst. 1625 (Teilfläche)		

- (3) Die in diesem Zusammenhang entstehenden Nebenkosten trägt der Vorhabenträger.

### § 4 Bauleitplanung

- (1) Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das EKZ sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- (2) Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt. Das Bauleitplanverfahren nach dem BauGB wird von der Stadt durchgeführt. Der Vorhabenträger ist insoweit an die Vorgaben durch die Stadt gebunden. Die zeitliche Durchführung des Bauleitplanverfahrens orientiert sich an den Sitzungsterminen der gemeindlichen Ratsgremien. Den Beschluss über den Be-

bauungsplan als Satzung und die damit abschließende Entscheidung über Planungsinhalte trifft der Stadtrat. Die Stadt verpflichtet sich das Planverfahren nach einem gemeinsam erarbeiteten Zeitplan durchzuführen und den Satzungsbeschluss nur aus wichtigem Grund nach Abschluss des Verfahrens zu verschieben.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Erstellung des Bebauungsplanes entstehen zu übernehmen.
- (4) Die Kostenübernahme gilt auch für den Fall, dass die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund unüberwindbarer Aspekte eingestellt werden müssen. Schadensersatzansprüche aufgrund der Einstellung der Bauleitplanung können nicht geltend gemacht werden, ausgenommen hiervon bleiben die Bestimmungen des § 823 BGB.
- (5) Die Kostenübernahme beinhaltet auch die Erstellung, und falls erforderlich die Präsentation, sämtlicher erforderlicher Fachgutachten, eine juristische Begleitung des Bauleitplanverfahrens sowie einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung.
- (6) Die Auswahl des entsprechenden Fachgutachters erfolgt im Einvernehmen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Die Beiträge der Fachgutachter werden durch die Stadt begleitet und geprüft.
- (7) Die Planzeichnungen und Beiträge werden von den Fachgutachtern nach Vorgaben der Stadt erstellt. Die zu übergebenden digitalen Daten müssen den Vorgaben der Stadt entsprechen.

## **§ 5 Architektur, Gestaltung**

- (1) Das geplante EKZ wird die Stadtgestaltung an wichtiger Stelle wesentlich beeinflussen und soll neue städtebauliche Impulse geben. Insbesondere erhofft sich die Stadt, dass auch Kundenströme in die ZVB Übach und Palenberg und zu dem benachbarten Fachmarktzentrum (Deichmann, dm, KiK, TEDi) geleitet werden.
- (2) Um die unter vorstehender Ziffer 1 genannten Ziele zu erreichen, sind besondere architektonische Anforderungen an den Baukörper zu stellen in Form einer ansprechenden Gestaltung, einer fußläufigen Anbindung zu dem benachbarten Fachmarktzentrum, einen Witterungsschutz entlang des Baukörpers zur Straße „Am Wasserturm“ durch entsprechende, transparente Vordächer.
- (3) Da in direkter Nachbarschaft sich das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Carolus-Magnus befindet, das heutige CMC, ist die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit dem unter Denkmalschutz stehende CMC nach Abstimmung mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege herzustellen.
- (4) Die Gestaltung und Ausstattung der Außenbereiche des EKZ ist hinsichtlich der Materialien und Beleuchtungskonzepte mit der Stadt abzustimmen; öffentliche Beleuchtungen sind in LED-Technologie auszuführen. Auch Werbeanlagen müssen sich harmonisch in das Gesamtkonzept des EKZ einfügen und dürfen in ihrer Dimension und Ausgestaltung nicht störend wirken.

- (5) Die unter vorstehend 1 und 4 genannten Anforderungen an die Architektur und Gestaltung sind in der beigelegten Planung vom 17.01.2012 (Anlage 1a und 1b) berücksichtigt und gelten als zwischen den Vertragsparteien abgestimmt. Eine öffentliche Vorstellung der Ansichten hat im Ausschuss für Bauen und Umwelt am 18.04.2012 stattgefunden.

## **§ 6 Bauabwicklung**

- (1) Das EKZ wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten realisiert. Zunächst werden die Grundstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, Flurstücke 1513, 1514 und 1515 bebaut.
- (2) Ein ordnungsgemäßer Betrieb des EKZ muss auch schon nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts gewährleistet sein.
- (3) Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt ist spätestens 3 Monate nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und damit der Rechtskraft des Bebauungsplanes einzureichen. Der Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt ist unmittelbar nach Eigentumsübergang des Grundstückes Gemarkung Übach Flur 10, Nummer 1516 auf den Vorhabenträger zu stellen.
- (4) Mit der Bebauung ist spätestens 3 Monate nach Erhalt der jeweiligen Baugenehmigungen zu beginnen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Grunderwerbsverhandlungen für den Erwerb des Grundstückes Gemarkung Übach Flur 10 Nummer 1516 zügig zum Abschluss zu bringen. Scheitern die Verhandlungen aus wirtschaftlichen Gründen verpflichtet sich der Vorhabenträger die Stadt hiervon umgehend zu unterrichten.
- (6) Sobald der derzeit ansässige Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, Flurstücke 1516 seinen Standort verlagert hat, ist mit dem Bau des zweiten Bauabschnitts zu beginnen.
- (7) Die Vertragspartner werden sich gemeinsam darum bemühen, aus dem Grundstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, Flurstück 1534 ein Teilstück zugunsten der Stadt zu erwerben. Erwerbskosten und Nebenkosten trägt der Vorhabenträger.

## **§ 7 Betrieb des EKZ**

- (1) Der Betrieb des Einkaufszentrums erfolgt durch den Vorhabenträger oder eines seiner verbundenen Unternehmen.
- (2) Der Vorhabenträger bzw. die Betreibergesellschaft oder deren Rechtsnachfolger verpflichten sich bei Mieterwechsel die Festsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten oder ggf. die Verträglichkeit des geplanten Sortimentes gutachterlich nachzuweisen.

- (3) Neben Einzelhandel und Dienstleistung soll möglichst auch Gastronomie im EKZ angesiedelt werden.
- (4) Der Vorhabenträger hat im Rahmen seiner Vermietung sicherzustellen, dass die Mieter der Ladengeschäfte diese zu den üblichen Öffnungszeiten des EKZ betreiben.
- (5) Der Vorhabenträger beabsichtigt sich in die Werbegemeinschaften in Übach-Palenberg einzubringen. Eine Kooperation mit der Firma Sales Promotion wird durch den Vorhabenträger angestrebt.

## **§ 8 Verkehr/Ruhender Verkehr/Stellplätze**

- (1) Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Stellplätze für das EKZ die in der Planung vom 14.05.2012 dargestellt sind und als Anlagen 4a und 4b, 5a und 5b diesem Vertrag beigelegt sind.
- (2) Der Vorhabenträger erklärt sich damit einverstanden, dass ein Teil der Stellplatzanlage (Anlage 2) von Benutzern der Versammlungsstätte in der ehemaligen Waschkäule und dem CMC genutzt werden. Einzelheiten werden zwischen Stadt und dem Vorhabenträger in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf dem Gesamtgelände des EKZ / Stellplatzanlage im Einvernehmen mit der Stadt ca. 60 Fahrradabstellanlagen zu errichten. Ebenso verpflichtet er sich notwendige Stellplätze für Gehbehinderte, Senioren und Familien zu errichten.
- (4) Die Gestaltung der Stellplatzanlage wird einvernehmlich zwischen Stadt und Vorhabenträger vorgenommen.
- (5) Für die ausgewiesenen Schachtschutzzonen gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages zwischen NRW Urban und dem Vorhabenträger vom 25. Mai 2011 UR Nr. 480 / 2011 T Notariat Brünger, Düsseldorf.
- (6) Aufgrund der Forderungen des Landesbetriebes Straßenbau, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geäußert wurden, sind an den Einmündungen Carlsplatz/L 225 und Am Wasserturm/L 225 Maßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahmen inkl. Planung trägt der Vorhabenträger.
- (7) Sollte nach Inbetriebnahme des EKZ durch den dadurch entstehenden Ziel- und Quellverkehr die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs in den Einmündungen gemäß Absatz 6 nicht gegeben sein, sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau die dann erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Die Kostentragung für die durchzuführenden Maßnahmen ist in einer besonderen Vereinbarung zu regeln.
- (8) Für die Durchführung der Erschließung im Zusammenhang mit der Errichtung des EKZ werden die Vertragsparteien einen gesonderten Erschließungsvertrag abschließen.

## **§ 9 Bestandteil des Vertrages**

- (1) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nr. 110 Einkaufszentrum-Am Wasserturm-“, Stand 28.03.2012 (Anlage 3) und die Planung für das EKZ durch die ITG Stand 14.05.2012 (Anlagen 4a und 4b – Gesamtplanung- und Anlagen 5a und 5b – 1. Bauabschnitt-) sind Bestandteil des Vertrages.

## **§ 10 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung von Satzungen oder Bauleitplänen.
- (2) Eine Haftung der Stadt für die Aufwendungen des Vorhabenträgers die diese im Hinblick auf Satzungsbeschlüsse der Stadt über Bauleitplanungen bzw. alle sonstigen in diesem Vertrag vorgesehenen Maßnahmen tätig ist ausgeschlossen.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen im Veräußerungsfall in vollem Umfang an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.

## **§ 12 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.