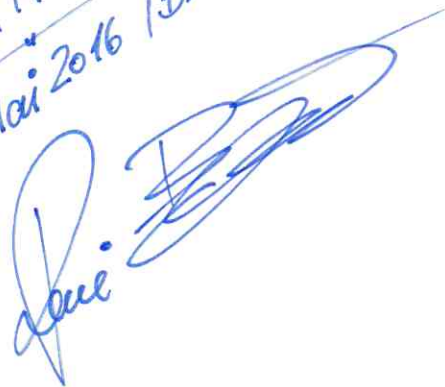


BESTÄTIGUNG

20. Mai 2016 / BECKER



Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplanentwurf Nr. M/4/100

„Einkaufszentrum Stadtpromenade“

zwischen der Stadt Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Holger Kelch

- nachfolgend „Stadt Cottbus“ genannt

und

der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57
14656 Brieselang

vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn René Becker
Herrn Andreas Haas

- nachfolgend „EKZ GmbH“ genannt

Vorbemerkung

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus hat in ihrer Sitzung am 28.10.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums Stadtpromenade geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt diesem Vertrag als Anlage 1 bei.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes M/4/100 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M/4/56. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes M/4/100 überlagern in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes M/4/56 und treten bei Rechtskraft der Satzung an ihre Stelle.

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57 14656 Brieselang
Telefon +49 (033232) 35619
Telefax +49 (033232) 36044



Mit Stand 28.04.2016 liegt der Entwurf dieses Bebauungsplanes (Anlage 2) zur öffentlichen Auslegung vor. Er setzt im Wesentlichen Kerngebiete (MK 1 bis MK 3) nach § 7 BauNVO fest.

Die Errichtung des „Einkaufszentrums Stadtpromenade“ erfolgt in zwei Teilen durch zwei Investoren, der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (im MK 1) und der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (im MK 2) in zwei entsprechenden Teilabschnitten. Dazu ist eine bilaterale Vereinbarung im Einvernehmen mit der Stadt Cottbus zu treffen.

Im MK 1 plant die EKZ GmbH ihren Vorhabenteil mit einer Verkaufsfläche von 5.900 qm. Das MK 1 wird ausschließlich Grundstücke umfassen, die sich im Eigentum der EKZ GmbH befinden. Dazu wird sie eine aktuell noch in kommunalem Eigentum befindliche Arrondierungsfläche erwerben. Ein Kaufvertragsentwurf wurde zwischen der Stadt Cottbus und der EKZ GmbH bereits verhandelt. Die übrigen Grundstücke des MK 1 befinden sich bereits im Eigentum der EKZ GmbH. Nach Vollzug des Kaufvertrages wird die EKZ GmbH sämtliche Grundstücke des MK 1 zu einem Baugrundstück auf einem Grundbuchblatt vereinigen.

Kommentar [CH1]: Passus muss nach Vollzug des Kaufvertrages überarbeitet werden.

- 2) Die EKZ GmbH hat am 18.12.2015 einen Bauantrag zur Errichtung des Einkaufszentrums bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Cottbus eingereicht.
- 3) Um den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung der Einzelhandelslandschaft der Cottbuser Innenstadt gerecht zu werden, hat die Stadt Cottbus ein Verträglichkeitsgutachten von der BBE Handelsberatung GmbH erstellen lassen, in dem die Gutachter zu dem Ergebnis kommen, dass die Umsetzung des Vorhabens der EKZ GmbH (MK 1) bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 5.900 m² verträglich für die Entwicklung der Cottbuser Innenstadt ist. Die Gutachter empfehlen, die maximale Verkaufsflächenobergrenze bei 5.900 m² anzusetzen. Die Einhaltung dieser Verkaufsflächenobergrenze soll mit diesem Vertrag geregelt werden.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche bezieht sich ausschließlich auf den Vorhabenteil der EKZ GmbH im MK 1. Die zum großen Teil bereits bestehenden Verkaufsflächen im Bereich der Wohnscheibe der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH im MK 2 sind in dieser Begrenzung nicht inbegriffen. Die Gutachter attestieren dem Vorhaben der EKZ GmbH positive Wechselwirkungen mit den Handelsflächen in der Wohnscheibe.

- 4) Die Stadt Cottbus und die EKZ GmbH sind sich darüber einig, dass dieser städtebauliche Vertrag die Planungshoheit der Stadt in keiner Weise einschränkt und kein Anspruch der EKZ GmbH auf die Aufstellung des Bebauungsplanes M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ begründet wird.

§ 1

Verkaufsflächenbegrenzung

- 1) Die EKZ GmbH verpflichtet sich, auf der in Anlage 2 als Kerngebiet MK1 festgesetzten Fläche eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.900 m² („Gesamtverkaufsfläche“) nicht zu überschreiten und dies auch nicht Dritten zu gestatten.
- 2) Von den in Absatz 1 genannten 5.900 m² Gesamtverkaufsfläche entfallen mindestens 50% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche auf Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche oberhalb des Cottbuser Nachbarschaftsladens.
- 3) Von der in Absatz 1 genannten Verkaufsfläche entfallen ca. 2.000 m² Verkaufsfläche auf einen oder zwei großflächige Anbieter, gemäß BBE-Gutachten vorzugsweise aus den Branchenschwerpunkten Bekleidung/ persönliche Ausstattung /Sportartikel/Heimelektronik oder ähnliche, als zentrenrelevante Magnetbetriebe fungierende Anbieter.

Fassung vom 20.05.2016

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57 14656 Brieselang
Telefon +49 (033232) 35619
Telefax +49 (033232) 36044

§ 2

Bestellung einer Dienstbarkeit zum Vollzug der Verkaufsflächenbeschränkung

- 1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Verkaufsflächenobergrenze grundbuchlich gesichert wird.
- 2) Die EKZ GmbH bewilligt als Eigentümerin der mit dem Einkaufszentrum überbauten Grundstücke die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts ins Grundbuch:

Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Cottbus in dem unter Einbeziehung der Flurstücke 161 bis 166, 270, 271, 318, 319, 322 der Flur 3 der Gemarkung Altstadt sowie auf den Flurstücken 61 bis 64, 99 bis 101, 168, 171 der Flur 17 der Gemarkung Altstadt geplanten Einkaufszentrum eine Verkaufsfläche von maximal 5.900 m² nicht zu überschreiten.

Kommentar [CH2]: Die Formulierung zur grundbuchlichen Sicherung der maximalen Verkaufsfläche ist hinsichtlich der zu belastenden Flurstücke nach Vollzug des Kaufvertrages über die aktuell noch in kommunalen Eigentum befindliche Arrondierungsfläche (Teilfläche in Größe von ca. 457 m² der Flurstücke 317 und 320 der Flur 3 der Gemarkung Altstadt) auf diese zu erweitern (neue Flurstücksnummer).

- 3) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Eintragung der in Absatz 2) genannten Grunddienstbarkeit spätestens 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des Einkaufszentrums durch die EKZ GmbH nachzuweisen ist.
- 4) Zur Absicherung der Eintragung der Grunddienstbarkeit nach Absatz 2) wird der Notar unverzüglich nach Unterzeichnung dieses Vertrages die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung zugunsten der Stadt Cottbus beim Grundbuchamt beantragen. Die Eintragung dieser Vormerkung ins Grundbuch stellt eine wesentliche Voraussetzung für die Fassung des Abwägungsbeschlusses zum Bebauungsplan M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ und damit zur Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ dar.
- 5) Der Notar wird beauftragt, den Grundbuchvollzug der Vereinbarungen nach Absatz 3) und 4) vorzunehmen. Eine einseitige Rücknahme dieser Grundbuchersuchen ist ausgeschlossen.
- 6) Die EKZ GmbH unterwirft sich hinsichtlich der Verpflichtung aus § 1 der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG Bbg.



§ 3

Kostentragung

Alle aus § 2 dieses Vertrages entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt Cottbus.

§ 4

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein, soll die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Das Gleiche gilt für Regelungslücken. Anstelle einer unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder gewollt hätten, falls sie dies bei Abschluss des Vertrages bedacht hätten.

Stadt Cottbus: EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH

Cottbus, den Brieselang, den

Holger Kelch René Becker
Oberbürgermeister Geschäftsführer

Andreas Haas
Geschäftsführer

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans M/4/100 „Einkaufszentrum Stadtpromenade“ mit Stand 28.04.2016

Fassung vom 20.05.2016

EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH
Vorholzstraße 57 14627 Brieselang
Telefon +49 (0)33232, 36044
Telefax +49 (0)33232, 36044

Geltungsbereich Bebauungsplan

Geltungsbereich zum
Aufstellungsbeschluss

angepasster Geltungsbereich
zum Auslegungsbeschluss

Postparkplatz

Geltungsbereich Bebauungsplan
M/4/100 "Einkaufszentrum Stadtpromenade"

Straßenbahntrasse

Bleichen-Carré

