

# Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

## zum Ausschluss des Lebensmitteleinzelhandelsstandortes am Johannisplatz in Bad Sobernheim

zwischen

der Stadt Bad Sobernheim

Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Michael Greiner

– nachfolgend „**die Stadt**“ genannt –

und

ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG

Burgstraße 37

45476 Mülheim an der Ruhr

vertreten durch [...]

– nachfolgend „**ALDI**“ genannt –

nachfolgend gemeinsam „**die Parteien**“ genannt.

### Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Präambel</b> .....	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>Pflichten der Parteien</b> .....	<b>3</b>
I.	Einzelhandelsausschluss am Altstandort .....	3

II.	Ausführung .....	3
<b>C.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>3</b>
<b>D.</b>	<b>Rechtsnachfolge</b> .....	<b>4</b>
<b>E.</b>	<b>Schriftform</b> .....	<b>4</b>
<b>F.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>4</b>
<b>A.</b>	<b>Präambel</b>	

Die EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend: „**EDEKA**“) ist mit der Planung an die Stadt herangetreten, auf dem Grundstück, Flurstücke 1676/5, 1676/8, 1676/9, 1678/10, 1678/11 und 1678/12, Flur 8 in der Gemarkung Sobernheim, Westtangente 3, 55566 Bad Sobernheim (nachfolgend „**Vorhabengrundstück**“) einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. Neben dem Lebensmittelvollsortimenter sollen auf dem Grundstück ein Drogeriemarkt (dm) und ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) angesiedelt werden. Eigentümerin des Vorhabengrundstücks ist EDEKA. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen, 1. Änderung“.

Für die Schaffung des erforderlichen Baurechts zur Ansiedlung der genannten Einzelhandelsmärkte auf dem Vorhabengrundstück bedarf es der Änderung des geltenden Bebauungsplans in Gestalt der 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ (nachfolgend „**Bebauungsplan**“). Für die Realisierung des Vorhabens soll das Vorhabengrundstück als Sonstiges Sondergebiet „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ausgewiesen werden.

In dem der Planung zugrunde liegenden Verträglichkeitsgutachten vom 1. März 2020 von ecostra wird zugrunde gelegt, dass die am Johannisplatz bestehende ALDI-Filiale ihren Standort in das Plangebiet verlagert und eine Nachnutzung des Grundstücks am Johannisplatz (Flurstück 302/5, Flur 8, Gemarkung Sobernheim) (nachfolgend „**Altstandort**“) für einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel damit ausscheidet.

Diesen Nutzungsausschluss will die Stadt nunmehr sicherstellen.

Vor diesem Hintergrund dient dieser Vertrag der Sicherung der Verlagerung der ALDI-Filiale vom jetzigen Standort am Johannisplatz an den Standort im zukünftigen Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ und dem Ausschluss einer Nachnutzung des Grundstücks am Johannisplatz für einen Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment „Lebensmittel“.

Dies vorausgeschickt, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

## **B. Pflichten der Parteien**

### **I. Einzelhandelsausschluss am Altstandort**

- (1) ALDI verpflichtet sich, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit dem Sortiment „Lebensmittel“ am Altstandort zuzulassen.
- (2) Zu diesem Zwecke verpflichtet sich ALDI, den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment „Lebensmittel“ am Altstandort durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle in das betroffene Grundbuch zu gewährleisten. Der Eintragungstext ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt.
- (3) Der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit muss vor dem Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des Bebauungsplans gestellt werden. Deshalb hat ALDI den Antrag unverzüglich nach der Unterzeichnung dieses Vertrages zu stellen.
- (4) Falls wider Erwarten eine Beschlussfassung über die 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ nicht erfolgt und dauerhaft kein Baurecht zur Errichtung eines Discounters im Planbereich geschaffen wird, stimmt die Stadt bereits jetzt einer Löschung der einzutragenden Dienstbarkeit zu.

### **II. Ausführung**

- (1) Nach Beendigung der Baumaßnahme zur Errichtung des Lebensmitteldiscounters auf dem Vorhabengrundstück beginnt ALDI bzw. ein von ALDI beauftragtes Unternehmen unverzüglich mit der endgültigen Verlagerung des Discounters vom Altstandort zum neuen Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Verlagerung muss innerhalb von sechs Wochen abgeschlossen sein.
- (2) Die dauerhafte Einstellung des Betriebes am Altstandort erfolgt einen Tag vor Eröffnung der neuen ALDI Filiale auf dem Vorhabengrundstück. ALDI erklärt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, dass ALDI mit der Einstellung des Betriebes am Altstandort gleichzeitig auf die Rechte aus der Baugenehmigung zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes am Altstandort verzichtet.
- (3) Sollte die Stadt eine Änderung des Bebauungsplans für den Altstandort mit dem Ziel anstreben, einen vollständigen Ausschluss von Lebensmittelmärkten und zentrenrelevanten Kernsortimenten im Bereich des Altstandorts zu bewirken, verpflichtet sich ALDI mit der Unterzeichnung dieses Vertrages, einer solchen Änderung des geltenden Planrechts für den Altstandort nach der Verlagerung des Altstandortes zuzustimmen.

## **C. Kosten**

Die Kosten für die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß **Anlage 1** trägt ALDI.

**D. Rechtsnachfolge**

ALDI ist dazu verpflichtet, alle sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen und diesen entsprechend zur Weitergabe an dessen Rechtsnachfolger zu verpflichten.

**E. Schriftform**

Die Parteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen. Änderungen und Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit gesetzlich nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftform-Vereinbarung.

**F. Schlussbestimmungen**

Sollten sich die Flurstücknummern der in diesem Vertrag genannten Flurstücke ändern, so gelten die vorgenannten Bestimmungen entsprechend für die tatsächlichen Flurstücknummern.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, so hat dies keinen Einfluss auf die Wirksamkeit, Rechtmäßigkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung. In diesem Fall gilt mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung als vereinbart, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt bei Unterzeichnung dieser Vereinbarung bedacht hätten.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.2022

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.2022

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit**

Zu Lasten des Grundstückes in 55566 Bad Sobernheim, Johannisplatz 1-3, Gemarkung Sobernheim, Flur 8, Flurstück 302/5, eingetragen im Grundbuch von Sobernheim, Amtsgericht Bad Sobernheim, Blatt 5908, bewilligen und beantragen wir als Eigentümerin die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes verpflichtet sich gegenüber der Stadt Bad Sobernheim, es zu unterlassen, auf dem Grundstück groß- und/oder kleinflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment „Lebensmittel“ zu betreiben oder betreiben zu lassen, sobald auf dem Grundstück 55566 Bad Sobernheim, Westtangente 3, Amtsgericht Bad Sobernheim, Grundbuchbezirk Sobernheim, Blatt 7199, Flurstücke 1676/8 und 1676/9, der Geschäftsbetrieb für einen Betrieb zum Einzelhandel mit Lebensmitteln eröffnet wurde.

ENTWURF