

Rahmenvertrag

zwischen der Stadt Neumünster, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Tauras

- im Folgenden: Stadt -

und der

ECE / HBB ..., vertreten durch ...

- im Folgenden: ECE / HBB -

1. Allgemeines

1.1 ECE / HBB beabsichtigen, im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Neumünster ein Shoppingcenter u. a. auf dem Gelände des „Sager-Viertels“, Anlage 1, mit insgesamt ca. 25.000 m² Verkaufsfläche zu projektieren, zu bauen und zu betreiben (im Folgenden: Vorhaben). ECE / HBB beabsichtigen bei Abschluss des Bauleitplanverfahrens bis Ende 2012, das Vorhaben spätestens zum Ostergeschäft 2015 zu eröffnen.

1.2 Die Stadt beabsichtigt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Verfahrens in Abstimmung mit ECE / HBB ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Der Plangeltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Plan.

2. Grundstückskaufvertrag

Die Stadt und ECE / HBB beabsichtigen, den Grundstückskaufvertrag über die städtischen Grundstücke, Gemarkung Neumünster – 6494, Flur 30, Flurstück 211 (Kaiserstraße) in der Größe von ca. 302 m² und Gemarkung Neumünster – 6494, Flur 30, Flurstück 276 (Fabrikstraße), eine Teilfläche von ca. 625 m² (von 2.005 m² Gesamtfläche). vor Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan abzuschließen.

3. Prüfung Einzelhandel und Verkehr

3.1 Die Stadt beauftragt das Büro Junker und Kruse mit der Durchführung einer Potential- und Wirkungsanalyse hinsichtlich der raumordnungsrechtlichen und städtebaulichen Verträglichkeit des gemäß Ziff. 1.1 beabsichtigten Vorhabens.

3.2 ECE / HBB beauftragen das Büro Masuch und Olbrisch mit der Begutachtung der verkehrlichen Auswirkungen auf der Grundlage eines städtischen Verkehrskonzeptes und das Büro LAIRM Consult GmbH mit der Begutachtung der lärmtechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens; die Stadt stimmt diesen Beauftragungen hiermit ausdrücklich zu. ECE / HBB werden weitere Gutachten beauftragen bzw. die vorhandenen Gutachten ergänzen, wenn dies

durch das Bauleitplanverfahren, die Genehmigungsbehörden oder für die politische Meinungsbildung erforderlich wird. Die Beauftragungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die Stadt behält sich als Trägerin der Bauleitplanung ein Weisungsrecht gegenüber den Gutachtern vor; ECE / HBB verpflichten sich, dieses Weisungsrecht in die Verträge mit den Gutachtern aufzunehmen. Das Weisungsrecht wird nach vorheriger Information und Abstimmung von ECE/HBB ausgeübt.

3.3 Die Gutachten werden der Stadt übergeben. Sie dienen u.a. der politischen Diskussion und als Grundlage für die Bauleitplanung.

3.4 Die Kosten der Gutachter nach 3.1 und 3.2 trägt ECE / HBB.

4. Bauleitplanverfahren

4.1 Vor Durchführung der Bauleitplanung ist die raumordnungsrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens abzuklären.

4.2 Die Stadt wird in Abstimmung mit ECE / HBB das erforderliche Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens (Festsetzung eines Sondergebietes) betreiben. ECE / HBB haben das Büro Nord-West-Plan mit der Begleitung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt; die Kosten hierfür tragen ECE / HBB.

4.3 Bei der Erarbeitung des Bauleitplanentwurfes arbeitet die Stadt intensiv mit ECE / HBB zusammen und führt insbesondere im Hinblick auf die spätere Umsetzung die erforderlichen Abstimmungen und Zustimmungen mit den zuständigen Fachdienststellen herbei. Diese wiederum gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens. Im Übrigen wird die Stadt die Bauleitplanung bzw. das Vorhaben auch mit den Leitungsträgern und betroffenen Behörden zusammen mit den Investoren abstimmen.

4.4 Weitere Modalitäten und fachliche Details zur Umsetzung des Vorhabens, insbesondere solche, die sich aus den Bauleitplanverfahren ergeben können, werden entweder im Grundstückskaufvertrag oder in einem gesondert abzuschließenden städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag geregelt.

5. Erschließung

5.1 Die für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet und einschließlich der Kostentragung zwischen den Vertragsparteien abgestimmt. Dies gilt ebenso für sonstige erforderliche begleitende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung, wie z. B. Lärmschutzmaßnahmen.

5.2 Das Nähere regelt ein Realisierungsvertrag; dieser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans abzuschließen.

6. Rückforderung von Sanierungsmitteln

6.1 Im Rahmen der Realisierung des in Ziff. 1.1. genannten Vorhabens ist die Rückforderung von Städtebaufördermitteln nicht ausgeschlossen. Die Vertragsparteien versuchen, dies zu vermeiden.

6.2 Erforderliche Rückzahlungen trägt ECE/HBB.

Ziff. 5.2 findet Anwendung.

7. Kosten

7.1 ECE / HBB verpflichten sich, sämtliche Kosten des hier beschriebenen Verfahrens, soweit abgestimmt und erforderlich, zu übernehmen. Dies betrifft insbesondere die Kosten für

- die Planung der inneren und äußeren Erschließung,
- die Herstellung und Finanzierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- das Bauleitplanverfahren, einschließlich den erforderlichen Berichten und Fachgutachten sowie sämtliche besondere Leistungen gemäß HOAI,
- weitere Gutachten im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung,
- notwendige schallschutz- und denkmalschutzrechtliche Maßnahmen,

7.2 ECE/HBB beteiligen sich an den der Stadt durch die Planung und Durchführung des Vorhabens entstehenden Verfahrenskosten mit einem einmaligen pauschalen Betrag von Euro 40.000,00 ECE/HBB verzichten auf den Nachweis entstandener Kosten. Der Betrag ist eine

Woche nach Satzungsbeschluss, spätestens vor Erteilung der ersten Baugenehmigung für das Bauvorhaben zur Zahlung fällig.

8. Entscheidungsvorbehalt

Im Zuge der Abwicklung dieser Vereinbarung werden eine Reihe von politischen Entscheidungen notwendig sein, die seitens der Stadt Beschlüsse der städtischen Gremien bedürfen. Die Stadt ist dabei in ihren Entscheidungen frei; aus dem vorliegenden Rahmenvertrag ergibt sich keine Verpflichtung zur Durchführung der Bauleitplanung. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ordnungsgemäße Abwägungen vorzunehmen hat, in die die Belange sämtlicher Betroffener einzustellen sind. Der Stadt wird aus ihren Entscheidungen in diesem Zusammenhang kein Schadensersatz entstehen. ECE/HBB und Stadt sind sich über diesen Vorbehalt einig.

9. Kündigung

9.1 Der Rahmenvertrag kann von jedem Vertragspartner zum jeweils übernächsten Monatsende ohne Angabe von Gründen schriftlich gekündigt werden. ECE/HBB können nur gemeinsam kündigen.

9.2 Das Recht zur Kündigung entfällt mit Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan oder Erteilung einer ersten Baugenehmigung für das unter Ziff. 1.1 beschriebene Bauvorhaben.

9.3 Für den Fall der Kündigung verzichten die Vertragsparteien gegenseitig auf jedwede Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche. Es bleibt den in diesem Vertrag übernommenen Zahlungsverpflichtungen.

10. Weitere Verträge

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass zur Durchführung des Vorhabens Realisierungsverträge in Form

- eines Städtebaulichen Vertrages und / oder
- eines Erschließungsvertrages abzuschließen sind.

11. Geltungsvoraussetzungen

Der Rahmenvertrag gilt unter den kumulativen aufschiebenden Bedingungen, dass

- er von den Vertragsparteien rechtsgültig unterzeichnet wurde,
- die Ratsversammlung direkt dem Rahmenvertrag zugestimmt hat und
- die Stadt vor dem 31.12.2011 den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss für das Vorhaben fasst.

ECE / HBB ist bekannt, dass die Stadt den Aufstellungsbeschluss nur fasst, wenn ECE / HBB diesen Rahmenvertrag ihrerseits unterzeichnet und der Stadt vorgelegt hat.

Ort, Datum

Ort, Datum

Stadt ...

ECE / HBB