

Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zu den Bebauungsplänen Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“, Nr. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg wasserseitig“ und Nr. 22/95a „Sportpark Bitterfeld Süd Bereich Stadion Strandbad“ im Ortsteil Bitterfeld

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Frau Petra Wust

nachfolgend Stadt genannt -

und Goitzsche Grundstücksgesellschaft mbH
Gröberner Hauptstraße 5
06774 Muldestausee

nachfolgend Vorhabenträger genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund der noch zu fassenden Aufstellungsbeschlüsse des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung der Änderungen der o. g. Bebauungspläne im OT Bitterfeld nach § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:



Inhalt

§ 1 Allgemeines	3
§ 2 Bauleitplanung.....	3
§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung.....	3
§ 4 Zusammenarbeit.....	4
§ 5 Altlasten/Sanierung.....	4
§ 6 Erschließung	4
§ 7 Verpflichtungen der Parteien	5
§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	5
§ 9 Immissionsschutz.....	5
§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen	5
§ 11 Entschädigungen	5
§ 12 Rechtsnachfolge	6
§ 13 Sonstiges.....	6
§ 14 Bestandteile des Vertrages.....	6



§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger ist u. a. Eigentümer der Grundstücke:
- der Flur 7 mit dem Flurstück 766
 - der Flur 8 mit den Flurstücken 372, 374, 393 und 429
 - der Flur 52 mit den Flurstücken 243, 247, 286 und 315
- der Gemarkung Bitterfeld und
- der Flur 2 mit dem Flurstück 589
- der Gemarkung Mühlbeck.

Auf diesen Grundstücken möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben entsprechend der vorgestellten Rahmenplanung schaffen.

- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, sollen die betroffenen Bebauungspläne geändert werden. Das in Rede stehende Gebiet umfasst Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg landseitig“, Nr. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg wasserseitig“ und Nr. 22/95a „Sportpark Bitterfeld Süd Bereich Stadion Strandbad“. Es ist in der Übersichtskarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet. Das Baugebiet werden nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro die Bebauungspläne für das Plangebiet ändern zu lassen. Die Wahl des Planungsbüros ist mit der Stadt abzustimmen.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlage und Geltungsbereich:
Die Interessenlage des Vorhabenträgers bezieht sich auf die in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke, welche nicht bebaut sind. Die entsprechenden Grundstücke sind gemäß § 1 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesondert nach Art und Maß der baulichen Nutzung auszuweisen.
- (2) Grundlagen für die Bearbeitung:
Sämtliche vorhandenen und sonstige Konzeptionen für das Plangebiet werden von der Stadt zur Verfügung gestellt. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass durch diese eventuell vorhandenen planerischen Restriktionen die Änderung der Bebauungspläne in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:
Entwurfsziel sind u. a. folgende Vorhaben:
- ein Parkplatz
 - ein Tagungshotel mit Wellness- und Strandbereich
 - ein Jugend- und Vereinscamp
 - Knotenpunktausbildungen an der B100

Der Sportpark Süd und das Strandbad sind räumlich und strukturell zu erhalten und von Änderungen auszunehmen.

- (4) Übergreifende Planungsvorgaben:
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für die Bebauungspläne Beachtung finden sollen, sind diese, unter Berücksichtigung der grundsätzlich bestehenden Planungshoheit der Stadt, durch die Parteien gemeinsam zu vereinbaren.

§ 4 Zusammenarbeit

- (1) Bei der Erarbeitung der Bebauungsplanänderungen wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- (2) Der Vorhabenträger und die Stadt verpflichten sich, bei der praktischen Umsetzung der Bebauungsplankonzepte zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in die Bebauungspläne aufzunehmen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben zu korrigieren, wenn sich dies während der einzelnen Verfahrensschritte aus städtebaulicher Sicht als notwendig oder zweckmäßig herausstellen sollte. Dabei streben beide Vertragsparteien eine einvernehmliche Lösung an. Soweit die Stadt etwaige Korrekturen aus anderen als den vorgenannten Gründen vornimmt, insbesondere solchen, die bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt bereits im Vorwege hätten vermieden werden können, gehen die hieraus resultierenden Kosten zu Lasten der Stadt.

§ 5 Altlasten/Sanierung

- (1) Der Vorhabenträger bzw. das beauftragte Planungsbüro werden alle in Betracht kommenden Fachbehörden frühzeitig hinsichtlich entsprechender Verdachtsmomente befragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Entschädigungen welcher Art auch immer dafür zu verlangen, dass eventuell vorhandene Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 6 Erschließung

- (1) Die Grundstücke im Plangebiet sind zum Teil erschlossen. Der Vorhabenträger wird auf der Basis des künftigen Bebauungsplans die Erschließung bzw. die Anpassung (Ertüchtigung/Sanierung) der Erschließung des Gebietes auf eigene Kosten übernehmen. Dazu werden gesonderte Vereinbarungen (z. B. Erschließungsvertrag) abgeschlossen.
- (2) Es ist geplant Knotenpunkte an der B100 (Berliner Straße) auszubauen. Es soll ein vierarmiger durch Lichtsignalanlage (LSA) geregelter Knoten Höhe Parkplatz Spargelfeld (SO 1) und geplantes Parkhaus am ehemaligem Stadtbad (Bebauungsplan „Wohnpark am Stadthafen“) entstehen. Des Weiteren soll der 4-armige Knoten in Höhe des Wasserzentrums durch eine LSA geregelt werden. Der Knoten Friedensstraße soll durch einen Kreisverkehr sicherer gestaltet werden. Grundlage der Planungen ist die durch die

Landesstraßenbaubehörde bestätigte Verkehrsuntersuchung B100 – Knotenpunkte an der Wasserfront vom Dezember 2009, die Variantenstudie vom September 2010 (Kreisel Friedensstraße), die Simulation des Verkehrsablaufs und die 1. Fortschreibung (drei- bzw. vierarmiger Knoten Spargelfeld/Parkhaus) vom Juni 2011 und Januar 2013 der beratenden Ingenieure Uhlig & Wehling.

§ 7 Verpflichtungen der Parteien

- (1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung der Bebauungsplanänderungen zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen und die Ausfertigung der Bebauungspläne zu vollziehen.
- (2) Des Weiteren wird die Stadt die im Verfahren geforderte Beteiligung der Öffentlichkeit verantwortlich durchführen. Sämtliche hierzu erforderlichen Vorarbeiten wie die Erstellung von Entwürfen, Planausfertigungen, Anschreiben, Beschlussvorlageentwürfen einschließlich eines Entwurfs zum Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden durch das Planungsbüro bzw. die evtl. eingeschalteten Fachgutachter vorgenommen. Zu deren Aufgaben zählt auch die Präsentation der Planung in allen in Betracht kommenden Gremien der Stadt.

§ 8 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung der Bebauungsplanänderungen für das Plangebiet durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Rates der Stadt, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

§ 9 Immissionsschutz

Sollten infolge des vom Vorhabenträger geplanten Vorhabens Immissionsschutzvorrichtungen bzw. immissionsmindernde Anlagen notwendig werden, so verpflichtet sich der Vorhabenträger schon jetzt, die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

§ 10 Ausgleichs- und grünordnerische Maßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist an die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von 6 Monaten nach Umsetzung des Vorhabens durchzuführen und sämtliche Kosten zu übernehmen. Die grünordnerischen Maßnahmen umfassen eine 1/2-jährige Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege.

§ 11 Entschädigungen

Sollte der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen, schließen beide Parteien bereits jetzt alle Entschädigungsansprüche gegen die andere Partei aus. Auf die Erhebung solcher Entschädigungsansprüche verzichten die Parteien auch schon jetzt unwiderruflich. Weiterhin

stellt der Vorhabenträger die Stadt von möglichen Entschädigungsforderungen gemäß § 42 BauGB frei.

§ 12 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern oder einem Dritten weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an ihre evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 13 Sonstiges

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen wechselseitig angemessen sind.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags rechtsungültig sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrags im Übrigen nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die ihrem wirtschaftlichen Sinn und Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken des Vertrags.
- (3) Die Stadt ist zur Kündigung dieses Vertrags berechtigt, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen trotz schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer Frist von drei Monaten nicht nachkommt. Beruht die Abmahnung des Vorhabenträgers durch die Stadt auf einer Nicht- oder Schlechterfüllung des beauftragten Planungsbüros, so ist die Stadt zur Kündigung nur dann berechtigt, wenn dem Vorhabenträger zuvor ausreichend Zeit eingeräumt wurde, ein anderes Planungsbüro zu beauftragen.
- (4) Änderungen dieses Vertrags sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart und rechtsverbindlich von beiden Seiten unterschrieben sind. Eine Abdingbarkeit dieser Schriftlichkeit ist unzulässig.
- (5) Übereinstimmend erklären beide Vertragsparteien, dass außerhalb dieses Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Gesprächen Nebenabreden oder Vereinbarungen hergeleitet werden können, so sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese rechtsunwirksam sind.
- (6) Der Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.

§ 14 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

Die Anlage ist Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt.

Bitterfeld-Wolfen,

Bitterfeld-Wolfen,

.....
Petra Wust
Oberbürgermeisterin
Stadt Bitterfeld-Wolfen

.....
Hans-Martin Oettinger
Geschäftsführer
Goitzsche Grundstücksgesellschaft mbH



**Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag mit der
Goitzsche Grundstücksgesellschaft mbH**

