

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

zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans
02-2014btf „Stadthafen Ost“ im Ortsteil Bitterfeld

zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Frau Petra Wust

nachfolgend „Stadt“ genannt

und der Goitzsche Grundstücksgesellschaft mbH
 Bismarckstraße 17b
 06749 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Geschäftsführer
Herr Alexander Wolf

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-
Wolfen vom 08.09.2014 zur Änderung des Flächennutzungsplans im
Bereich des Bebauungsplans 02-2014btf „Stadthafen Ost“ 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 Verpflichtung der Vertragsparteien.....	4
§ 6 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	4
§ 7 Entschädigungen.....	4
§ 8 Rechtsnachfolge.....	5
§ 9 Sonstiges.....	5
§ 10 Bestandteile des Vertrages.....	6

§ 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes der Flur 7 mit den Flurstücken 766, 794, 825, 1053 und 1054 sowie der Flur 8 mit den Flurstücken 372, 415, 417, 454 und 455 der Gemarkung Bitterfeld. Die Flurstücke 371, 355 und 416, der Flur 8 sowie die Flurstücke 761 und 763 der Flur 7 gehören der Stadt.
Auf diesem Grundstück möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung bisher unbebauter Flächen schaffen.
- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan erstellt werden.
Das in Rede stehende Gebiet umfasst die Flur 7 mit den Flurstücken 761 (teilw.), 763, 766, 794 (teilw.), 825, 1053 (teilw.), und 1054 (teilw.), sowie die Flur 8 mit den Flurstücken 355 (teilw.), 371 (teilw.), 372, 415, 416 und 417 (teilw.), 454, 455 (teilw.), der Gemarkung Bitterfeld.
- (3) Der Bebauungsplan wird im qualifizierten Verfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan sieht auf dem betroffenen Grundstück ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung vor. Dieses soll in eine gemischte Baufläche umgewidmet werden.
- (4) Das Änderungsgebiet ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage beigefügt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet und wird nachfolgend nur noch „Plangebiet“ genannt.

§ 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro die Änderung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet erstellen zu lassen. In Abstimmung mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird das Planungsbüro Behler mit der Planung beauftragt.
- (2) Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Vergabe und Kostentragung hinsichtlich aller von der Stadt im Abwägungsprozess für erforderlich gehaltenen Gutachten und Fachbeiträge nach gemeinsamer Abstimmung.

§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlagen für die Bearbeitung:
Sämtliche vorhandenen und rechtsgültigen Planungen 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 des Flächennutzungsplans in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (2) Festsetzungen für den Flächennutzungsplan:
Änderung eines Sondergebiets für Sport/Freizeit/Erholung (im Bereich des Bebauungsplans 02-2014btf „Stadthafen Ost“) in eine gemischte Baufläche

(3) **Übergreifende Planungsvorgaben:**

Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderung des Flächennutzungsplans wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Planungsverfahrens.
- (2) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Flächennutzungsplan 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 Verpflichtungen der Vertragsparteien

- (1) Wesentliche Aufgabe der Stadt ist es, die förmlichen Beschlüsse zur Durchführung des Änderungsverfahrens zu fassen, dabei in eigener und alleiniger Verantwortung alle erforderlichen Abwägungsschritte zu vollziehen, evtl. notwendige Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen.
- (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.

§ 6 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit

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

§ 7 Entschädigungen

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplans 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.

§ 8 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 gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 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) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn im Bearbeitungsverlauf übereinstimmend festgestellt wird, dass eine Umsetzung der Ziele nicht mehr gewährleistet ist.

§ 10 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei. In dieser ist die Abgrenzung des Änderungsgebietes in einem Plan dargestellt.

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

Goitzsche Grundstücksgesellschaft mbH
Bismarckstraße 17b
06749 Bitterfeld – Wolfen
Telefon: 03493 – 92 92 92 0
info@goitzsche-tourismus.de

.....
Alexander Wolf
Geschäftsführer

Anlage:
Geltungsbereich des städtebaulichen Vertrages

