

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

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 01/99b „Bitterfelder  
Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld

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

vertreten durch die Oberbürgermeisterin  
Frau Petra Wust

nachfolgend Stadt genannt -

und FHG Floating house GmbH  
Alt Biesdorf 64  
12683 Berlin

vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Ulf Sybel

nachfolgend Vorhabenträger genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird auf Grund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-  
Wolfen vom 08.07.2015 zur Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplans 01/99b „Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg  
wasserseitig“ im OT Stadt 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.....	3
§ 5 Erschließung .....	4
§ 6 Verpflichtungen der Vertragsparteien .....	4
§ 7 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit.....	4
§ 8 Entschädigungen .....	4
§ 9 Rechtsnachfolge .....	5
§ 10 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt .....	5
§ 11 Bestandteile des Vertrages.....	6



## § 1 Allgemeines

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Wasserfläche an der Marina ein schwimmendes Haus als Musterhaus befristet für 2 Jahre zu errichten. Dazu müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert werden.  
Das in Rede stehende Gebiet umfasst in der Flur 52 das Flurstück 270 und eine Teilfläche des Flurstückes 272. Es ist in anliegender Flurkarte, die als Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt ist, durch eine gestrichelte Linie umrandet. Das Baugebiet wird nachfolgend nur noch "Plangebiet" genannt.

## § 2 Bauleitplanung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen.  
In Abstimmung mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde das Ingenieurbüro Ladde aus Bitterfeld-Wolfen 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.

## § 3 Grundlagen und Ziele der Planung

- (1) Grundlage und Geltungsbereich:  
Die Interessenlage des Vorhabenträgers bezieht sich auf das in § 1 Abs. 2 genannte Grundstück, welches nicht bebaut ist.
- (2) 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 Aufstellung des Bebauungsplans in der beabsichtigten Form weder verhindert noch die Nutzung entsprechend eingeschränkt wird.
- (3) Festsetzungen für den Bebauungsplan:  
Ausweisung eines Anlegebereiches für ein schwimmendes Haus befristet für 2 Jahre
- (4) Übergreifende Planungsvorgaben:  
Soweit übergreifende Planungsvorgaben und besondere textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplankonzeptes zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Interessen der Vertragspartner sind aufeinander abzustimmen.
- (3) Die planerischen Vorgaben der Stadt sind bindend und zwingend in den Bebauungsplan 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 Erschließung**

Der Vorhabenträger wird auf der Basis des künftigen Bebauungsplans die Erschließung des Gebietes, soweit dies notwendig ist, auf eigene Kosten übernehmen. Dazu wird gesondert ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

### **§ 6 Verpflichtungen der Vertragsparteien**

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

### **§ 7 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans 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.

### **§ 8 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.

**§ 9 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.

**§ 10 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt**

- (1) Die Parteien 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.
- (7) Der Vorhabenträger ist außerdem berechtigt vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Bebauungsplan nicht beschlossen wird oder der beschlossene Bebauungsplan nicht mit den Grundlagen und Zielen der Planung übereinstimmt. Des Weiteren ist er zum Rücktritt berechtigt, wenn der Grundstückskaufvertrag über die in § 1 Abs. 1 aufgezählten Flurstücke nicht geschlossen wird oder nicht wirksam wird.
- (8) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet.

**§ 11 Bestandteile des Vertrages**

Dem Vertrag liegt eine Anlage bei.

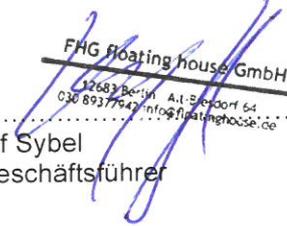
Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

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

Bitterfeld-Wolfen, .....

Berlin, 12.10.15

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

  
FHG floating house GmbH  
12683 Berlin Alt-Spandau 64  
030 89377947 info@floatinghouse.de  
.....  
Ulf Sybel  
Geschäftsführer



Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag



Änderungsbereich