

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

zum 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 01/06 „Wohnpark am
Stadthafen „der Stadt Bitterfeld-Wolfen 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 der STEG Bitterfeld-Wolfen mbH
 Rathausplatz 3
 06766 Bitterfeld-Wolfen

vertreten durch den Geschäftsführer
Herr Harald Rupprecht

nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

zusammen auch „Parteien“ genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Inhalt

§ 1 Allgemeines.....	3
§ 2 Bauleitplanung	3
§ 3 Grundlagen und Ziele der Planung	3
§ 4 Zusammenarbeit.....	4
§ 5 Verpflichtungen der Vertragsparteien.....	4
§ 6 Öffentlich-rechtliche Entscheidungsfreiheit	4
§ 7 Entschädigungen.....	5
§ 8 Rechtsnachfolge.....	5
§ 9 Sonstiges/Kündigung/Rücktritt.....	5
§ 10 Bestandteile des Vertrages	6

§ 1 Allgemeines

- (1) Auf dem in Anlage 1 dargestellten Grundstück möchte der Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnparks schaffen.
- (2) Um die Bebauung zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ erstellt. Grundlage dafür war u.a. das Schallschutzgutachten vom Ingenieurbüro Schürer (Bericht Nr. 2012-BLP-326). Ein neu erstelltes Schallschutzgutachten kommt zu einem anderen Ergebnis, infolge dessen mit der 1. Änderung die getroffenen Schallschutzmaßnahmen angepasst werden sollen.
- (3) Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
- (4) Das in Rede stehende Gebiet umfasst die in der Anlage 2 aufgeführten Flurstücke. 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 das Planungsbüro BIG Ingenieurgesellschaft mbH damit zu beauftragen, den Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen.
- (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 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:
Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nachrichtlich übernommen. Die 1. Änderung beinhaltet die Verminderung der Höhe des Lärmschutzwalls auf 3m über OK Straße.
- (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 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.

§ 6 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.

§ 7 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.

§ 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/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) Im Falle einer Kündigung oder des Rücktritts vom Vertrag werden die vom Vorhabenträger aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet.

§ 10 Bestandteile des Vertrages

Dem Vertrag liegen zwei Anlagen bei.

Anlage 1 – Geltungsbereich Plangebiet

Anlage 2 – Auflistung der Flurstücke

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

Bitterfeld-Wolfen,

Bitterfeld-Wolfen, 19.10.15

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

.....
Harald Rupprecht
Geschäftsführer STEG mbH

STEG Bitterfeld-Wolfen mbH
Stadtentwicklungsgesellschaft
Rathausplatz 3 (Westturm)
06768 Bitterfeld-Wolfen
Telefon: 03494 666100 Fax: 03494 6661011
E-Mail: info@steg-bitterfeld-wolfen.de

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 Flurstücksliste**Gemarkung Bitterfeld, Flur 7, Flurstücke:**

19/41, 645/96, 650/95, 801, 802, 805, 807, TF aus 828, 846, 847, 848, 850, 851, 853, 854, 855, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071

Gemarkung Bitterfeld, Flur 8, Flurstücke:

TF aus 366, 1207/23

Gemarkung Bitterfeld, Flur 49, Flurstücke:

20/7, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34/1, 34/2, 34/3, 52/4, TF aus 83, TF aus 98, 99, 100, 105, 106, 107